

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
"PARQUE DE EIRÍS"  
PARCELAS: 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18  
SECTOR 6 (S-6) DEL PGOM A CORUÑA  
REFUNDIDO JUNIO 07  
ACTUALIZADO MAYO 2011

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ....1.2.SEI..2011..

Certifico:  
El Secretario,  
P.D. *[Signature]*

EMPLAZAMIENTO

PARQUE DE EIRIS - A CORUÑA

PETICIONARIO

PROMOCIONES FERNÁNDEZ TABOADA S.L. Y OTROS

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del .....  
..... se presenta con fecha.....  
para su .....  
El funcionario encargado,

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del .....  
..... se presenta con fecha.....  
para su .....  
El funcionario encargado,

ARQUITECTOS:

- JOSÉ MIGUEL VÁZQUEZ GARCÍA  
COAG Nº 580
- OSCAR RAMA MOSQUERA  
COAG Nº 2589
- LUIS COLLARTE RODRIGUEZ  
COAG Nº 1097

Dec 5

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 12 SET. 2011...

Certifico:  
El Secretario,

P.O.

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
"PARQUE DE EIRÍS"

PARCELAS: 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

SECTOR 6 (S-6) DEL PGOM A CORUÑA

REFUNDIDO JUNIO 07

ACTUALIZADO MAYO 2011

EMPLAZAMIENTO

PARQUE DE EIRIS - A CORUÑA

PETICIONARIO

PROMOCIONES FERNÁNDEZ TABOADA S.L. Y OTROS

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del ... MPPA 2106 ...  
..... se presenta con fecha ... 18.10.11 ...  
para su ... tramitación

El funcionario encargado,



ARQUITECTOS:

JOSÉ MIGUEL VÁZQUEZ GARCÍA  
COAG Nº 580

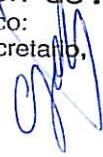
OSCAR RAMA MOSQUERA  
COAG Nº 2589

LUIS COLLARTE RODRIGUEZ  
COAG Nº 1097

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS” -  
REFUNDIDO JUNIO 2007. ACTUALIZADO MAYO 2011**  
**PARCELAS, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17 Y 18**  
**SECTOR 6 (S-6) DEL PGOM DE LA CORUÑA.**

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...12 SET. 2011...

Certifico:  
El Secretario,  
P.D.



**1.- INTRODUCCIÓN Y PETICIONARIOS.**

**2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

2.1.- PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”.

2.2.- ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”.

2.3.- PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.3.1.- ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO.

2.3.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

2.3.3.- ORDENACIÓN PREVISTA S/ ESTUDIO DE DETALLE

**3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

3.1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

3.2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”.

PARCELAS, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17 Y 18

**4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”**

PARCELAS, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17 Y18

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES Y FINALIDAD.

4.2.-ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

4.3.-JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DE LOS VOLÚMENES PROPUESTOS.

4.4.-ESTUDIO DE SOLEAMIENTO DE LA PROPUESTA.

4.5.-CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

4.6.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

4.7.-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...12.SET..2011...

Certifico:  
El Secretario,

P.D.

**5.- CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y EDIFICABILIDADES.**

**6.- INFORMACIÓN GRÁFICA. PLANOS.**

**ANEXO 1: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

**ANEXO 2: ACUERDOS ENTRE LOS PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

## **1.- INTRODUCCIÓN Y PETICIONARIOS.**

EL OBJETIVO DE ESTE DOCUMENTO ES PLANTEAR UNA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE EIRÍS, SOBRE UNA SERIE DE PARCELAS CALIFICADAS DENTRO DE LA NORMA RESIDENCIAL ABIERTA GRADO 3, SITUADAS EN LA LADERA DE CASABLANCA, DEBAJO DEL COMPLEJO SANITARIO JUAN CANALEJO.

LA INTENCIÓN DEL DOCUMENTO, ES GENERAR UN MARCO NORMATIVO MÁS ADECUADO A LA REALIDAD DEL TERRENO, Y QUE PERMITA UNA RESPUESTA ARQUITECTÓNICA ACORDE CON EL DISEÑO DEL PROPIO PLAN PARCIAL Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO, EN CUANTO A POSICIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

EL PRESENTE DOCUMENTO SE REDACTA POR ENCARGO DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS DESIGNADAS CON LOS NUMEROS 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 18.

LA DENOMINACIÓN Y NUMERACIÓN ASIGNADA A ESTAS PARCELAS, FIGURA EN EL ESTUDIO DE DETALLE QUE PARA ALGUNAS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS CON NORMA ZONAL DE BLOQUE ABIERTO, FUE APROBADO EN SU DÍA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA.

LA FECHA DE LA APROBACIÓN INICIAL FUE EL 8 DE JUNIO DEL 2000, FIGURANDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA, CON FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO 2000.

CON ANTERIORIDAD, A LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO, EL “PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE EIRÍS”, QUE DESARROLLA EL SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CORUÑA, FUE APROBADO EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1999.

LA NUMERACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A CADA UNA DE LAS PARCELAS, ASÍ COMO SU IDENTIFICACIÓN Y POSICIÓN DENTRO DEL DISEÑO DEL PLAN PARCIAL, FIGURAN RESPECTIVAMENTE EN EL CUADRO Nº 3 CORRESPONDIENTE AL GRADO 3 DE LA NORMA ZONA RESIDENCIAL 3, EDIFICACIÓN ABIERTA, Y EN EL PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Nº 2, DEL CITADO ESTUDIO DE DETALLE.

SE REPRODUCE A CONTINUACIÓN EL CUADRO DONDE FIGURAN LAS NUMERACIONES, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LA TOTALIDAD DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN, TAL Y COMO QUEDARON DESPUÉS DE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS.

A DESTACAR QUE FINALMENTE, SE HA CONSEGUIDO QUE LA ADHESIÓN A ESTA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN, SEA TOTAL, Y LOS PETICIONARIOS REPRESENTEN AL 100% DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SET. 2011.....

Certifico:  
El Secretario,

P.O. 

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS – REFUNDIDO JUNIO 07. ACTUALIZADO MAYO 2011**

PARCELAS 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 18 S/PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Certifico:  
El Secretario,  
P.D.

| PARCELA (s/E.D) | SUPERFICIE (M2) | APROVECHAMIENTO S/ (E.D.) M2 | PROPIETARIO NOMBRE/ SOCIEDAD   |
|-----------------|-----------------|------------------------------|--|
| 9               | 1.442           | 2.900                        | PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.   |
| 10              | 1.504           | 3.077                        | PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.   |
| 11              | 1.597           | 3.171                        | CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.   |
| 12              | 1.932           | 2.688                        | PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.   |
| 13              | 1.247           | 2.874                        | CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.   |
| 14              | 412             | 976                          | PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS, S.L. Y CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.                |
| 15              | 525             | 976                          | CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.   |
| 16              | 1.203           | 2.878                        | PROMOCIONES FÉRNANDEZ TABOADA, S.L.  |
| 17              | 475             | 972                          | PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS, S.L.   |
| 18              | 406             | 972                          | COMUNIDAD HEREDEROS DE DÑA. MARÍA BERDINAS MOSQUERA Y CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS, S.L. |
| SUB-TOTAL       | 10.743          | 21.484                       |  |
| 19              | 1.269           | 3.222                        | NO INCLUIDA MOD. P. PARCIAL  |
| 20              | 593             | 1.347                        | NO INCLUIDA MOD. P. PARCIAL  |
| 21              | 663             | 1.310                        | NO INCLUIDA MOD. P. PARCIAL  |
| SUB-TOTAL       | 2.525           | 5.879                        |  |
| <b>TOTAL</b>    | <b>13.268</b>   | <b>27.363</b>                |  |

SE ADJUNTA A SU VEZ, CUADRO QUE CONTIENE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS QUE HAN MANIFESTADO SU INTERÉS EN LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y QUE EN DEFINITIVA SON QUIENES PROMUEVEN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE EIRÍS.

DEL TOTAL DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL CUADRO ADJUNTO , SE OBSERVA QUE QUEDAN FUERA DE LA MODIFICACIÓN LAS PARCELAS 19, 20 Y 21 , CUYOS PROPIETARIOS HAN TRAMITADO UN ESTUDIO DE DETALLE QUE AFECTA A ESTAS TRES PARCELAS, Y MEDIANTE EL CUAL HAN PODIDO SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DE ADAPTACIÓN A LA REALIDAD TOPOGRÁFICA DEL TERRENO. CON LO QUE EL CUADRO DEFINITIVO DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN, QUEDA COMO SIGUE:

| PARCELA | SUPERFICIE (M2) | APROVECHAMIENTO (M2) | PROPIETARIO   | REPRESENTANTE                                 |
|---------|-----------------|----------------------|---|---|
| 9       | 1.442           | 2.900                | PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.  | D. ISIDRO PAZ LÓPEZ                           |
| 10      | 1.504           | 3.077                | PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.  | D. ISIDRO PAZ LÓPEZ                           |
| 11      | 1.597           | 3.171                | CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.  | D. MANUEL TABOADA GÓMEZ                       |
| 12      | 1.932           | 2.688                | PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.  | D. ISIDRO PAZ LÓPEZ                           |
| 13      | 1.247           | 2.874                | CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.  | D. MANUEL TABOADA GÓMEZ                       |
| 14      | 412             | 976                  | PROMOC. PEDRO RAMA E HIJOS, S.L. CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.           | D. OSCAR RAMA MIRÁS Y D. MANUEL TABOADA GÓMEZ |
| 15      | 525             | 976                  | CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS, S.L.  | D. MANUEL TABOADA GÓMEZ                       |
| 16      | 1.203           | 2.878                | PROMOCIONES FÉRNANDEZ TABOADA, S.L.   | D. ANTONIO FERNÁNDEZ TROITIÑO                 |
| 17      | 475             | 972                  | PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS, S.L.  | D. RAMÓN RAMA MIRÁS                           |
| 18      | 406             | 972                  | COMUNID .HROS. DÑA. Mª BERDINAS MOSQUERA Y CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS, S.L. | D. MANUEL FREIRE CARRACEDO                    |
| TOTAL   | 10.743          | 21.484               |   |   |

## **2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

RELATAREMOS DE FORMA RESUMIDA Y BREVE LAS FECHAS Y DOCUMENTOS URBANÍSTICOS, QUE HASTA LA FECHA HAN CONFIGURADO LA REALIDAD URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL.

### **2.1.- PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”.**

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA, CONTEMPLABA ENTRE SUS DETERMINACIONES EL DESARROLLO DEL SECTOR S-6 MEDIANTE LA REDACCIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL. EL PLAN PARCIAL DEL “PARQUE DE EIRÍS”, QUE FIGURA COMO SECTOR S-6, EN EL ACTUAL PGOMAC, FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1999. EL OBJETO DEL PLAN PARCIAL DE PARQUE DE EIRÍS ES 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, ASÍ COMO DE SUS CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS. LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN ESTABLECIDOS EN EL TERRITORIO OBJETO DEL PLAN, DEBEN DE RESPETAR LAS CONDICIONES GENERALES DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA. DE IGUAL MODO DEBEN DE RESPETAR LAS CONDICIONES DE ESTE DOCUMENTO REFERIDAS A LOS CONCEPTOS REGULADOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y EN LO RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE USO, DE EDIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal en  
sesión de 12 SET. 2011  
Certifico:  
El Secretario,  
P.O.

### **2.2.- ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”.**

DEL TEXTO DEL DOCUMENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE, QUE COMO YA HEMOS DICHO FUE APROBADO INICIALMENTE EL 9 DE JUNIO DEL 2000 Y DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000, NOS INTERESA DESTACAR ESPECIALMENTE ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS QUE ESTRUCTURAN EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO.

EN PRIMER TÉRMINO, PORQUE ES EL DOCUMENTO EN EL QUE DEFINITIVAMENTE SE CONFIGURAN LOS PARÁMETROS BÁSICOS QUE DETERMINAN LAS POSIBILIDADES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SOBRE LAS QUE SE APLICA.

EN SEGUNDO LUGAR, PORQUE ES OBLIGADO ESTABLECER LOS CORRESPONDIENTES CUADROS COMPARATIVOS ENTRE LAS DETERMINACIONES Y ORDENANZAS QUE CONTIENE EL DOCUMENTO Y LAS QUE SE PROPONDRÁN EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL QUE AHORA SE PLANTEA.

SIN MÁS REPRODUCIMOS ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### **.-FINALIDAD Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL**

EL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE COINCIDE CON LAS PARCELAS CALIFICADAS CON LA NORMA ZONAL 3, “RESIDENCIAL ABIERTA” DEL PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS QUE DESARROLLA EL SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

EL PLAN PARCIAL ESTABLECE DOS ÚNICAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS PARA EL USO RESIDENCIAL, RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO Y RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Y ADOSADA. LA ORDENACIÓN PROPUESTA COMPLETA LA ORDENACIÓN DE LA

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO Y ESTABLECE UNA NUEVA PARCELACIÓN INDICATIVA.

**.- NORMA ZONAL. RESIDENCIAL 3, EDIFICACIÓN ABIERTA ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL**

**.- Condiciones comunes en las zonas.**

*Las condiciones comunes de cada zona son aquellas que, junto a las generales establecidas en Título VI: "Condiciones generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas" del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, regulan las condiciones a que están sujetos los edificios en función de su localización.*

*Se distinguen las siguientes zonas según su uso característico:*

- Zona Residencial en edificación abierta.
- Zona Residencial de Edificación de vivienda unifamiliar adosada.
- Zona Residencial unifamiliar aislada.
- Zona de servicios de interés público y social.
- Zona de afección del oleoducto.

**SE MANTIENE LA NOMENCLATURA ESTABLECIDA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA LA ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO Y LA ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. SIGUIENDO EL MISMO CRITERIO SE UTILIZA UNA NUMERACIÓN CORRELATIVA PARA LA EDIFICACIÓN AISLADA.**

**.- Zona residencial 3: edificación abierta.**

**.- Ámbito.**

*Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de Ordenación nº 2.1: "Zonificación" como zona residencial 3: Edificación abierta.*

*En función de sus características y situación dentro del ámbito, la zona residencial 3 se va a calificar en tres grados:*

**- Grado 1:**

*Corresponde a la edificación de once alturas (B+10) situada al oeste del ámbito, limitada por la avenida de Monelos, la calle Oleoducto, los terrenos del Ministerio de Fomento, el suelo urbano y el parque de Eirís.*

**- Grado 2:**

*Corresponde a la edificación de cinco alturas (B+4) situada al norte del ámbito, limitada por el colegio de Eirís, por los viarios de nueva creación y por suelo urbano.*

**- Grado 3:**

*Corresponde a la edificación de cuatro alturas (B+3) situada al este del ámbito, limitada por suelo urbano, por parte del equipamiento docente y por el nuevo viario que discurre próximo al aparcamiento de la Residencia Sanitaria Juan Canalejo.*

**.- Uso y tipología características.**

*El uso característico es el RESIDENCIAL, con una tipología edificatoria de edificación aislada en bloque abierto, con o sin patio de parcela, pudiendo ser éstos abiertos o cerrados*

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 12 SET. 2011.

Certifico:  
El Secretario

P. O.



entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura  $H/3$ , con mínimo de 4 metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación.

Serán las resultantes de aplicar las condiciones del apartado anterior, punto e.

Estipulado definitivamente  
por el Pleno Municipal, e  
sesión de 1.2. SEI... 2011...

Certifico:  
El Secretario,

P. D.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

h) 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 metros en cada extremo de la misma.

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

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

i) Cornisas y aleros.

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00 m.

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrá superar los 70 m, independientemente de salientes y vuelos, a no ser que mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se garantice la permeabilidad de vistas del conjunto.

*Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanos porticadas, que no podrán cerrarse más que por verjas o elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.*

*El resto de las condiciones de composición son libres*

*En el caso de no ser ejecutada cada parcela correspondiente al grado 1 por único promotor, en forma de edificio único, las edificaciones resultantes deberán mantener un criterio homogéneo en la composición y los acabados de fachadas.*

*k) Tratamiento de los espacios libres de parcela.*

*Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos.*

*No se admite ningún tipo de edificación.*

**.- Condiciones de los usos.**

**a) Usos compatibles**

*1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.*

*2) Terciario oficinas en categorías 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.*

**b) Usos prohibidos.**

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

**.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

**SE ESTABLECE UNA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES RESPETANDO LA PARCELACIÓN EXISTENTE EN LA ANTERIOR ORDENACIÓN. LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LOS VOLÚMENES SE REFLEJA EN EL PLANO MP\_05 DE "ORDENACIÓN DE VOLÚMENES" QUE SE ADJUNTA EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE ESTE DOCUMENTO Y QUE ESTÁ CONDICIONADA BÁSICAMENTE, POR LAS CONDICIONES DE TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA DE PARCELAS, APROVECHAMIENTOS YA ESTABLECIDOS Y VIALES, TRAZADOS EN EL DESARROLLO DEL P. PARCIAL DE EIRÍS, QUE RESULTA SER DE APLICACIÓN.**

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1.2.SET..2011..

Certifico:

El Secretario

P.D.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...12.SET...2011...

Certifico:  
El Secretario

P.O.

## **2.3.- PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

### **2.3.1.- ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO**

LAS PARCELAS OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN SE SITUAN EN EL BORDE NORTE DEL SECTOR CONTEMPLADO EN EL PLAN PARCIAL DEL PARQUE DE EIRÍS. EN EL ENTORNO DEL LUGAR CONOCIDO COMO CASABLANCA. LAS PARCELAS SON SERVIDAS POR UN VIAL SECUNDARIO CON FORMA DE U, QUE CUELGA DEL NUEVO VIAL QUE CONTORNA LA PARTE INFERIOR DE LA AMPLIACIÓN DEL APARCAMIENTO DEL COMPLEJO SANITARIO JUAN CANALEJO.

ESTE VIAL, SE CONSTITUYE COMO EL LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN POR LA ZONA TOPOGRÁFICAMENTE MÁS ELEVADA.

LA PARTE NORTE, QUE SE CORRESPONDE CON LOS TERRENOS SITUADOS EN LAS COTAS MÁS BAJAS. LINDAN PRÁCTICAMENTE CON LA AVENIDA DEL PASAJE. TODO EL SECTOR SE CARACTERIZA POR LAS FUERTES PENDIENTES, EN LAS QUE SE HUBO DE UBICAR LAS PARCELAS. LA DIFERENCIA DE COTA ENTRE LOS DOS LÍMITES REFERENCIADOS SUPERA LOS 25 METROS.

IGUALMENTE ES NECESARIO DESTACAR, LA PRESENCIA EN LA ZONA DEL INICIO DEL NUEVO EJE VIARIO QUE TIENE LA MISIÓN DE CONECTAR LA AVENIDA DEL PASAJE CON LAS RONDAS QUE COMUNICAN LA CIUDAD CON EL POLÍGONO DE POCOMACO, EL LLAMADO TÚNEL DE EIRÍS.

ESTA OBRA PÚBLICA DE GRAN IMPORTANCIA PARA LA RED VIARIA DE LA CIUDAD DE LA CORUÑA, GENERA A LA ESCALA A LA QUE NOS MOVEMOS, UN BORDE FÍSICO MUY PRONUNCIADO, QUE TIENDE A ACENTUAR EL AISLAMIENTO DE ESTAS PARCELAS CON RESPECTO AL RESTO DEL TEJIDO URBANO DE LA CIUDAD.

DE ESTE MODO, LAS PARCELAS QUEDAN COLGADAS DEL VIAL QUE DISCURRE POR LA PARTE BAJA DEL APARCAMIENTO DEL JUAN CANALEJO, SIENDO ESTE EL ÚNICO ELEMENTO QUE LE SIRVE DE CONEXIÓN CON EL RESTO DE LAS REDES VIARIAS DEL ENTORNO, NO EXISTIENDO NINGUNA OTRA CONEXIÓN URBANA.

EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SE CARACTERIZA PUES POR SU CARÁCTER AISLADO, A LA VEZ QUE RODEADO DE ESTRUCTURAS VIARIAS DE GRAN TAMAÑO, QUE SOLAMENTE SON UTILIZABLES POR EL TRÁFICO RODADO Y QUE SE CARACTERIZA ADEMÁS, ADEMÁS DE FORMA PUNTUAL, POR UNA CONSIDERABLE INTENSIDAD.

### **2.3.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

LAS PARCELAS OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN, DE LA 9 A LA 18, AMBAS INCLUSIVE, TIENEN SUPERFICIES COMPRENDIDAS ENTRE LOS 406 METROS CUADRADOS, DE LA PARCELA NÚMERO 18 Y LOS 1.932 METROS CUADRADOS DE LA PARCELA NÚMERO 12. LAS SUPERFICIES DE CADA UNA DE LAS PARCELAS SE PUEDEN COMPROBAR EN EL CUADRO ADJUNTO DEL PRIMER PUNTO DE ESTE DOCUMENTO.

LOS PORCENTAJES DE SUPERFICIE A OCUPAR POR LA EDIFICACIÓN VARÍAN ENTRE EL 30% Y EL 50% APROXIMADAMENTE, PARA AJUSTARSE A LA ORDENACIÓN PREVISTA.

POR SU SUPERFICIE Y POSICIÓN CON RELACIÓN A LA TRAMA VIARIA PROYECTADA, PODEMOS CLASIFICAR LAS PARCELAS EN TRES TIPOLOGÍAS DIFERENTES.

DE ENTRE LAS DE PEQUEÑO TAMAÑO, LAS 14, 15, 17 Y 18. LA 14 Y 18 TIENEN FRENTE A DOS VÍAS, HACIENDO ESQUINA. MIENTRAS QUE LA 15 Y 17 DAN FRENTE A UN SOLO VIAL Y A UN ESPACIO CUYAS COTAS NO SE DETERMINAN, PERO QUE DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO, SEGURAMENTE SERÍA PLANO.

EN AMBOS CASOS LOS VIALES QUE DISCURREN EN DIRECCIÓN SUR- NORTE PRESENTAN UNA FUERTE PENDIENTE, TANTA, QUE SERÍA NECESARIO EJECUTAR BANQUEOS EN LA EDIFICACIÓN PREVISTA, CUYA LONGITUD APENAS ALCANZA LOS 14 METROS.

ESTA CIRCUNSTANCIA SE AGRAVA TODAVÍA MÁS, SI SE TIENE EN CUENTA QUE EL OTRO VIAL AL QUE DAN FRENTE APENAS TIENE PENDIENTE, Y QUE SU TERCERA FACHADA DEBERÍA DE DAR A UN ESPACIO-PLAZA SUPUESTAMENTE PLANO. DEBIDO A LO CUAL LA RESOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL ESPACIO SE COMPLEJIZA, SI SE QUIERE OBTENER EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CONTEMPLADO PARA CADA UNA DE LAS PARCELAS.

LAS OTRAS SEIS PARCELAS, 13, 16 EN LAS MANZANAS SUPERIORES, Y LAS 9, 10, 11 Y 12 EN LAS MANZANAS INFERIORES, SUPERAN CLARAMENTE LOS MIL METROS DE SUPERFICIE, Y PRESENTAN SITUACIONES DIFERENCIADAS ENTRE SÍ. LA 13 Y 16, TIENEN FRENTE A DOS VIALES. COMO EN EL CASO ANTERIOR, LOS QUE DISCURREN EN DIRECCIÓN SUR-NORTE, PRESENTAN UNA PENDIENTE ELEVADÍSIMA, SALVANDO UNA PENDIENTE DE ONCE METROS EN APENAS CUARENTA Y CINCO METROS DE LONGITUD. POR ESTA RAZÓN, SE PRODUCE LA NECESIDAD DE EFECTUAR HASTA TRES BANQUEOS, LO QUE DIFICULTA ENORMEMENTE LA DISTRIBUCIÓN INTERNA DE UNA FORMA LÓGICA Y RACIONAL. LA SITUACIÓN SE COMPLICA SI SE TIENE EN CUENTA QUE LA FACHADA SUR DE LAS EDIFICACIONES PREVISTAS DEBERÍA DAR FRENTE A UNA PLAZA QUE DEBERÍA SER HORIZONTAL. EN CUYO CASO UNA PARTE IMPORTANTE DE LA EDIFICACIÓN QUEDARÍA ENTERRADA POR SU PARTE POSTERIOR.

POR SU PARTE LAS PARCELAS 9, 10, 11, 12, SOLO DAN FRENTE A UN VIAL CON POCA PENDIENTE, PUESTO QUE TRANSCURRE PARALELO A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. SIN EMBARGO EL TERRENO SOBRE EL QUE SE ASIENTAN VUELVE A PRESENTAR UNA PENDIENTE TREMENDAMENTE FUERTE. COMO LAS EDIFICACIONES PREVISTAS, MÁS BIEN ALARGADA EN ESTE CASO, ESTÁN PREVISTAS CONTRA LA PENDIENTE DEL TERRENO, NUEVAMENTE SERÍA NECESARIO PRODUCIR GRAN CANTIDAD DE ESCALONAMIENTOS.

OTRA VEZ LA INDEFINICIÓN DE LOS ESPACIOS INTERSTICIALES DE CARÁCTER PRIVADO VUELVE A GENERAR SITUACIONES DE MUY DIFÍCIL RESOLUCIÓN DENTRO DE UNA LÓGICA ARQUITECTÓNICA PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA INMOBILIARIO PREVISTO.

EN RESUMEN, LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO, COMBINADAS CON LA ORDENACIÓN APROBADA, CONDICIONAN DE MODO MUY CONSIDERABLE LA POSIBILIDAD DE OBTENER UN RESULTADO ARQUITECTÓNICO ADECUADO A LA POSICIÓN QUE HAN DE OCUPAR LAS EDIFICACIONES A EJECUTAR.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SET. 2011.

Certifico:  
El Secretario,

P.D. 

### 2.3.3.- ORDENACIÓN PREVISTA S/ ESTUDIO DE DETALLE

HAY QUE ENTENDER QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL Y CON POSTERIORIDAD RECOGIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ZONA DONDE SE ENCUENTRAN LAS PARCELAS OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN, ESTABA CONDICIONADA POR LOS ELEMENTOS QUE YA HEMOS CITADO AL DESCRIBIR EL ÁMBITO DEL EMPLAZAMIENTO.

EL CARÁCTER AISLADO DEL SECTOR, SEGURAMENTE INDUJO A GENERAR UNA ORDENACIÓN QUE INTENSIFICARA LA RELACIÓN DEL SECTOR CON EL VIAL QUE DISCURRE POR LA PARTE INFERIOR DEL APARCAMIENTO DEL JUAN CANALEJO.

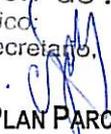
PARA ELLO LA VOLUNTAD DE GENERAR ESPACIOS A MODO DE PLAZA ENTRE LOS VOLÚMENES EDIFICADOS VOLCADOS HACIA ESTE VIAL, RESULTA INTERESANTE COMO MÉTODO PARA FAVORECER EL COSIDO DEL SECTOR AL GLOBAL DE LA ESCASA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE.

EN EFECTO, LA INTERPRETACIÓN QUE CABE EFECTUAR SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES A EDIFICAR, ESTABA DISPUESTA PARA LA FORMACIÓN DE UNAS PEQUEÑAS PLAZAS CONECTADAS AL VIAL SUPERIOR QUE SIRVIESEN DE ELEMENTOS DE CONEXIÓN CON EL ENTORNO URBANO, DEJANDO LA PERMEABILIDAD EN MANOS DE LOS ESPACIOS COMPRENDIDOS ENTRE CADA UNA DE LAS SUBMANZANAS.

LA ORDENACIÓN PREVISTA DE LOS VOLÚMENES A EDIFICAR ACABA PRODUCIENDO LA GENERACIÓN DE CUATRO MANZANAS EN FORMA DE U, CUYA CONCRECIÓN FINAL SE VE NOTABLEMENTE DIFICULTADA POR LA FUERTE TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, QUE IMPIDE LA CONSECUCIÓN DE UNO DE LOS OBJETIVOS FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN, QUE NO ES OTRO QUE LA OBTENCIÓN DE ESAS PEQUEÑAS PLAZAS VOLCADAS AL VIAL SUPERIOR.

LOS VOLÚMENES ASÍ ORDENADOS TIENEN UN IMPORTANTE FRENTE HACIA LA FACHADA MARÍTIMA DE LA BAHÍA.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1.2.SET. 2011  
Certifico:  
El Secretario  
P.O. 

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1-2-SET...2011...  
Certifico:  
El Secretario,  
P.D. 

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

LOS MOTIVOS QUE INSPIRAN LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN EL ÁMBITO QUE NOS OCUPA TIENEN COMO PRINCIPAL FUENTE DE ORIGEN, LA RESOLUCIÓN DE UNA PROBLEMÁTICA QUE AFECTA FUNDAMENTALMENTE AL BUEN FIN DEL RESULTADO DE UNA OPERACIÓN URBANÍSTICA GENERADA DESDE EL PROPIO AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA, COMO ES EL PLAN PARCIAL DEL “PARQUE DE EIRÍS”.

DEL ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE EMPLAZAMIENTO DE ESTAS PARCELAS, ASÍ COMO DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PREVISTA, SE DEDUCE QUE RESULTA ENORMEMENTE COMPLEJO EL CONCLUIR EL DESARROLLO DE ESTAS UNIDADES EDIFICATORIAS CON UN RESULTADO CONVENIENTE PARA LA CIUDAD.

LOS ESTUDIOS PORMENORIZADOS REALIZADOS CONJUNTAMENTE POR LOS TÉCNICOS DE LOS PROMOTORES IMPLICADOS Y DEL PROPIO AYUNTAMIENTO, HAN PUESTO DE RELIEVE LAS DIFICULTADES DE ALCANZAR UN RESULTADO ADECUADO A LA IMPORTANCIA DEL EMPLAZAMIENTO, CON LA ORDENACIÓN DE LA QUE AHORA SE DISPONE.

LA CONJUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON LA PARCELACIÓN NECESARIA PARA EL JUSTO REPARTO DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y LA ACUSADA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, NO FAVORECEN LA OBTENCIÓN DE UN RESULTADO CAPAZ DE SATISFACER UNAS MÍNIMAS EXIGENCIAS ESTÉTICAS.

LAS MUY ESPECIALES CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO, DIFICULTAN EL DISEÑO DE UN ENTORNO URBANO ADAPTADO A LA REALIDAD DEL SITIO CON LA ORDENACIÓN EXISTENTE.

ES NECESARIO REPLANTEARSE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO FORMADO POR LAS PARCELAS YA MENCIONADAS, PARA REORGANIZAR LOS APROVECHAMIENTOS COMPROMETIDOS DE MODO QUE SE OBTENGA UNA MEJOR ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DE LA ZONA.

RESULTA IMPRESCINDIBLE DOTAR A LA ORDENACIÓN DE UNA MAYOR CONCRECIÓN EN TODO LO RELATIVO A LOS ÁMBITOS NO OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN EN ALTURA, PARA PODER DAR UNA MEJOR RESPUESTA A LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA LA UBICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.

LA INEXISTENCIA EN LA ORDENACIÓN ACTUAL, DE PREVISIONES SOBRE CÓMO HAN DE CONFORMARSE LOS ESPACIOS NO EDIFICADOS DE CARÁCTER PRIVADO, EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS, OBLIGA A ESTABLECER ACUERDOS ENTRE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS PARA PODER EJECUTAR LAS EDIFICACIONES DE UN MODO COORDINADO Y EFICIENTE DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO.

DICHO MECANISMO DE ORDENACIÓN NO ESTÁ PREVISTO EN ESTOS MOMENTOS, LO QUE ARROJA NUMEROSAS INCERTIDUMBRES SOBRE EL RESULTADO FINAL.

LOS INTENTOS, NUMEROSOS POR OTRA PARTE, DE DAR SOLUCIONES A LOS PROBLEMAS PLANTEADOS POR LA ORDENACIÓN ACTUAL, MEDIANTE OTROS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS POR NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO, NO HAN TENIDO ÉXITO, DEBIDO A LOS LÍMITES QUE ESTOS INSTRUMENTOS ESTABLECEN. HABIÉNDOSE COMPROBADO QUE LA RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS PLANTEADOS, NECESITA DE UNA SOLUCIÓN GLOBAL CUYO DESARROLLO NO PUEDE SINO EFECTUARSE MEDIANTE UNA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, QUE CONSENSUADA CON LOS IMPLICADOS, PERMITA REDEFINIR LA ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES A EDIFICAR, EN ARAS A LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS.

**3.2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”.**

PARCELAS, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18

LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”, SON CONSECUENCIA DIRECTA DE LAS CARENCIAS Y LIMITACIONES OBSERVADAS AL INTENTAR LA RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS A LA HORA DE LLEVAR A LA PRÁCTICA LA ORDENACIÓN EXISTENTE ACTUALMENTE.

EL OBJETIVO PRINCIPAL DE ESTA MODIFICACIÓN, ES PLANTEAR UNA SOLUCIÓN GLOBAL Y CONJUNTA PARA LAS EDIFICACIONES QUE SE HAN DE EJECUTAR EN LAS PARCELAS REFERIDAS, ASÍ COMO PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS NO EDIFICADOS, DE MODO QUE SE DETERMINE Y CONDICIONE EL CARÁCTER DE LA URBANIZACIÓN A REALIZAR. DANDO CUMPLIDA RESPUESTA A LOS PROBLEMAS DE TOPOGRAFÍA Y PARCELACIÓN QUE EN ESTOS MOMENTOS PLANTEA EL SECTOR.

ES OBJETIVO PRIORITARIO DE ESTA MODIFICACIÓN, LA OBTENCIÓN DE UN ESPACIO URBANO EN TORNO A LAS EDIFICACIONES, QUE FACILITE LA PERMEABILIDAD DE LA LADERA DE EIRÍS, MEJORANDO LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PESE A LAS FUERTES PENDIENTES DEL TERRENO.

ESTABLECER UN DISEÑO DE LAS PLATAFORMAS SOBRE LAS QUE SE HA DE DISPONER LA EDIFICACIÓN, ASÍ COMO LA PREVISIÓN DE LOS ELEMENTOS DE CONEXIÓN ENTRE LAS MISMAS QUE HAN DE QUEDAR SUJETOS A LA ORDENACIÓN Y RASANTES A ESTABLECER.

ES OBJETIVO DE ESTA MODIFICACIÓN, REDISTRIBUIR LA DISPOSICIÓN DE LOS VOLÚMENES A EDIFICAR, DE MODO QUE SE MEJORE LA PERMEABILIDAD VISUAL DESDE EL VIAL QUE DISCURRE POR LA PARTE INFERIOR DEL APARCAMIENTO DE JUAN CANALEJO, HACIA LA BAHÍA.

EN ESTE SENTIDO ES NECESARIO TENER EN CUENTA QUE LAS EDIFICACIONES A EJECUTAR SE ENCUENTRAN LIGADAS A UN VIAL SUPERIOR CON UNA BUENA INTENSIDAD DE TRÁFICO PEATONAL.

ESTABLECER CRITERIOS ESTÉTICOS, A TRAVÉS DE LA ORDENANZAS A DESARROLLAR QUE CONDICIONEN LAS EDIFICACIONES A REALIZAR, DENTRO DE UN CONJUNTO DE MEDIDAS QUE ASEGUREN UN RESULTADO ESTÉTICO SI NO UNIFORME, AL MENOS COORDINADO.

REDISTRIBUIR LOS APROVECHAMIENTOS EXISTENTES DE MODO MÁS RACIONAL, OCUPANDO MENOR SUPERFICIE DE SUELO, MEDIANTE BLOQUES AISLADOS DE MAYOR ALTURA, COLOCADOS SOBRE LAS PLATAFORMAS QUE SIRVEN PARA EL TRATAMIENTO DE LAS PENDIENTES Y PARA ALBERGAR LOS USOS DE APARCAMIENTO.

ESTABLECER LAS NUEVAS RASANTES, CON RELACIÓN A LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA, Y A LAS PLATAFORMAS O BANCADAS, SOBRE LAS QUE SE ASIENTAN LOS VOLÚMENES A EDIFICAR.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal  
sesión de 12 SET. 2011

Certifico:  
El Secretario

P.D. 

#### **4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “PARQUE DE EIRÍS”**

PARCELAS, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 18

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 12 SET. 2011 ...

Certifico:  
El Secretario,

P.O.



##### **4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES Y FINALIDAD.**

TAL Y COMO YA SE HA EXPLICADO EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS EXPONEMOS AQUÍ DE MODO ESQUEMÁTICO LA FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO.

1.- PLANTEAR UNA SOLUCIÓN GLOBAL Y CONJUNTA PARA LAS EDIFICACIONES QUE SE HAN DE EJECUTAR EN LAS PARCELAS, Y PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS NO EDIFICADOS, DETERMINANDO EL CARÁCTER DE LA URBANIZACIÓN A REALIZAR.

2.- DAR RESPUESTA A LOS PROBLEMAS DE TOPOGRAFÍA Y PARCELACIÓN DEL SECTOR.

3.- OBTENER UN ESPACIO URBANO EN TORNTO A LAS EDIFICACIONES, PARA MEJORAR LA PERMEABILIDAD DE LA LADERA DE EIRÍS Y LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DEL TERRENO.

4.- ESTABLECER EL DISEÑO DE LAS PLATAFORMAS SOBRE LAS QUE SE HA DE DISPONER LA EDIFICACIÓN Y LOS ELEMENTOS DE CONEXIÓN ENTRE ELLAS QUE QUEDARÁN SUJETOS A LA ORDENACIÓN Y RASANTES QUE SE ESTABLECEN.

5.- REDISTRIBUIR LA DISPOSICIÓN DE LOS VOLÚMENES MEJORANDO LA PERMEABILIDAD VISUAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS HACIA LA BAHÍA.

6.- ESTABLECER CRITERIOS ESTÉTICOS, A TRAVÉS DE LA GENERACIÓN DE UNA NUEVA ORDENANZA ESPECÍFICA, QUE DE RESPUESTA A LAS CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO. PARA OBTENER UN RESULTADO ESTÉTICO, NO UNIFORME PERO SI COORDINADO.

7.- REDISTRIBUIR LOS APROVECHAMIENTOS EXISTENTES DE MODO MÁS RACIONAL, OCUPANDO MENOR SUPERFICIE DE SUELO, MEDIANTE BLOQUES AISLADOS DE MAYOR ALTURA, COLOCADOS SOBRE LAS PLATAFORMAS QUE SIRVEN PARA EL TRATAMIENTO DE LAS PENDIENTES Y PARA ALBERGAR LOS USOS DE APARCAMIENTO.

8.- ESTABLECER LAS RASANTES, CON RELACIÓN A LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA, Y A LAS PLATAFORMAS O BANCADAS, SOBRE LAS QUE SE ASIENTAN LOS VOLÚMENES A EDIFICAR.

##### **4.2.-ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA**

LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA RECUPERA UNA DE LAS PRIMERAS OPCIONES ESTUDIADAS CUANDO SE TRAMITÓ LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS.

SE RECUPERA EL CRITERIO DE IMPLANTAR LA EDIFICACIÓN MEDIANTE BLOQUES AISLADOS COLOCADOS DE MODO SENSIBLEMENTE PERPENDICULAR A LA PENDIENTE DEL TERRENO.

ESTA DISPOSICIÓN GEOMÉTRICA, PERMITE LA OBTENCIÓN DE LA MAYORÍA DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS PARA ESTA MODIFICACIÓN.



FUNDAMENTALMENTE, ESTA NUEVA DISPOSICIÓN PRODUCE UN NOTABLE INCREMENTO DE LA PERMEABILIDAD VISUAL DE LOS VIALES QUE DISCURREN PARALELOS A LAS CURVAS DE NIVEL DEL TERRENO.

SE OBTIENE UN NOTABLE INCREMENTO DE ZONAS DE DISFRUTE PÚBLICO, CON VISTAS HACIA LA BAHÍA, Y QUE MEJORARÁN LAS CONDICIONES DE DISFRUTE DEL PAISAJE, Y LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS ZONAS URBANIZADAS.

LA ORDENACIÓN SE CONCRETA EN LA DISPOSICIÓN DE DOS GRUPOS DE 4 BLOQUES AISLADOS, EN CADA UNA DE LAS SUBMANZANAS PLANTEADAS POR LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

LOS BLOQUES POSEEN DIMENSIONES MUY SIMILARES EN CUANTO A SU ANCHO DE CRUJÍA, QUE SE SITÚA ENTRE LOS 13 Y LOS 14 METROS.

LAS LONGITUDES DE CADA UNA DE LAS PIEZAS SE AJUSTAN A LA INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO YA ESTABLECIDA PARA CADA UNA DE LAS PARCELAS, QUE NO SUFRE VARIACIÓN ALGUNA EN LOS CASOS DE LAS PARCELAS 9, 10, 11 Y 12 .

POR EL CONTRARIO LAS PARCELAS 13, 14, 15, 16,17 Y 18 SUFREN DIFERENCIAS EN LOS APROVECHAMIENTOS DE CADA UNA DE ELLAS, FRUTO DE LOS AJUSTES NECESARIOS POR LOS ACUERDOS ADOPTADOS ENTRE LOS PROPIETARIOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN.

PARA UNA MAYOR CLARIDAD SE OFRECE EN EL PUNTO 5 UN CUADRO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES Y DEMÁS PARÁMETROS DE LAS PARCELAS QUE SUFREN MODIFICACIONES.

LA ORDENACIÓN INCLUYE LA DISPOSICIÓN DE NUEVOS VOLUMENES Y RETRANQUEOS A LINDEROS ESTABLECIDOS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

POR FUERA DE ESTAS LÍNEAS DE LA EDIFICACIÓN, SOLO SE PODRÁN EJECUTAR LOS VUELOS PREVISTOS EN LA ORDENANZA DEL SECTOR.

CONSTITUYEN ASÍ MISMO OBJETO DE ESTE ESTUDIO, Y SON POR LO TANTO DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN, LAS COTAS DE LAS PLATAFORMAS QUE MODELARÁN EL TERRENO, ESTABLECIENDO LAS RASANTES INTERIORES PARA LA CONSTRUCCIÓN.

ESTAS PLATAFORMAS SE CONFORMARÁN EN LAS ZONAS EN LAS QUE DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL SE PERMITE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE, PARA USO DE GARAJE-APARCAMIENTO, Y QUE SE MANTIENE ORDENA Y URBANIZA, SEGÚN LAS PREVISIONES DE ESTA DOCUMENTACIÓN, QUE SE CONCRETARÁN EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN PENDIENTE DE REDACCIÓN.

EL RESTO DE LAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN SE EXPLICITAN DE MODO GRÁFICO EN LA DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA EN EL EPÍGRAFE 6. INFORMACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

SE ADJUNTA COMO ANEXO FINAL, DOCUMENTO DE ACUERDO ENTRE LOS PROPIETARIOS IMPLICADOS, MEDIANTE EL CUAL ADEMÁS DE IMPULSAR LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE ADQUIEREN COMPROMISOS PARA UNA ADECUACIÓN Y URBANIZACIÓN COORDINADA DE LOS ESPACIOS PRIVADOS DE USO COMÚN ENTRE LAS DISTINTAS EDIFICACIONES.

NOS REFERIMOS LÓGICAMENTE A LOS ACABADOS SUPERFICIALES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE QUE PASA A TENER CARÁCTER DE ESPACIO DE USO COMÚN PRIVADO PARA LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS IMPLICADAS.

CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN. LOS PROMOTORES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL SE COMPROMETEN A QUE LAS CONTRIBUCIONES

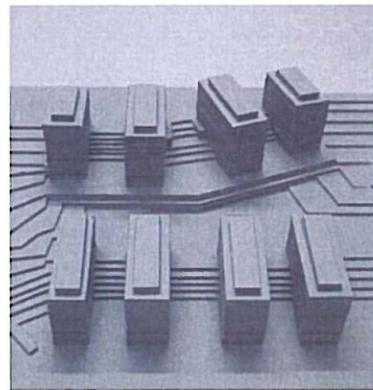
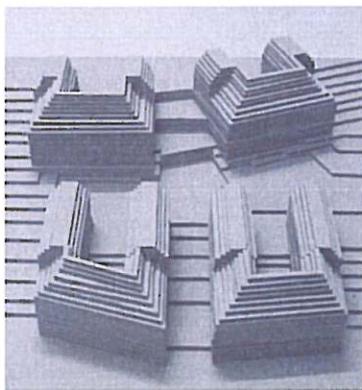
A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE ABONO COMO RESULTADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS, SE SEGUIRÁN ABONANDO DE ACUERDO A LAS COTAS QUE FIGURAN EN EL ACTUAL PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO, SIN PERJUICIO DE LAS REGULARIZACIONES INTERNAS DE CUOTAS QUE SE PUEDAN PRODUCIR ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 12 SET. 2011.....

Certifico:  
El Secretario,

P.O. 

**4.3.- JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DE LOS VOLÚMENES PROPUESTOS**



**ESTUDIO COMPARATIVO DEL APANTALLAMIENTO**

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA ESTABLECE UNA ORDENACIÓN DE BLOQUES AISLADOS FRENTE A LOS BLOQUES EN “U” QUE INICIALMENTE ESTABAN PROYECTADOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE, ESTA MODIFICACIÓN PERMITE EL ACCESO VISUAL DESDE LOS VIARIOS DE NUEVA CREACIÓN A TRAVÉS DE UNOS PASILLOS VISUALES ENTRE BLOQUES. EL ALZADO DE ORDENACIÓN DESDE LA CIUDAD ESTABLECE UNA SERIE DE BLOQUES EDIFICADOS QUE REDUCEN EL FRENTE EDIFICADO CONTINUO QUE ESTABLECERÍAN LOS BLOQUES EN “U”. POR OTRO LADO LA ORDENACIÓN PERMITE UNA ARQUITECTURA DE MENOR IMPACTO Y MÁS SENCILLA DONDE SE EVITAN SALTOS CON TESTEROS Y COMPLEJAS CUBIERTAS QUE FUERZAN UNA PERSPECTIVA MUY VERTICAL.

LA ORDENACIÓN PROPUESTA PERMITE LIBERAR UNA MAYOR CANTIDAD DE SUELO REDUCIENDO LA OCUPACIÓN EN PLANTA DE LA EDIFICACIÓN, ESTA GANANCIA DE SUELO GENERA UNA PERMEABILIDAD MAYOR. ÉSTE ANÁLISIS SE EFECTÚA EN RELACIÓN A LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- 1.- CANALES VISUALES
- 2.- RECORRIDOS VISUALES
- 3.- IMPLANTACIÓN AMBIENTAL
- 4.- GEOMETRÍA ARQUITECTÓNICA
- 5.- FRENTE EDIFICADO
- 6.- CUANTIFICACIÓN DE PUNTOS DE CONTROL VISUAL
- 7.- LIBERACIÓN DE SUELO
- 8.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....12 SET. 2011.  
Certifico  
El Secretario

P.D. 

### 1.- CANALES VISUALES

EN EL ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS PROPUESTAS, SE REALIZA UN ESTUDIO DE LOS DENOMINADOS CANALES VISUALES, ES DECIR AQUELLOS ESPACIOS INTERNOS Y EXTERNOS A LA URBANIZACIÓN QUE PERMITEN TENER CAMPOS VISUALES LIBRES, ESTOS CANALES DEBEN PERMITIR SUPERAR LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DISEÑADAS Y OBTENER UNA PERSPECTIVA LIBRE HASTA LOS HORIZONTES EXISTENTES.

SE PORMENORIZA ESTE ESTUDIO EN DOS NIVELES:

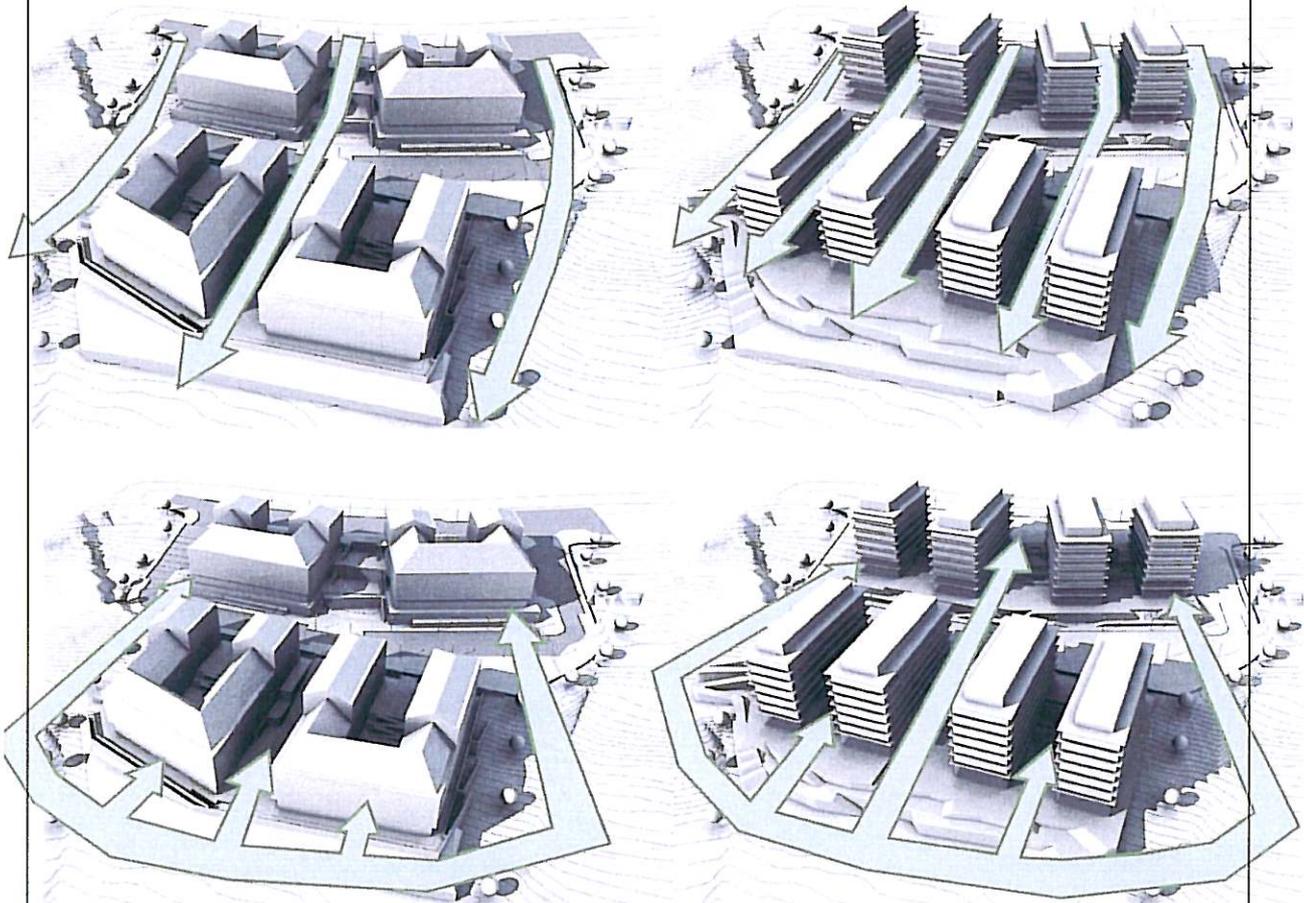
\_ LOS GENERADOS DESDE LA PROPIA URBANIZACIÓN

\_ LOS GENERADOS DESDE EL EXTERIOR DE LA MISMA HACIA LA URBANIZACIÓN

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 12 SET. 2011...

Certifico:  
El Secretario,

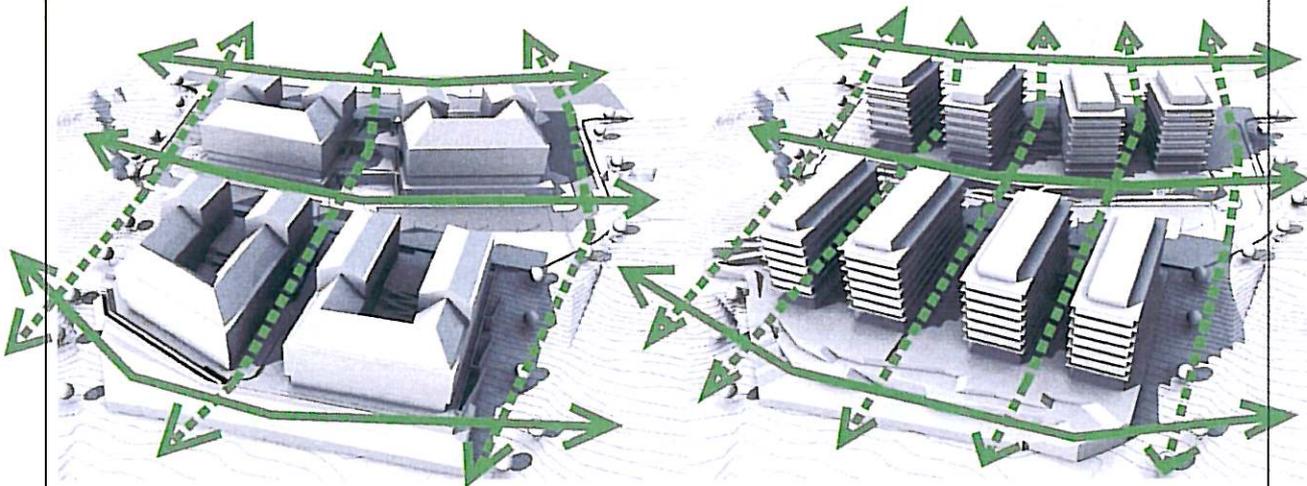
P.O.



TAL Y COMO SE APRECIA EN LOS ESQUEMAS, LOS CAMPOS VISUALES DE LA PROPUESTA SON MÁS AMPLIOS EN AMBAS DIRECCIONES, LOS SALIENTES DE LA ORDENACIÓN SON CLAROS, AL DESAPARECER LOS TESTEROS DE LAS “U” SE LIBERA ESPACIO CONSTRUIDO QUE CONSTITUYE BARRERA. EN LOS CAMPOS VISUALES EXTERIORES LA PROFUNDIDAD DEL CAMPO LIBRE ES MÁS AMPLIO EN LA PROPUESTA DADO QUE PERMITE UN MAYOR RECORRIDO HASTA ENCONTRARSE CON LA EDIFICACIÓN.

## 2.- RECORRIDOS VISUALES

SE REALIZA EN ESTE ANÁLISIS UN ESTUDIO DE LOS RECORRIDOS VISUALES PARA AMBAS ORDENACIONES, ESTOS RECORRIDOS SON AQUELLOS TRÁNSITOS PEATONALES Y RODADOS QUE LIBERAN PERSPECTIVAS LIBRES A LO LARGO DEL "PASEO" DE LOS VIARIOS PÚBLICOS. RESULTANDO QUE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA GENERA UNA MAYOR AMPLITUD VISUAL DESDE LOS RECORRIDOS GENERADOS POR LOS VIARIOS Y ZONAS DE PASO ENTRE BLOQUES.



## 3.- IMPLANTACIÓN AMBIENTAL

LA ORDENACIÓN APROBADA MANTIENE EL ESCALONAMIENTO DEL TERRENO GENERANDO UNAS BANCADAS PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AL TERRENO. LA ORDENACIÓN QUE PLANTEA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL GENERA UNA MENOR OCUPACIÓN SOBRE EL TERRENO LIBERANDO UNA MAYOR CANTIDAD DE ESPACIO LIBRE, ES DECISIVO LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO AL LÍMITE MÁS AL NORTE, LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN SE RETRANQUEA LIBERANDO UN GRAN ESPACIO EN ESTE FRENTE, CONSIGUIENDO QUE LAS EDIFICACIONES SE ASOMEN MENOS QUE LA ORDENACIÓN ORIGINAL DEL ESTUDIO DE DETALLE, Y POR TANTO RETRASANDO LA PERSPECTIVA Y MINIMIZANDO SU PRESENCIA HACIA LA PERSPECTIVA DESDE LOS CASTROS.



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... ~~1-2-SET-2011~~  
Certifico:  
El Secretario,  
P.O. *[Signature]*

**FOTOMONTAJES COMPARATIVOS DE IMPLANTACIÓN**



**ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS – REFUNDIDO JUNIO 07. ACTUALIZADO MAYO 2011**

PARCELAS 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 18 S/ PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 12 SET. 2011.

Certifico:  
El Secretario,  
P.D. 



**ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



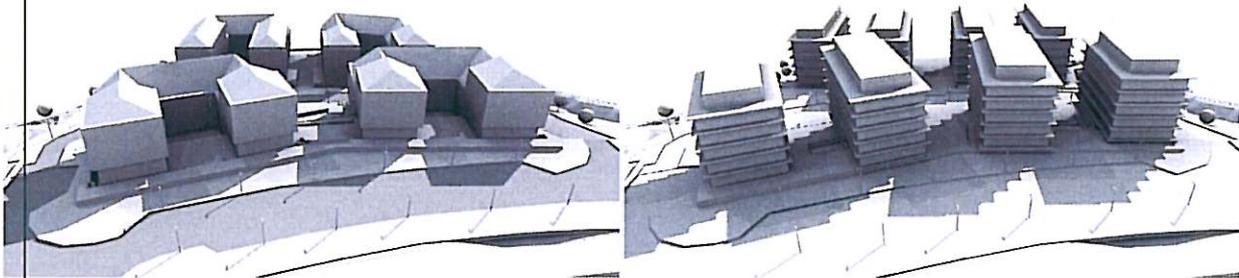
**MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**

**OSCAR RAMA, JOSE MIGUEL VAZQUEZ, LUIS COLLARTE** ARQUITECTOS

PLAZA DE LUGO 4, 5, 6 PISO 5º IZQUIERDA, TLFNO / FAX. 981/223989-229625- 15004 A CORUÑA E-MAIL: [lucano@arrakis.es](mailto:lucano@arrakis.es)

#### 4.- GEOMETRÍA ARQUITECTÓNICA

ESTE ANÁLISIS TAMBIÉN CONSIDERA DECISIVA LA ARQUITECTURA RESULTANTE, LA ORDENACIÓN APROBADA QUE PROPONE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL RESUELVE LAS EDIFICACIONES CON VOLÚMENES PRISMA, ES DECIR FORMAS MUY LIMPIAS Y RECONOCIBLES. LA ORDENACIÓN ORIGINAL DEL ESTUDIO DE DETALLE NECESITA DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTAS INCLINADAS PARA RESOLVER LA EDIFICACIÓN, ESTO DA LUGAR A ESCALONAMIENTOS CON TESTEROS VISTOS, ESTOS TESTEROS SON DE GEOMETRÍAS TRIANGULARES QUE PRONUNCIAN LA PERSPECTIVA MÁS VERTICAL.



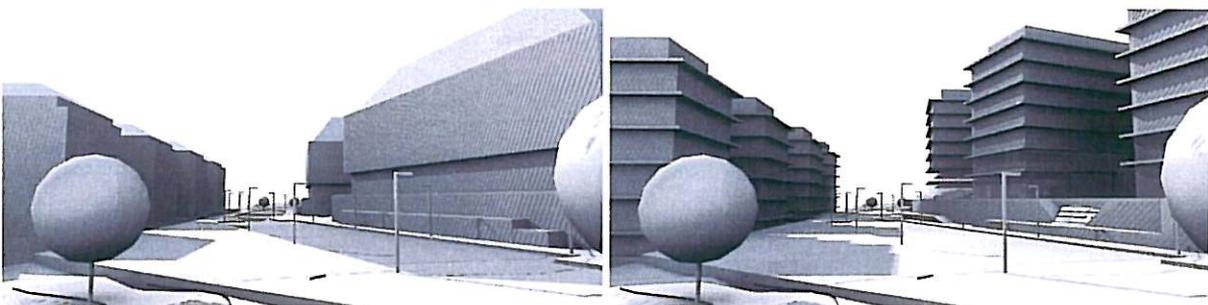
Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2 SET. 2011

Certifico:  
El Secretario,

P.D. [Signature]

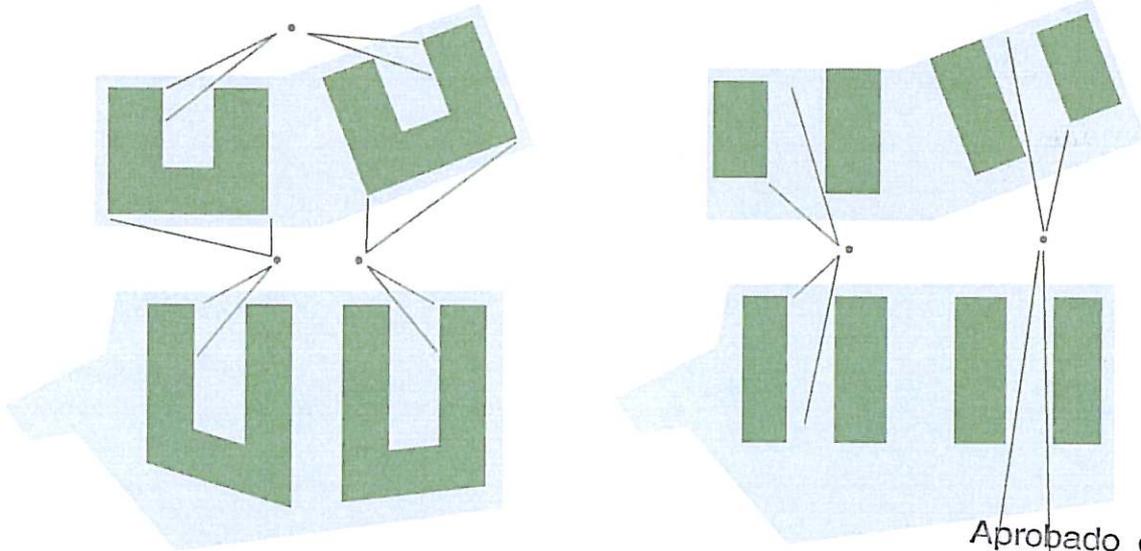
#### 5.- FRENTE EDIFICADO

LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ROMPE CON LAS FACHADAS CONTINUAS QUE SE PROPOÑÍA EN EL ORDENACIÓN ORIGINAL, DONDE LOS BLOQUES EN "U" OFRECÍAN FRENTE CONTINUOS DE 40M APROXIMADAMENTE. ESTAS FACHADAS NORTE GENERAN UNA MURALLA. LA ORDENACIÓN APROBADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL APOSTÓ POR UNA SERIE DE EDIFICIO-VACÍO-EDIFICIO-VACÍO...



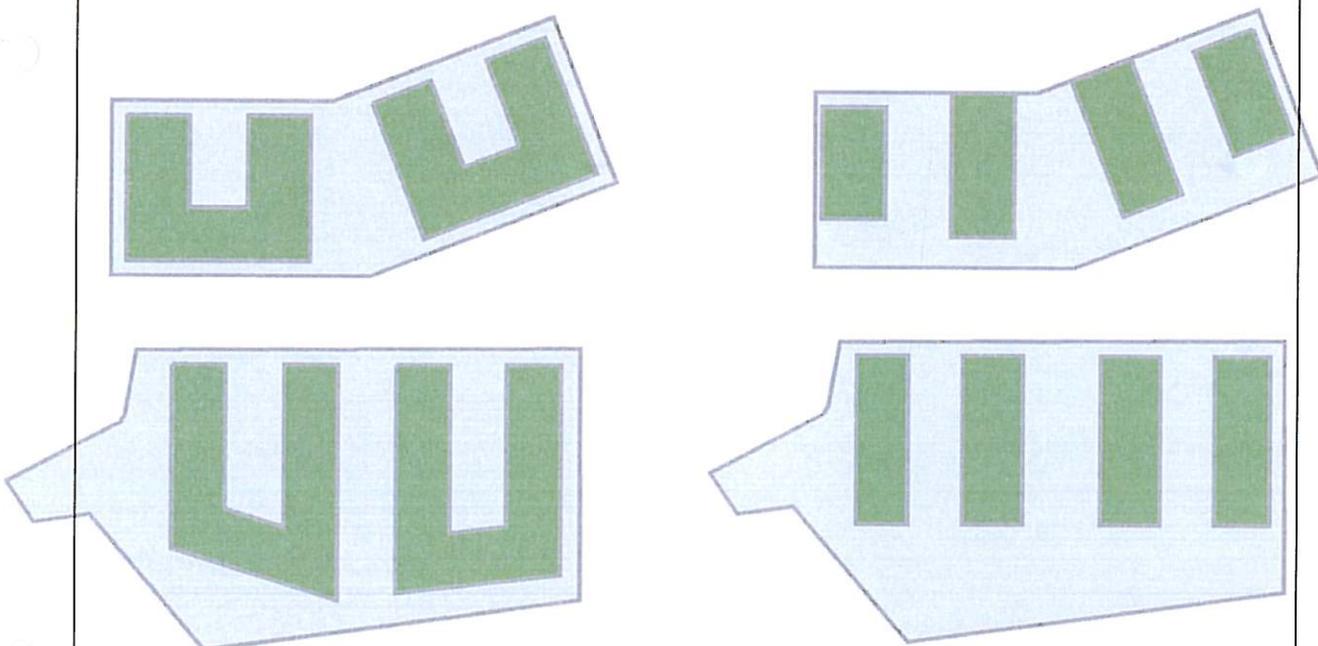
**6.- PUNTOS DE CONTROL VISUAL**

LA ORDENACIÓN APROBADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PERMITE LA EXISTENCIA DE UN MAYOR NÚMERO DE PUNTOS DE CONTROL VISUAL, ES DECIR, ESPACIOS QUE PERMITEN LA ENCONTRAR RELACIONES VISUALES QUE FACILITAN EL ENCUENTRO Y REUNIÓN. ÉSTOS PUNTOS SON TANTO INTERIORES A LA ORDENACIÓN COMO EXTERNOS. LA EXISTENCIA DE ESTOS ESPACIOS PERMITEN TAMBIÉN AUMENTAR LA SEGURIDAD INTERNA AL PERMITIR ELIMINAR ZONAS SIN CONTACTO VISUAL DESDE LOS VIARIOS PÚBLICOS.



**7.- LIBERACIÓN DE SUELO.**

CONSIDERAMOS QUE UN FACTOR DETERMINANTE ES QUE LA PROPUESTA APROBADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL LIBERA UNA MAYOR CANTIDAD DE ESPACIO LIBRE, ESTE HECHO PERMITE UNA MAYOR CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN, CAPACIDAD DE LA MISMA PARA ALBERGAR USOS, RECORRIDOS Y ESPACIOS DE REUNIÓN, PERMEABILIZA LA ORDENACIÓN,...



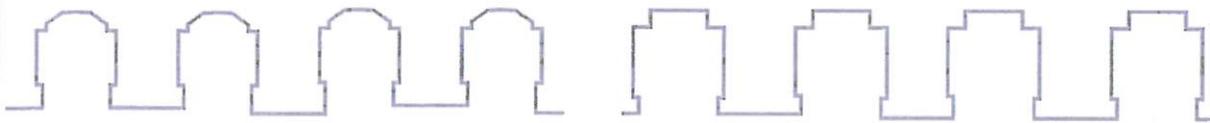
Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 12 SET. 2011...

Certifico:  
El Secretario,

P.O.

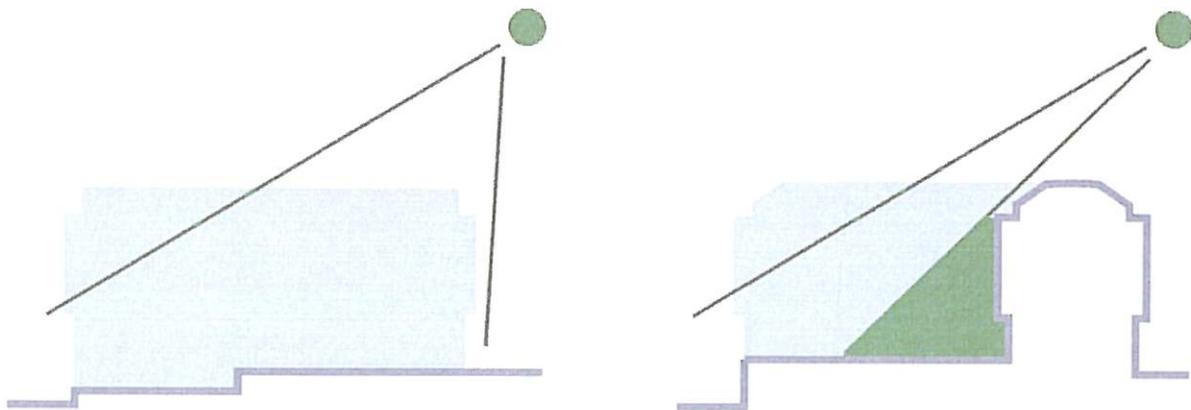
### 8.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

LA PROPUESTA APROBADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MODIFICA LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA DE BLOQUE DE LA PROPUESTA ORIGINAL. SIN EMBARGO EN ESTOS ÚLTIMOS SE ALCANZA UNA ALTURA DE CUMBRERA DE 19.80M, DEBIDO A LA FORMACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA, POR LO QUE LA DIFERENCIA REAL DE ALTURA ES DE 2.20M, ESTO NO SUPONE UNA DIFERENCIA QUE RESULTE AGRESIVA, AL CONTRARIO ESTA DIFERENCIA ES PRECISAMENTE LA QUE PERMITE REDUCIR LA OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. LA PROPUESTA APROBADA MANTIENE LA SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES DE H/2 QUE ASEGURAN UNA CORRECTA RELACIÓN ANCHO/ALTO EN LOS ESPACIOS ENTRE BLOQUES, ASEGURANDO UNA CORRECTA SALUBRIDAD, VISTAS Y SOLEAMIENTO.



### 4.4.- ESTUDIO DE SOLEAMIENTO DE LA PROPUESTA

LA PROPUESTA APROBADA ORDENA LOS BLOQUE SEAN LA DIRECCIÓN NORTE-SUR Y ELIMINA LOS FRENTES DISPUESTO EN LAS "U", DE ESTA FORMA SE ELIMINA UN FRENTE EDIFICADO QUE GENERABA ZONAS DE SOMBRA PERMANENTE. ADEMÁS, LA DIFERENCIA DE ALTURAS NO INCREMENTA LA PROYECCIÓN DE SOMBRAS FRENTE A LA PROPUESTA ORIGINAL DEBIDO A LA ORIENTACIÓN DE LOS BLOQUES.



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SEPT. 2011

Certifico:  
El Secretario,

P.D.

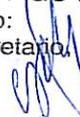
**ESTUDIO COMPARATIVO DE SOLEAMIENTO-SOMBRAS**

**1.- COMPARATIVO SOLEAMIENTO A LAS 10:00 A.M.**

**POSICIÓN DEL SOL EN EL SOLSTICIO DE INVIERNO (20-21 DE DICIEMBRE)**

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2.SEI...2014..

Certifico:  
El Secretario,

P.O. 

**- ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



**- MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**

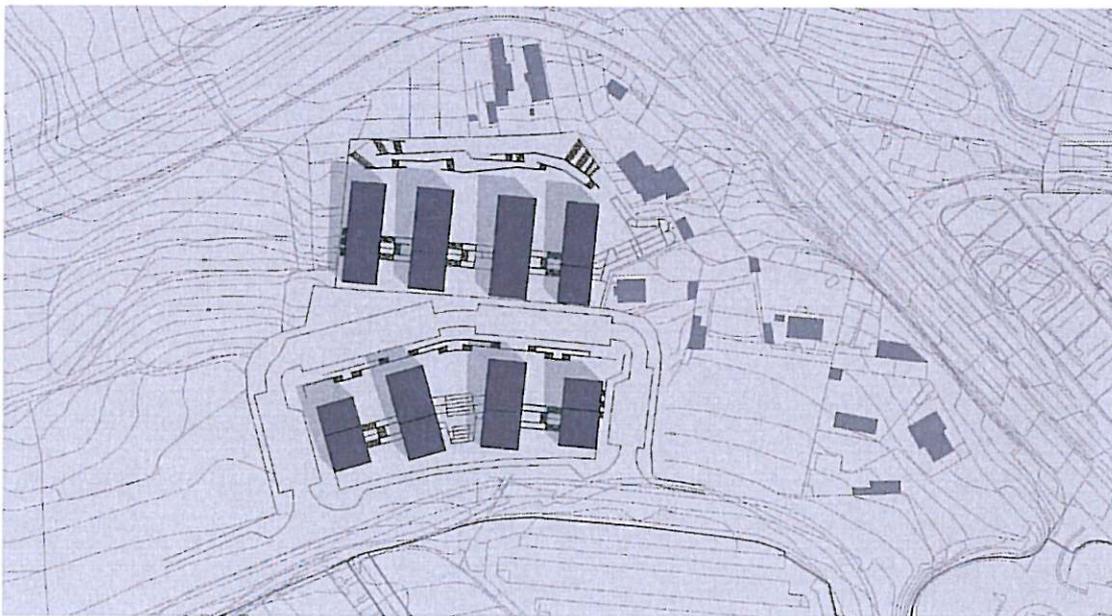


*POSICIÓN DEL SOL EN LOS EQUINOCCIOS (20-21 DE MARZO / 22-23 DE SEPTIEMBRE)*

**- ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



**- MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SET. 2011

Certifico:  
El Secretario,

P.O. 

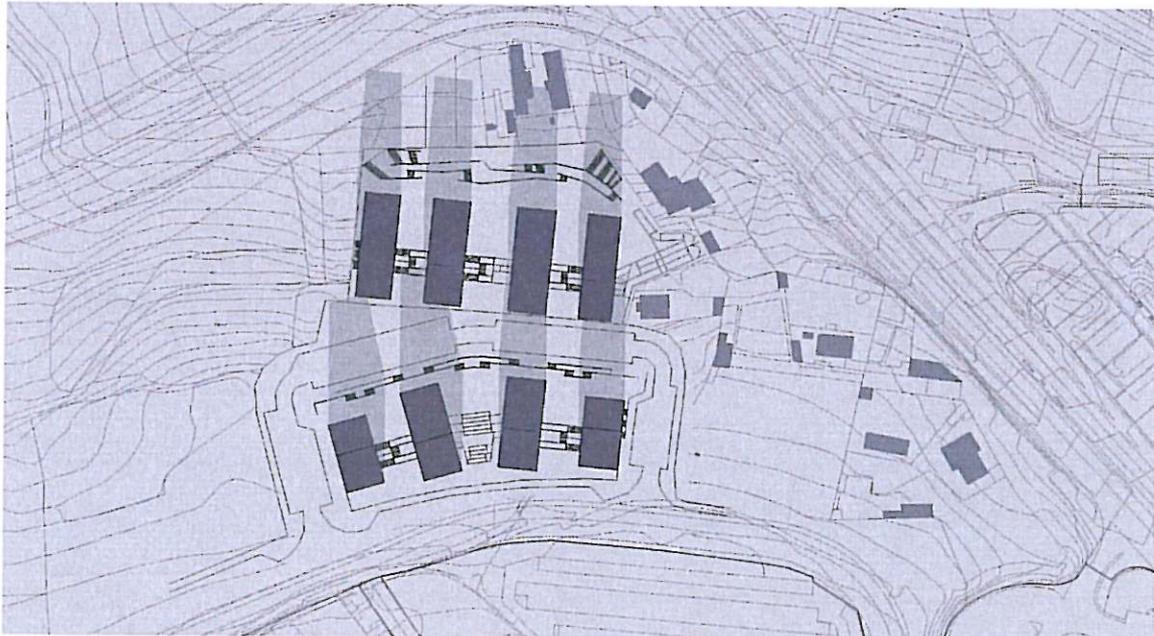
**2.- COMPARATIVO SOLEAMIENTO A LAS 14:00 P.M.**

**POSICIÓN DEL SOL EN EL SOLSTICIO DE INVIERNO (20-21 DE DICIEMBRE)**

**- ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



**- MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2 SET. 2011...

Certifico:  
El Secretario  
P.D. *[Signature]*

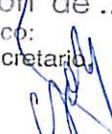
**POSICIÓN DEL SOL EN LOS EQUINOCCIOS (20-21 DE MARZO / 22-23 DE SEPTIEMBRE)**

**- ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



**- MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SET. 2011  
Certifico:  
El Secretario  
P.D. 

**3.- COMPARATIVO SOLEAMIENTO A LAS 18:00 P.M.**

**POSICIÓN DEL SOL EN EL SOLSTICIO DE INVIERNO (20-21 DE DICIEMBRE)**

**- ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...12.SET...2011...

Certifico:  
El Secretario,

P.D.



**- MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**

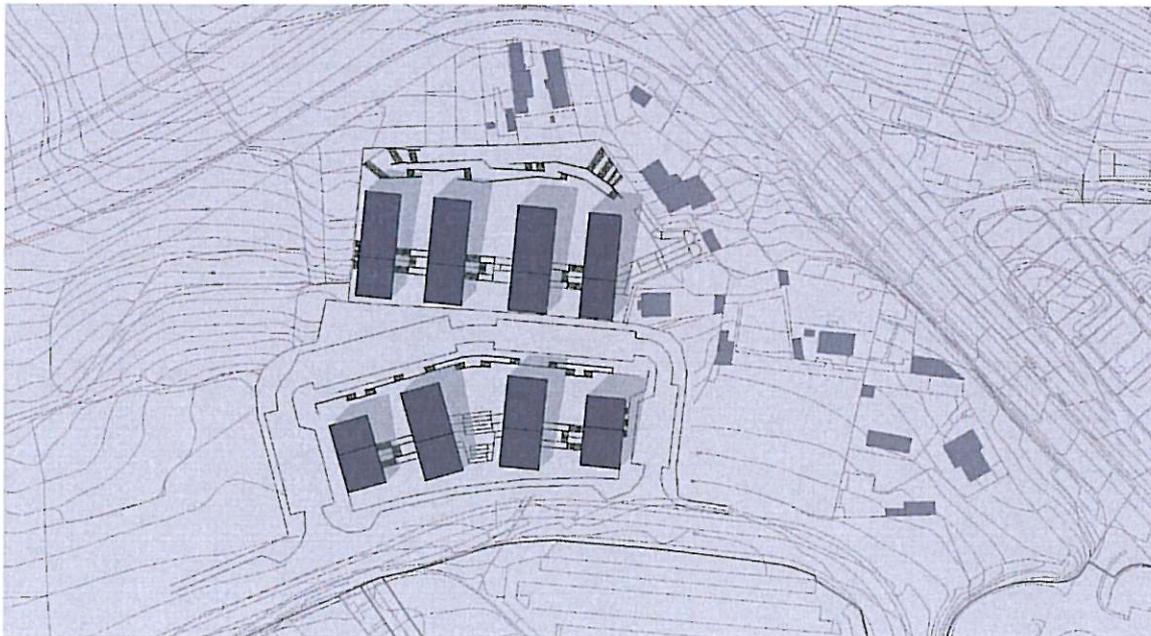


**POSICIÓN DEL SOL EN LOS EQUINOCCIOS (20-21 DE MARZO / 22-23 DE SEPTIEMBRE)**

**- ANTERIOR SOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**



**- MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA INICIALMENTE**

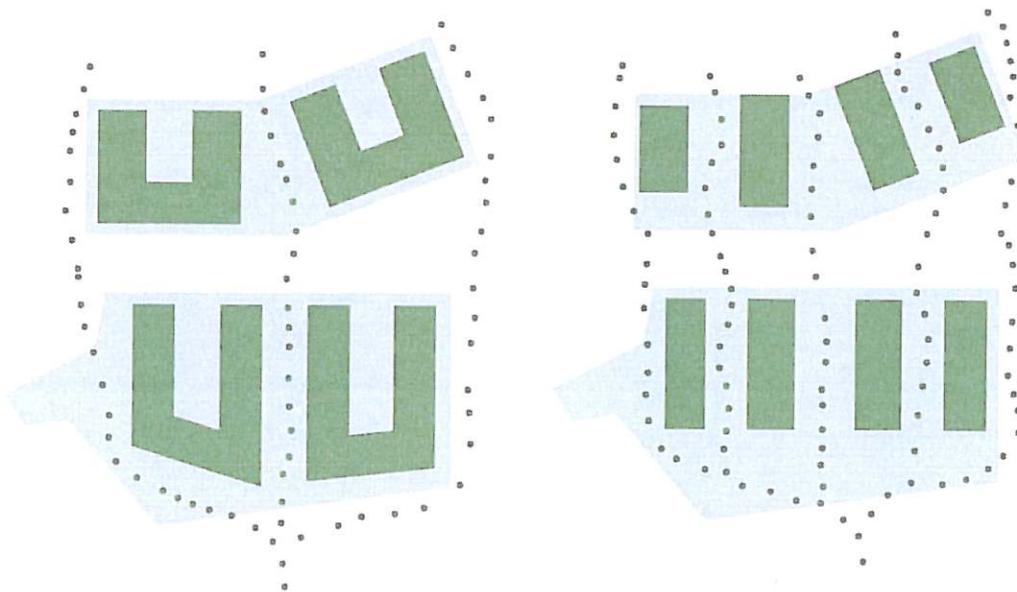


Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal en  
sesión de **12 SET. 2011**

Certifico:  
El Secretario  
P. D.

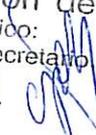
#### 4.5.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

EN ESTE ANÁLISIS SE HA PROCEDIDO A LA COMPARACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DE LOS ESPACIO LIBRES, RESULTANDO QUE LA FORMACIÓN EN “U” OBLIGA A GENERAR RECORRIDOS PERIFÉRICOS MÁS LARGOS EN LOS RECORRIDOS ESTE-OESTE. ADEMÁS EL TRÁNSITO ENTRE PLATAFORMAS SOLO PUEDE REALIZARSE POR EL PASO CENTRAL ENTRE “U” MIENTRAS QUE EN LA PROPUESTA APROBADA ESTOS TRÁNSITOS SE PUEDEN LLEVAR A CABO ENTRE CADA BLOQUE AL ELIMINAR EL FRENTE DE LAS “U”, POR OTRO LADO AL ACORTAR LA OCUPACIÓN Y PLANTA DE LOS BLOQUES SE LIBERA ESPACIO QUE PERMITE DISPONER DE MAYOR ESPACIO LIBRE Y AMPLIAR LOS ESPACIOS ACCESIBLES, QUE CUMPLEN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 35/2000 EN DESARROLLO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SET. 2011...

Certifico:  
El Secretario

P.O. 

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 1.2.SET.2011....

Certifico:  
El Secretario,

P.O.



#### **4.6.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**

EL URBANISMO TIENE ENTRE OTROS, EL OBJETIVO DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN DE LOS USOS Y SU DISPOSICIÓN. ESTA FUNCIÓN DEBE DE EJERCERSE ATENDIENDO AL INTERÉS GENERAL. PERO ESTA TAREA NO PUEDE SER DE NINGÚN MODO ASÉPTICA O PERMANECER AJENA AL DESTINO QUE FINALMENTE VAN A TENER LAS EDIFICACIONES. LAS CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LOS VOLÚMENES, TAMAÑO DISPOSICIÓN ETC., QUE SE DERIVAN DE LAS EDIFICABILIDADES CONCEDIDAS, TIENEN UNA GRAN INFLUENCIA SOBRE EL POSTERIOR DISEÑO DE LAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS A OBTENER. DE TODOS LOS POSIBLES USOS COMUNES ASIGNABLES A ESAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS, EL QUE MANIFIESTA UNA MAYOR SENSIBILIDAD A LAS CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LOS VOLÚMENES QUE LAS CONTIENEN, SON SEGURAMENTE LAS VIVIENDAS.

POR TANTO EL HECHO DE QUE SE PUEDAN CONSTRUIR MEJORES VIVIENDAS, PASA A SER TAMBIÉN UNA CUESTIÓN DE INTERÉS GENERAL Y PÚBLICO, QUE DEBE DE SER OBJETO DE PREOCUPACIÓN Y ATENCIÓN POR PARTE DE LOS DISTINTOS ESTAMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO QUE TIENEN CAPACIDAD DE INTERVENCIÓN EN EL DISEÑO DE LOS VOLÚMENES QUE CONTENDRÁN LAS VIVIENDAS.

BAJO ESTE PUNTO DE VISTA LOS CRITERIOS A APLICAR DEBERÁN SER INDEPENDIENTES DEL CARÁCTER FINALISTA PÚBLICO O PRIVADO DE LAS VIVIENDAS A CONSTRUIR. SON BÁSICAMENTE LOS DESTINATARIOS DE ESTAS VIVIENDAS, CIUDADANOS DE PLENO DERECHO DE NUESTRA COMUNIDAD, PARA LOS QUE LA ADMINISTRACIÓN HA DE PROCURAR LAS MEJORES CONDICIONES POSIBLES DE HABITABILIDAD.

EN EL CASO QUE NOS OCUPA, LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL EN LO QUE A ESTAS PARCELAS SE REFIERE, PRESENTA ALGUNAS DIFICULTADES RELACIONADAS CON EL ASPECTO AL QUE NOS HEMOS REFERIDO EN LOS PÁRRAFOS ANTERIORES.

ES INDUDABLE QUE EL MOMENTO EN QUE NOS ENCONTRAMOS, REQUIERE DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA UNAS CONDICIONES DE VENTILACIÓN, ORIENTACIÓN, VISTAS, DISFRUTE DEL ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE CIRCUNDANTE, E INCLUSO ACCESIBILIDAD, CUYOS ESTÁNDARES SE SITUAN MUY POR ENCIMA DE LO QUE HASTA AHORA EXIGÍAN LOS CIUDADANOS Y LAS PROPIAS NORMATIVAS SECTORIALES.

EN LA ORDENACIÓN PREVISTA INICIAL Y QUE AHORA SE PRETENDE MODIFICAR ,UNA PARTE IMPORTANTE DEL VOLUMEN A EDIFICAR DESTINADO A USO RESIDENCIAL, ESTABA SITUADO POR DEBAJO DE LA RASANTE DE UNA SERIE DE ESPACIOS PÚBLICOS QUE CARECÍAN DE VISTAS URBANAS CERCANAS, Y DE VISTAS DEL ESPACIO CIRCUNDANTE. SE LIMITAN ASÍ, DE FORMA MUY NOTABLE LA CANTIDAD DE LUZ NATURAL QUE PUEDEN RECIBIR ESAS VIVIENDAS. LA SOLUCIÓN DE ESTE PROBLEMA OBLIGARÍA A UTILIZAR TÉCNICAS EXTRAÑAS EN UNA EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA. PATIOS INGLESES ETC. SOLUCIONES QUE PODRÍAMOS CONSIDERAR FUERA DE LUGAR, SI FUESE POSIBLE ENCONTRAR UNA FORMA MÁS SENCILLA DE RESOLVER EL ASUNTO.

CON CARÁCTER GENERAL, EXCEPTO EN LAS CONSTRUCCIONES MILITARES, O LOS GRANDES MONASTERIOS. HACE TIEMPO QUE LA ARQUITECTURA HA DEJADO DE LADO EL BINOMIO DE GRANDES PLANTAS, SENSIBLEMENTE CUADRADAS UBICADAS SOBRE PENDIENTES ELEVADAS. ES EVIDENTE QUE ESE TIPO DE FORMAS ACABAN POR

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS – REFUNDIDO JUNIO 07. ACTUALIZADO MAYO 2011**

PARCELAS 9, 10, 11, 12, 13,14, 15, 16,17 Y 18 S/ PROYECTO DE REPARCELACIÓN

NECESITAR GENERAR ENORMES ZÓCALOS DE APOYO, CON MUY POCA FLEXIBILIDAD EN EL DISEÑO.

AL FINAL SIEMPRE APARECE UNA GRAN PLATAFORMA QUE SE TIENE QUE ENFRENTAR A LA PENDIENTE DEL TERRENO, MUY CONDICIONADA POR LA GRAN SUPERFICIE DE LAS PLANTAS QUE LE VIENEN DE ARRIBA.

LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, AL DEJAR MÁS SUELO LIBRE, PERMITE UNA MAYOR FLEXIBILIDAD A LA HORA DE LIDIAR CON LA PENDIENTE DEL TERRENO.

LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE, PERMITE OBTENER CONTENEDORES URBANOS QUE GENERANDO UNA MAYOR PERMEABILIDAD ENTRE SÍ DEBIDO A SU DISPOSICIÓN, SON TAMBIÉN CAPACES DE OFRECER UNAS CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE BUENA CALIDAD PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA. DANDO LA OPORTUNIDAD A LOS CIUDADANOS DE PODER ACCEDER A VIVIENDAS DE MEJORES CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

ES POR TODO ELLO QUE SE CONSIDERA QUE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN, APROBADA INICIALMENTE, APORTA UNA NOTABLE MEJORA DE EN RELACIÓN A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, EN RELACIÓN CON LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DEL ÁMBITO QUE EL AYUNTAMIENTO TIENE APROBADO PARA EL ENTORNO.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1.2.SET...2011..  
Certifico.  
El Secretario  
P.D. 

**OSCAR RAMA, JOSE MIGUEL VAZQUEZ, LUIS COLLARTE** ARQUITECTOS

PLAZA DE LUGO 4, 5,6 PISO 5º IZQUIERDA, TLFNO / FAX. 981/223989-229625- 15004 A CORUÑA E-MAIL: [lucano@arrakis.es](mailto:lucano@arrakis.es)

#### **4.7.-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS , MODIFICA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ESTABLECIDA EN DICHO DOCUMENTO , Y EN EL ESTUDIO DE DETALLE REDACTADO POSTERIORMENTE, DEBIDO A QUE AMBAS SE HAN DEMOSTRADO COMO POCO OPERATIVAS PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS DE TOPOGRAFÍA Y PROPIEDAD, QUE HASTA LA FECHA ESTABAN OBSTACULIZANDO LA CONCRECIÓN DE LAS PREVISIONES ESTABLECIDAS POR AMBOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS.

PARA UNA MEJOR APLICACIÓN Y RESOLUCIÓN DE LAS NUEVAS VOLUMETRÍAS PROPUESTAS SE HACE NECESARIO LA GENERACIÓN DE UNA NUEVA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICA, CUYO ÁMBITO DE APLICACIÓN SE CIRCUNSCRIBIRÁ AL ÁMBITO DELIMITADO Y AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN QUE SE PLANTEA, CON EL CONTENIDO SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA V: EDIFICACIÓN ABIERTA**

**A/.- ÁMBITO:** LA ZONA GRAFIADA CON LA SIGLA "V", EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

**B/.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICAS:** EL USO CARACTERÍSTICO ES EL RESIDENCIAL, CON UNA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA 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:**

**.-PARCELA MÍNIMA:** SE SEÑALA UNA PARCELA MÍNIMA DE 400 M2 DE SUPERFICIE (400M2)

**.-FRENTE MÍNIMO:** SE ESTABLECE UN FRENTE MÍNIMO DE 12 METROS.

**.- LÍNEAS DE LA EDIFICACIÓN:** LAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN

**.- NÚMERO DE PLANTAS:** CINCO Y SIETE PLANTAS (B+4) Y (B +6), QUE APARECERÁN GRAFIADAS SEGÚN PLANOS.

**.- ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN:** DE ACUERDO AL CRITERIO GENERAL ESTABLECIDO EN EL PLAN GENERAL SEGÚN EL NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN:

**NÚMERO DE PLANTAS: CINCO (B+4).** ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, DIECISÉIS METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (16,50 METROS)

**NÚMERO DE PLANTAS: SIETE (B+6).** ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, VEINTITRÉS METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (23,50 METROS)

SIEMPRE MEDIDAS DESDE LA COTA DE LAS PLATAFORMAS ESTABLECIDAS EN EL TERRENO Y A LOS VIALES EXISTENTES.

**E/.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:** EL QUE FIGURA Y QUEDA ESTABLECIDO POR LAS DETERMINACIONES DEFINITIVAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS, SEGÚN QUEDA ESTABLECIDO EN EL CUADRO INDICATIVO INCLUIDO EN ESTE DOCUMENTO EN EL EPÍGRAFE Y EN EL CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES Y ORDENANZAS.

**F/- RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS Y ENTRE EDIFICACIONES:** LOS RETRANQUEOS SON LOS ESTABLECIDOS POR LOS PLANOS DE ORDENACIÓN (PLANO MP-05). LA SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS SE ESTABLECE IGUALMENTE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN. LAS SEPARACIONES ENTRE EDIFICACIONES SE ESTABLECEN EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

**G/- CONDICIONES DE OCUPACIÓN:** SE PERMITE LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LA PARCELA PRIVATIVA. SOBRE RASANTE, LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA SE ESTABLECE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN. SE AUTORIZA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTAS BAJO CUBIERTA EN LOS TÉRMINOS GENERALES ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL.

**H/- PATIOS:** SE PERMITEN LOS PATIOS DE PARCELA, ABIERTOS O CERRADOS QUE CUMPLAN LAS CONDICIONES QUE ESTABLECE PARA ESTOS PATIOS EL PLAN GENERAL VIGENTE.

**I/- SALIENTES Y VUELOS:** SE ADMITEN LOS BALCONES Y BALCONADAS ABIERTAS ASI COMO LOS MIRADORES Y GALERÍAS CERRADOS.

LOS BALCONES Y BALCONADAS PODRÁN TENER HASTA 1,00 DE FONDO. LOS MIRADORES Y GALERÍAS ACRISTALADOS PODRÁN TENER HASTA 1,00 DE FONDO. LOS BALCONES Y MIRADORES NO PODRÁN SUPERAR EN MÁS DE 0,50 LA LONGITUD DEL VANO DE QUE FORMEN PARTE, CON UNA LONGITUD MÁXIMA DE 2,50 METROS.

LAS BALCONADAS Y LAS GALERÍAS PODRÁN ALCANZAR UNA LONGITUD IGUAL A LA DE LA FACHADA, MENOS 0,60 METROS EN EL CASO DE ENCUENTROS CON PROPIEDADES AJENAS SALVO ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

SE ADMITEN CUERPOS VOLADOS CERRADOS DE ANCHO IGUAL A 1 METRO EN UNA LONGITUD IGUAL AL 25% DE LA 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:** LA EJECUCIÓN DE LA PLANTA BAJO CUBIERTA SE MANTENDRÁ DENTRO DE LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLECEN EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, DEBIENDO AJUSTARSE LA FORMACIÓN DE LA PLANTA BAJO CUBIERTA A LO INDICADO EN PLANOS MP-06, RESOLVIENDO CON FACHADA VERTICAL RETRANQUEADA TRES METROS RESPECTO DEL PLANO DE FACHADA INCLUIDOS VUELOS, TAL Y COMO SE INDICA EN PLANOS DE ORDENACIÓN. LAS CUBIERTAS PODRÁN ADOPTAR GEOMETRÍAS DIFERENTES, PERO SIEMPRE ASIMILABLES ESTÉTICAMENTE A LA TIPOLOGÍA DE LA CUBIERTA PLANA.

**K/- LONGITUDES DE LOS BLOQUES:** NO SE ESTABLECE LONGITUD MÁXIMA DE BLOQUE, YA QUE SE CONSIDERA QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, ESTABLECE LONGITUDES QUE PERMITEN UN CORRECTO ASOLEAMIENTO DE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIONES Y DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PREVISTOS. ADEMÁS, LA DISPOSICIÓN DE LOS BLOQUES GARANTIZA LA PERMEABILIDAD VISUAL DE LAS ZONAS PÚBLICAS. EN TODOS 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 TRATAMIENTO SUPERFICIAL SERÁ OBJETO DE LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS ORDINARIOS DE OBRA, QUE SE ADJUNTARÁ CON EL/LOS

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 12 SEPT. 2011

Certifico:

El Secretario,

P.O.

CORRESPONDIENTE/S PROYECTO O PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. SE PERMITE SU OCUPACIÓN BAJO RASANTE. 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 ACCESO DE 5 METROS DE ANCHO POR 4,00 DE ALTURA PARA PERMITIR EL PASO DE UN VEHÍCULO DEL SERVICIO CONTRA INCENDIOS.

SE PERMITEN TODO TIPO DE PLANTACIONES ASÍ COMO LA PAVIMENTACIÓN DE ESTOS ESPACIOS LIBRES ENTRE EDIFICACIONES. LOS USOS ADMITIDOS BAJO RASANTE SON PREFERENTEMENTE LOS DE GARAJE APARCAMIENTO Y TRASTEROS. NO SE PERMITE EL USO RESIDENCIAL POR DEBAJO DE LAS RASANTE DE LOS ESPACIOS EXTERIORES COMUNES.

**MI.- CONDICIONES ESTÉTICAS. DETERMINACIONES ESTÉTICAS SOBRE LOS VOLÚMENES A EDIFICAR.**

**CUBIERTAS. LAS CUBIERTAS SERÁN SENSIBLEMENTE PLANAS, O CON FORMAS ASIMILABLES AL CONCEPTO DE CUBIERTA PLANA, A BASE DE PLANOS INCLINADOS O LEVES ONDULACIONES.**

**EL MATERIAL DE CUBRICIÓN SERÁ ÚNICO PARA TODOS LOS VOLÚMENES A EDIFICAR, INCLINÁNDOSE LOS ARQUITECTOS IMPLICADOS POR EL EMPLEO DEL ZINC.**

**FACHADAS, PAÑOS OPACOS. SE UTILIZARÁ PARA LOS PAÑOS CIEGOS UN REVESTIMIENTO A BASE DE PIEDRA NATURAL QUE SERÁ LA MISMA EN TODAS LAS EDIFICACIONES. AUNQUE LOS DESPIECES Y GEOMETRÍAS PUEDEN VARIAR.**

**FACHADAS, PAÑOS ACRISTALADOS. SE EMPLEARÁ CARPINTERÍA DE ALUMINIO, UTILIZANDO EL MISMO COLOR, TONALIDAD O TEXTURA EN TODAS LAS EDIFICACIONES. LOS DESPIECES Y RITMOS QUEDAN LIBERADOS SI BIEN, SE INTENTARÁ COORDINAR LOS ESTILOS DE COMPOSICIÓN.**

**PLATAFORMAS Y ZÓCALOS. LOS PROMOTORES DE ESTA MODIFICACIÓN Y PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MISMA ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, SE COMPROMETEN A REALIZAR Y A APROBAR PARA CADA MANZANA, UN PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS ENTRE LAS EDIFICACIONES QUE AHORA QUEDAN LIBRES.**

**EL TRATAMIENTO DE ESTOS ESPACIOS LIBRES SERÁ UNIFORME, EN CUANTO A QUE SE ESTABLECERÁ UN ÚNICO SISTEMA DE PAVIMENTACIÓN PARA TODOS LOS ÁMBITOS, UN MISMO TIPO DE MOBILIARIO URBANO, ASÍ COMO EL EMPLEO EN TODA LA ZONA DE UNA GAMA UNIFICADA DE APARATOS DE ILUMINACIÓN Y ESPECIES VEGETALES ESPACIOS AJARDINADOS.**

**LOS TRATAMIENTOS DE LOS PARAMENTOS VERTICALES GENERADOS POR LAS PLATAFORMAS A CONSTRUIR PARA LA ADAPTACIÓN DE LOS EDIFICIOS AL TERRENO, TAMBIÉN SERÁN TRATADOS DE MODO HOMOGÉNEO PARA TODO EL CONJUNTO.**

**ESTOS PARAMENTOS NO PODRÁN SER ACRISTALADOS, SI PODRÁN ESTAR DOTADOS DE HUECOS, PERFORACIONES PUNTUALES O LINEALES CON REJILLAS O LAMAS, QUE PERMITAN LA VENTILACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE SE CONSTRUYAN DETRÁS, QUE COMO YA SE HA DICHO, SERÁN FUNDAMENTALMENTE GARAJES O TRASTEROS.**

probado definitivamente  
por el Pleno Municipal en  
sesión de 1/2 SET. 2011

Certifico:  
El Secretario,

**OSCAR RAMA, JOSE MIGUEL VAZQUEZ, LUIS COLLARTE** ARQUITECTOS

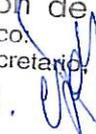
EL TRATAMIENTO DE ESTOS ZÓCALOS SERÁ ASÍ MISMO OBJETO DEL PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN, FAVORECIENDO EL EMPLEO DE MATERIALES NATURALES Y VEGETACIÓN EN SU TRATAMIENTO EXTERIOR.

**N/.- CONDICIONES DE LOS USOS:**

- **USO CARACTERÍSTICO : RESIDENCIAL**
- **USOS COMPATIBLES:**
  - 1) INDUSTRIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA
  - 2) TERCARIO OFICINAS EN CATEGORÍA 1ª, 2ª Y 3ª
  - 3) TERCARIO COMERCIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA.
  - 4) TERCARIO, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA.
  - 5) OTROS SERVICIOS TERCARIOS, 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 A LO DISPUESTO EN EL PLAN GENERAL.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de...1.2.SET...2011..  
Certifico.  
El Secretario.  
P.D. 

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS – REFUNDIDO JUNIO 07. ACTUALIZADO MAYO 2011**

PARCELAS 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 18 S/ PROYECTO DE REPARCELACIÓN

**5.-CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y EDIFICABILIDADES.**

**5.1.- CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y EDIFICABILIDADES.**

|                    | PLAN PARCIAL/ESTUDIO DE DETALLE                              | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN                                     |
|--------------------|--|---|
| EDIFICABILIDAD     | 21.484 M2.   | 21.484 M2.  |
| Nº DE PLANTAS      | (B+3)  | (B+4) Y (B+6), S/ PLANOS                                      |
| EDIFICACIÓN        | BLOQUE AISLADO. NORMA ZONAL 3                                | BLOQUE AISLADO. NORMA ZONAL V                                 |
| ALTURA EDIFICACIÓN | 13 METROS  | 16,50 Y 23,50 METROS, S/ PLANOS                               |
| RETRANQUEOS 13     | NORMA ZONAL "3" Y PLANOS DE ORDENACIÓN S/ ESTUDIO DE DETALLE | NORMA ZONAL "V" Y PLANOS DE ORDENACIÓN MOD. PUNTUAL PROPUESTA |
| ALINEACIONES       | NORMA ZONAL 3 Y PLANOS DE ORDENACIÓN S/ ESTUDIO DE DETALLE   | NORMA ZONAL "V" Y PLANOS DE ORDENACIÓN MOD. PUNTUAL PROPUESTA |

**5.2.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.**

| PARCELA | SUPERFICIE (M2) | SUP. OCUPADA | SUP. OCUPADA S/MOD.P.P. | APROVECHAMIENTO (M2) | APROVECHAMIENTO S/ MODIFICACIÓN P.P. |
|---------|-----------------|--------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 9       | 1.442,00        | 642,00       | 484,50                  | 2.900,00             | 2.900,00                             |
| 10      | 1.504,00        | 681,00       | 511,10                  | 3.077,00             | 3.077,00                             |
| 11      | 1.597,00        | 702,00       | 526,30                  | 3.171,00             | 3.171,00                             |
| 12      | 1.932,00        | 595,00       | 448,40                  | 2.688,00             | 2.688,00                             |
| 13      | 1.247,00        | 648,00       | 372,00                  | 2.874,00             | 2.545,50                             |
| 14      | 412,00          | 210,00       | 196,00                  | 976,00               | 980,00                               |
| 15      | 525,00          | 210,00       | 241,50                  | 976,00               | 1.298,50                             |
| 16      | 1.203,00        | 649,00       | 372,00                  | 2.878,00             | 2.545,50                             |
| 17      | 475,00          | 209,00       | 241,50                  | 972,00               | 1.298,50                             |
| 18      | 406,00          | 209,00       | 196,00                  | 972,00               | 980,00                               |
| TOTAL   | 10.743,00       | 4.755,00     | 3.589,30                | 21.484,00            | 21.484,00                            |

LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS NO SUFREN VARIACIÓN.

A CORUÑA, MAYO DE 2011  
LOS ARQUITECTOS:



JOSÉ MIGUEL VAZQUEZ GARCÍA  
COAG. 580



OSCAR RAMA MOSQUERA  
COAG. 2589



LUIS COLLARTE RODRÍGUEZ  
COAG. 1097

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 12 SET. 2011.

Certifico:  
El Secretario

P.O. 

**OSCAR RAMA, JOSE MIGUEL VAZQUEZ, LUIS COLLARTE** ARQUITECTOS

PLAZA DE LUGO 4, 5,6 PISO 5º IZQUIERDA, TLFNO / FAX. 981/223989-229625- 15004 A CORUÑA E-MAIL: [lucano@arrakis.es](mailto:lucano@arrakis.es)

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS – REFUNDIDO JUNIO 07. ACTUALIZADO MAYO 2011**

PARCELAS 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 18 S/ PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....12 SET. 2011..

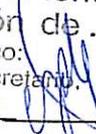
Certifico:  
El Secretario.

P.D. 

**ANEXO 2.- ACUERDO PARA PROMOVER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
PARCIAL DE EIRÍS, PARCELAS 9 A 18.**

**OSCAR RAMA, JOSE MIGUEL VAZQUEZ, LUIS COLLARTE ARQUITECTOS**

PLAZA DE LUGO 4, 5,6 PISO 5º IZQUIERDA, TLFNO / FAX. 981/223989-229625- 15004 A CORUÑA E-MAIL: [lucano@arrakis.es](mailto:lucano@arrakis.es)

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de **12.SET.2011**....  
Certifico:  
El Secretario,  
P.D. 

**ACUERDOS EN RELACIÓN A LAS PARCELAS 9 A 12 DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS**

En La Coruña, diecinueve de julio de dos mil seis.

**REUNIDOS**

1. **DON ISIDRO PAZ LÓPEZ**, mayor de edad, casado, con domicilio en la Avenida del Pasaje, Casablanca 33, de La Coruña, con D. N. I. 32.388.547-Q.
2. **DON MANUEL TABOADA GÓMEZ**, mayor de edad, casado, con domicilio en Laro-Silleda, con D. N. I. 35.240.008-G.
3. **DON JESÚS PAZ OTERO**, mayor de edad, soltero, con domicilio en la Avenida del Pasaje, Casablanca 23, titular del pasaporte comunitario 0980995, expedido el 3 de enero de 2002 y válido hasta el 3 de enero de 2007.

**INTERVIENEN**

1) Don Isidro Paz López en nombre propio y a su voz en representación de **PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S. L.**, domiciliada en Avenida del Pasaje Casablanca, 23, de La Coruña; C. I. F. B-15.447.907; constituida a medio de escritura autorizada por el Notario de La Coruña, Don Ramón González Gómez, el 24 de enero de 1994, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, tomo 1429, folio 112, hoja C 10471, 1ª; adaptados sus Estatutos por otra escritura autorizada por el Notario de La Coruña, Don José Manuel Lois Puente, el 27 de julio de 1998, número 2.196 de protocolo, que se inscribió en los mismos tomo y hoja, folio 122 vuelto.

Don Isidro Paz López ha sido designado Administrador Único por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de La Coruña Don Ramón González Gómez el 22 de enero de 1999, número 313 de protocolo, que se inscribió en los indicados tomo y hoja, folio 126, inscripción 4ª.

2) Don Manuel Taboada Gómez en representación de **CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L.**, con domicilio en Polígono Lalín 2000, Parcela C-26, Lalín (Pontevedra), C. I. F. B-36.052.876; constituida por escritura otorgada ante el Notario de Vigo Don José María Rueda Pérez el 26 de febrero de 1988, número 415 de orden, modificada por otras posteriores, siendo la última, la de modificación de Estatutos Sociales autorizada por el Notario de Silleda Doña Fátima Vázquez Espiérrez el 9 de septiembre de 1998, número 846 de orden; inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, al tomo 1.506, folio 86, sección 8, hoja PO-5006, inscripción 9ª.

Actúa en su calidad de Administrador Solidario de la Sociedad, cargo para el que fue nombrado por tiempo indefinido en la citada escritura de modificación de Estatutos.

3) Don Jesús Paz Otero en nombre propio.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1.2.SET...2011...  
Certifico:  
El Secretario,  
P.D.

Tienen la capacidad legal necesaria según interviene que aseguran no estarles limitada por ningún concepto para otorgar el presente documento privado de acuerdo en relación a las parcelas 9 a 12 del plan parcial de Eirís.

### EXPONEN

#### I. Titularidades parcelas

##### I. Parcela número 9

PROMOCIONES ISIDRO PAZ S. L. es propietaria de la parcela 9 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", de superficie de 1.442 m<sup>2</sup>, que linda: Norte, con parcela 43 del Proyecto, en 25,2 m; Sur, con calle B, en 25 m; Este, con la parcela 10 del Proyecto, en 59,1 m; y Oeste, con la parcela 43, en 56,2 m.

USO: Residencial abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 10.

CARGAS (CUOTA URBANIZACIÓN): 2,37%.

APROVECHAMIENTO: 2.900 m<sup>2</sup>.

CARGAS Y ESTADO POSESORIO: Libre de cargas (a salvo la afección urbanística indicada) y de arrendatarios.

TÍTULO: Compra a Don José Manuel Bermúdez Martínez-Reboredo y otros en escritura otorgada el 13 de julio de 2004 ante el Notario de La Coruña Don Ramón González Gómez, número 1.553 de protocolo.

##### II. Parcela número 10

PROMOCIONES ISIDRO PAZ S. L. es propietaria de la parcela 10 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", de superficie de 1.504 m<sup>2</sup>, que linda: Norte, en línea recta de 7,9 m., con la parcela 43 y en los 17,1 metros restantes, con terreno exterior al Sector, resto de las parcelas primera y segunda de las aportadas por Don Leonardo Naveiras Ameneiro y Doña Josefa López Ardedo; al Sur, en 24,9 m. con la calle B; al Este, en 61,9 m. con la parcela 11 del Proyecto; y al Oeste, en 59,1 m. con la parcela 9.

USO: Residencial abierto.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 9.

CARGAS (CUOTA DE URBANIZACIÓN): 2,52 %

APROVECHAMIENTO: 3.077 m<sup>2</sup>.

CARGAS Y ESTADO POSESORIO: Libre de cargas (a salvo la afección urbanística indicada) y de arrendatarios.

TÍTULO: Compra a Don José Manuel Bermúdez Martínez Reboredo y otros en escritura otorgada el 13 de julio de 2004 ante el Notario de La Coruña Don Ramón González Gómez, número 1.552 de protocolo.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1-2-SET-2011...

Certifico:  
El Secretario.

P.D.

### III. Parcela número 11

CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. es propietaria de la parcela 11 de resultado del Sector 6 "Parque de Elrís", de superficie de 1.597 m<sup>2</sup>, que linda: al Norte, en línea recta de 25,4 m. con terreno exterior al Sector, resto de la parcela 18 de las aportadas, propiedad de Doña Manuela Varela Cruz; al Sur, con la calle B en línea de 25 m.; al Este, con la parcela 12 de Proyecto de Reparcelación del Sector 6 del Parque de Elrís, en línea recta de 65,3 m.; y al Oeste, con la parcela 10 del Proyecto en línea recta de 61,9 m.

USO: Residencial abierto.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 12 del proyecto.

CARGAS: Cuota de participación en el total de gastos de la urbanización, el 2,60 % cuya estimación inicial es de 228.291,26 €.

TÍTULOS: 73,21 % Compra en escritura otorgada el 4 de marzo 2004 ante el Notario de La Coruña, Don José Manuel Lois Puentes, número 826 de protocolo y 26,79% permuta a Don Julio Gonzalo Otero Rodríguez y otros.

### IV. Parcela número 12

A) PROMOCIONES ISIDRO PAZ S. L., es propietaria del 78,44 % de la parcela 12 de resultado del Sector 6 "Parque de Elrís", de 1.932 m<sup>2</sup> de superficie, de forma Irregular, que linda: Noroeste, con zona exterior al polígono, resto de las parcelas aportadas como números 17 (de Don José L. Vizoso Arandes y M. Lourdes Valero Urbiola) y 26 (doña Manuela Otero Crespo), en línea de 71,6 m.; Sur, con la calle B en línea recta de 23,6 m.; Sureste, con la parcela 39 del proyecto de reparcelación del Sector 6 Parque de Elrís en 45 m.; y Oeste, con la parcela 11 en 65,3 m.

USO: Residencial abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 11.

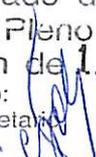
CARGAS: Queda afecta, en la proporción que resulte por aportación de la parcela 233 (finca registral 14.013) al usufructo que consta en la correspondiente certificación de dominio y cargas, transcrito en la ficha correspondiente.

Cuota de urbanización (la total parcela) de 2,20 % cuyo importe es de 193.518,42 €.

TÍTULO: a) En cuanto al 11,35 % por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación "Parque de Elrís".

b) El 40,89% por compra a CONSULTORES GALLEGOS DE FRANQUICIA S. L. y TOMÉ GESTIÓN INMOBILIARIA S. L.

Pertenecía a su vez a estas por compras a su favor otorgadas en escrituras de 5 de agosto de 2005 ante el Notario de La Coruña, Don José Manuel Lois Puentes, por Doña Josefa Naveiras López, número 2.684 de protocolo, de un 7,82 %; por Don José Naveiras López, número 2.685 de protocolo, de un 7,53 %; por Don Juan José Patiño Lojo, en su nombre y en representación de sus hermanas Doña Paula y Doña Martina, número 2.686 de orden, de un 9,66 %; por Doña Manuela Patiño Pérez, número 2.687 de orden, de un 9,66 %; y

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 1.2.SET.2011.....  
Certifico:  
El Secretario  
P.D. 

por los cónyuges Doña María Lourdes Valero Urbiola y Don José-Luis Vizoso Arandes, número 2.888 de orden, de un 6,22%.

c) El 26,20% por permuta a CONJUNTOS RESIDENCIALES SANTA CRISTINA S. A. en escritura otorgada el 2 de diciembre de 2005 ante el Notario de La Coruña Francisco Manuel López Sánchez, número 4.389 de protocolo.

B) DON ISIDRO PAZ LÓPEZ es propietario del 9,43 % de la parcela indicada.

TÍTULO: Adjudicación en la reparcelación.

C) DON JESÚS PAZ OTERO es propietario con carácter privativo del 12,12 % de la finca anteriormente descrita, con uso, servidumbre y cargas indicadas.

TÍTULO: Donación a su favor otorgada por su madre Doña Manuela Otero Crespo en escritura de 10 de julio de 2003 ante el Notario de La Coruña Don Francisco Manuel López Sánchez, número 1.973 de protocolo.

II.- En documento de esta misma fecha los propietarios de las parcelas 9, 10, 11 y 12, antes reseñados, junto con los de las números 13 a 18, ambas inclusive, han acordado promover la modificación puntual del Plan Parcial de Eirís.

#### OTORGAN

PRIMERO.- Con la finalidad de dotar a las parcelas 9, 10, 11 y 12 de acceso rodado por la parte Norte, a través del vial existente de hecho en la parcela 43, PROMOCIONES ISIDRO PAZ S. L., CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L., Don Isidro Paz López y Don Jesús Paz Otero, se obligan a adquirir en pro indiviso y en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas descritas en la parte expositiva, la/s finca/s que linda/n por dicho viento con las 10 y 11.

SEGUNDO.- Para el supuesto de que el Ayuntamiento de La Coruña apruebe la modificación puntual del Plan Parcial de Eirís a que se refiere el exponendo II, PROMOCIONES ISIDRO PAZ S. L., CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L., Don Isidro Paz López y Don Jesús Paz Otero, como propietarios de las fincas 9, 10, 11 y 12, se obligan, a lo siguiente:

A) Construir conjuntamente dos plantas de sótano bajo la rasante de la cota de la plaza destinadas a garaje y el/los acceso/s común/es, sufragando la construcción en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas.

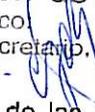
B) Dotar a los garajes de acceso/s rodado/s común/es a través de las fincas 10 y 11 y la/s adquirida/s para tal fin a que se refiere el otorgamiento primero.

Para el supuesto de que no fuere posible el acceso rodado por el Norte, se dotaría de acceso/s rodado/s común/es por el Sur.

C) Agrupar la finca que se adquiere para el acceso rodado, en su caso, y las plantas de sótano de las parcelas 9, 10, 11 y 12 (previas las respectivas declaraciones de obra nueva y división horizontal), a constituir una comunidad funcional o de destino, cuyos elementos comunes sean la superficie no ocupada por las plazas de aparcamiento, es decir, las rampas y viales y las demás instalaciones y servicios comunes y a adjudicar a cada

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1.2.SET.,.2011...

Certifico  
El Secretario.

P.D. 

propietario las plazas de garaje en proporción a las superficies de las respectivas parcelas, fijando las cuotas de participación en proporción al número y superficie de las plazas de garaje.

O alternativamente cualesquiera otro/s acto/s o negocio/s jurídico/s adecuado/s, incluso la constitución de servidumbres recíprocas sobre y a favor de todas las fincas, que sean necesario/s o simplemente conveniente/s, para conseguir el mismo fin, es decir, una/s entrada/s común/es para los garajes de las plantas de los sótanos de las parcelas citadas.

D) Urbanizar conjuntamente las parcelas 9, 10, 11 y 12, sufragando su coste en proporción a la edificabilidad.

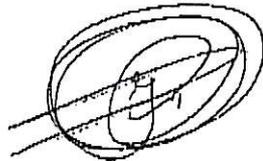
E) Constituir una agrupación de comunidades de propietarios integrada por las cuatro edificaciones de las citadas parcelas, cuyos elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes sean los que resulten de dicha urbanización, fijando las cuotas de participación en proporción a la edificabilidad.

O alternativamente cualesquiera otro/s acto/s o negocio/s jurídico/s adecuado/s, que sean necesario/s o simplemente conveniente/s, para conseguir el mismo fin.

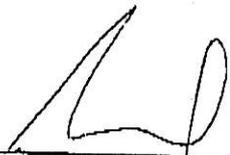
F) Realizar todos los actos, y contratos necesarios o simplemente convenientes para ello.

G) Todo ello tan pronto como se apruebe la modificación puntual del Plan Parcial.

Así lo dicen y otorgan y lo firman en tres ejemplares en el lugar y día de la fecha.



1. Isidro Paz López  
(en nombre propio y de PROMOCIONES ISIDRO PAZ S. L.)



2. Manuel Taboada Gómez  
(CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L.)



3. Jesús Paz Otero

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 12 SET. 2011.  
Certifico  
El Secretario  
P.D. 

**ACUERDOS EN RELACIÓN A LAS PARCELAS 13 A 18 DEL PLAN PARCIAL DE EIRÍS**

En La Coruña, diecinueve de julio de dos mil seis.

**REUNIDOS**

1. **DON MANUEL TABOADA GÓMEZ**, mayor de edad, casado, con domicilio en Laro-Silleda, con D. N. I. 35.240.006-G.
2. **DON RAMÓN RAMA MIRÁS**, mayor de edad, soltero, con domicilio en la C/ Castaño de Eirís, 6 de La Coruña, con D. N. I. 32.780.232-B
3. **DON ANTONIO FERNÁNDEZ TROITIÑO**, mayor de edad, casado, con domicilio en Carrera del Conde, 12-13, bajo izq. de Santiago de Compostela, con D. N. I. 35.256.485-S.
4. **DON MANUEL FREIRE CARRACEDO**, mayor de edad, divorciado, vecino de Cambre (A Coruña), con domicilio en el Lugar de Pagueira nº 5, Brexo-Lema, D. N. I. 32373872-S.

**INTERVIENEN**

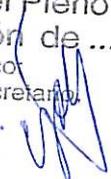
1) Don Manuel Taboada Gómez en representación de **CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L.**, con domicilio en Polígono Lalín 2000, Parcela C-26, Lalín (Pontevedra), C. I. F. B-36.052.876; constituida por escritura otorgada ante el Notario de Vigo Don José María Rueda Pérez el 26 de febrero de 1988, número 415 de orden, modificada por otras posteriores, siendo la última, la de modificación de Estatutos Sociales autorizada por el Notario de Silleda Doña Fátima Vázquez Espiérrez el 9 de septiembre de 1998, número 846 de orden; inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, al tomo 1.506, folio 86, sección 8, hoja PO-5006, inscripción 9ª.

Actúa en su calidad de Administrador Solidario de la Sociedad, cargo para el que fue nombrado por tiempo indefinido en la citada escritura de modificación de Estatutos.

2) Don Ramón Rama Mirás en representación, como Administrador Solidario, de **PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L.**, domiciliada en C/ Vicente Aleixandre, 55, bajo, de La Coruña, C. I. F. B-15.495.013; constituida por escritura otorgada ante el Notario de La Coruña, Don Federico Maciñeira Teijeiro, el 9 de enero de 1995, número 30 de protocolo; fue adaptada a la vigente Ley de Sociedades, a medio de otra escritura autorizada por el que fue Notario de esta ciudad, Don Luis-Santiago Gil Carnicer, el 25 de mayo de 1998, bajo el número 1.638 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, en el tomo 1.574 del Archivo, sección general, folio 55, hoja número C-12.821, inscripción 3ª.

Resulta su nombramiento de Administrador Solidario de la citada escritura fundacional, siendo reelegido en su cargo, por tiempo indefinido, en la también citada escritura de adaptación de los Estatutos.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 12 SET. 2011

Certifico  
El Secretario  
P.D. 

3) Don Antonio Fernández Troitiño en representación de **PROMOCIONES FERNÁNDEZ TABOADA S. L.**, domiciliada en Carrera del Conde, 12-13, bajo Izda. de Santiago de Compostela, C. I. F. B-15.698.590, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Santiago, Don Manuel Peregil Cambón, el 22 de abril de 1999, número 1.151 de orden, inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, al tomo 2.223, folio 98, sección general, hoja C-22.649, inscripción 1ª.

Actúa en su calidad de Administrador Único, cargo para el que fue nombrado por tiempo indefinido en la citada escritura.

4) Don Manuel Frelre Carracedo, en nombre y con la representación de:

4. 1. La entidad mercantil "CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS, S. L.", en su condición de Administrador solidario de la misma, domiciliada en Betanzos, calle Monjas nº 2-1º derecha, con C. I. F. Nº: B-15220551; constituida por tiempo indefinido por escritura autorizada a testimonio del que fue Notario de Betanzos Don Francisco Manuel López Sánchez, el día 19 de junio de 1989, nº 1048 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 713 del Archivo, libro 242, Sección 2ª, folio 169, hoja 4135; modificada por otra autorizada a testimonio del que fue Notario de Betanzos Doña María Teresa García Vila el día 22 de junio de 1992, nº 694 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 1283 del Archivo, Sección General, folio 89, hoja C-7422.

Fueron adaptados los estatutos de la sociedad a la legislación vigente por escritura de Formalización de Acuerdos Sociales otorgada ante el Notario de A Coruña Don José Miguel Sánchez Andrade, el día 8 de noviembre de 1996, nº 2144 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 1283 del Archivo, Sección General, folio 99 vto., hoja C-7422, inscripción 3ª.

Su nombramiento y aceptación resultan de la citada escritura de Formalización de Acuerdos Sociales otorgada ante el Notario de A Coruña Don José Miguel Sánchez Andrade, el día 8 de noviembre de 1996, nº 2144 de protocolo.

4. 2. Don Antonio y Don Luciano Carracedo Berdiñas, como mandatario verbal- únicos miembros de la comunidad de herederos de su fallecida madre DOÑA MARÍA BERDIÑAS MOSQUERA.

Tienen la capacidad legal necesaria según intervienen que aseguran no estarles limitada por ningún concepto para otorgar el presente documento privado de acuerdo en relación a las parcelas 13 a 18 del plan parcial de Eirís.

#### EXPONEN

##### I. Titularidades parcelas

##### A) Parcela número 13

CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. es propietaria de la parcela 13 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", de superficie de 1.247 m<sup>2</sup>, de forma poligonal, que linda: Noroeste, en línea recta de 59,2 m. con la calle B del Proyecto de Reparcelación del Sector 6; Sur, con la parcela 14 en línea de 23,7 m. y con la parcela 15 en línea de 31,8 m; Este, con la parcela 16, en línea de 22,1 m; y Oeste, con la calle B, en línea recta de 21,8 m.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 1.2.SET., 2011.

Certifico:  
El Secretario

P.D.

USO: Residencial abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a las parcelas 14 y 15.

CUOTA DE URBANIZACIÓN: 2,35 %.

APROVECHAMIENTO: 2.874 m<sup>2</sup>

TÍTULO: Compra a los hermanos Fojón Martínez-Reboredo y otros en escritura otorgada el 16 de julio de 2004 ante el Notario de La Coruña Don José Manuel Lois Punte, número 2.357 de protocolo.

**B) Parcela número 14**

A) CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. es propietaria del 17,80% de la parcela 14 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", que tiene una superficie de 412 m<sup>2</sup>, de forma de polígono de cuatro lados, que linda: Norte, en línea recta de 23,8 m con la parcela 13; Sur, con la calle A, en línea de 23,8 m; Este, en línea de 17,3 m, con la parcela 15; y al Oeste, en una longitud de 17,3 m, con la calle B.

USO: Residencial abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 13.

CUOTA DE URBANIZACIÓN: 0,80%.

APROVECHAMIENTO: 976 m<sup>2</sup>.

TÍTULO: Compra en escritura otorgada el 16 de julio de 2004 ante el Notario de La Coruña Don José Manuel Lois Punte, número 2.360 de protocolo.

B) PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. es propietaria del 82,21 % de la parcela 14 descrita anteriormente

TÍTULO: El 48,48 % por compra a ÁREA OFICINA TÉCNICA S. L. en escritura otorgada el 7 de abril de 2005 ante el Notario de la Coruña Don José-Guillermo Rodicio Rodicio, número 555 de protocolo, y el 33,73 % por permuta a Don Francisco Mosquera Caridad en escritura otorgada el 15 de septiembre de 2005 ante dicho Notario, número 1.451 de protocolo.

**C) Parcela número 15**

CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. es propietaria de la parcela 15 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", que tiene una superficie de 525 m<sup>2</sup>, de forma de polígono de cuatro lados, que linda: Norte, es línea recta de 31,8 m. con parcela 13; Sur, con la calle A en línea de 28,9 m.; Este, con la parcela 17 del Proyecto de Reparcelación del Sector 6 del Parque Eirís en línea de 17,6 m.; y Oeste, con la parcela 14 del Proyecto en línea de 17,3 m.

USO: Residencial abierta.

APROVECHAMIENTO: 976 m<sup>2</sup>.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ....1.2.SET..2011..

Certifico  
El Secretario  
P.D.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 13 del proyecto.

CARGAS: Cuota de participación en el total de gastos de la urbanización, el 0,80 %, cuya estimación inicial es de 70.265,62 €.

TÍTULO: Compra a los hermanos Martínez-Reboredo Salvadoros en escritura otorgada el 4 de febrero 2005 ante el Notario de La Coruña Don José Manuel Lois Puente, número 417 de protocolo.

**D) Parcela número 16**

PROMOCIONES FERNÁNDEZ TABOADA S. L. es propietaria de la parcela 16 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", que tiene una superficie de 1.203 m<sup>2</sup>, de forma de polígono de cuatro lados; linda: Norte, con la calle B en una longitud de 57,6 m. en línea recta; Sur, con la parcela 17 del Proyecto de Reparcelación del Sector 6 del Parque Eirís, en 29,2 m. y con la parcela 18 del Proyecto en 23,8 m.; Este, con la calle B en línea recta de 21,8 m.; y Oeste, con la parcela 13 del Proyecto en 22,1 m.

USO: Residencial abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a las parcelas 17 y 18 del Proyecto.

CUOTA URBANIZACIÓN: 2,36 %.

APROVECHAMIENTO: 2.878 m<sup>2</sup>.

TÍTULO: Compra a Doña Sofía Fojón Martínez-Reboredo y otros en escritura otorgada el 16 de julio de 2004 ante el Notario de La Coruña Don José Manuel Lois Puente, número 2.356 de protocolo.

**E) Parcela número 17 TABOADA RAMA**

PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. es propietaria de la parcela 17 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", que tiene una superficie de 475 m<sup>2</sup>, de forma de polígono de cuatro lados y que linda: Norte, con la parcela 16 del Proyecto, en línea recta de 29,2 m.; Sur, con la calle A, en línea de 26 m.; Este, con la parcela 18 del Proyecto, en línea de 17,2 m.; y Oeste, parcela 15 del Proyecto, en línea de 17,5 m.

USO: Residencia abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 16 del Proyecto.

CUOTA DE URBANIZACIÓN: 0,80 %.

TÍTULO: Compra a Doña Irene Vázquez Ramallo en escritura otorgada el 20 de marzo de 2003 ante el Notario de La Coruña, Don Luis-Santiago Gil Carnicer, número 786 de protocolo.

**F) Parcela número 18**

La comunidad de herederos de DOÑA MARÍA BERDIÑAS MOSQUERA y CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS S. L. son propietarios en proindiviso, la primera de una tercera parte y la última de dos terceras partes, de la parcela número 18 de resultado del

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1-2-SET, 2014.  
Certifico:  
El Secretario.  
P.D.

Sector 6 "Parque de Eirís", de superficie de 406 m<sup>2</sup>, que linda: Norte, en longitud de 23,4 m. con parcela 16; al Sur, en longitud de 23,4 m. con calle A; al Este, en longitud de 17,2 m. con calle B; y al Oeste, en longitud de 17,2 m. con parcela 17.

USO: Residencial abierta.

SERVIDUMBRE: Arrimo de vuelos a la parcela 16.

APROVECHAMIENTO: 972 m<sup>2</sup>.

TÍTULO: A) Doña María Berdiñas Mosquera y una tercera parte de CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS S. L. por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.

B) Otra tercera parte de CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS S. L. por permuta a Don Manuel Berdiñas Mosquera.

II.- En documento de esta misma fecha los propietarios de las parcelas 13, 14, 15, 16, 17 y 18, antes reseñados, junto con los de las números 9 a 12, ambas inclusive, han acordado promover la modificación puntual del Plan Parcial de Eirís.

#### OTORGAN

Para el supuesto de que el Ayuntamiento de La Coruña apruebe la modificación puntual del Plan Parcial de Eirís a que se refiere el exponendo II

PRIMERO.- CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. y PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L., se obligan a permutar entre sí, lo siguiente:

A) Prestación de PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L.:

1. Transmisión a CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. del pleno dominio de la parcela 17 de resultado del Sector 6 "Parque de Eirís", descrita en el exponendo I.

2. Obligación de construir en la parcela 13 también descrita en la parte expositiva, de un edificio nuevo, a su cuenta y entregar a CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L., en pleno dominio, libres de cargas y gravámenes, las siguientes unidades de obra: una vivienda en el frente Norte, en la planta 3<sup>a</sup>, de un mínimo de 93,60 m<sup>2</sup> construidos, 2 plazas de garaje y 1 trastero, de la misma calidad que el resto del edificio.

Se une plano de la vivienda.

Una plaza de garaje y el trastero serán elegidos en primer lugar por CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L. tan pronto como así se lo indique PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. sobre el proyecto en base al que se hubiera concedido la licencia.

La otra plaza de garaje será elegida por PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. de entre las situadas en el primer sótano debajo del edificio.

PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. podrá enajenar a terceros, o hipotecar en garantía de préstamos destinados a la financiación de la construcción del edificio,

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ....1.2.SET...2011..

Certifico:  
El Secretario

P.D.

todas o parte de las unidades de obras no comprometidas en este documento, aunque no se haya formalizado la entrega en permuta de éstas.

Dicha entidad no podrá enajenar ni gravar los elementos independientes que constituyen la contraprestación.

PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. podrá otorgar, sin la intervención ni concurrencia de la otra parte, las escrituras de obra nueva y de propiedad horizontal y las complementarias o subsanatorias de ellas, siempre que no alteren el contenido contractual pactado.

El plazo máximo de entrega de las citadas unidades de obra se fija en dos años a contar desde el otorgamiento de la licencia de obra.

B) Prestación de CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L.:

1. Transmisión a PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. del pleno dominio de la parcela segregada de la 13, previa segregación.

Se une plano.

2. Transmisión a PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L. del pleno dominio del 17,80% de la parcela 14 de resultado del Sector 6 "Parque de Elris".

SEGUNDO.- CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L., PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L., PROMOCIONES FERNÁNDEZ TABOADA S. L., CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS S. L., Don Antonio y Don Luciano Carracedo Berdiñas, como únicos miembros de la comunidad de herederos de su fallecida madre Doña María Berdiñas Mosquera, como propietarios de las parcelas 13 a 18 se obligan a lo siguiente:

A) A construir conjuntamente tres plantas de sótano bajo la rasante de la cota de la plaza, destinadas a garaje y el/los acceso/s común/es, sufragando la construcción en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas.

B) Dotar a los garajes de acceso/s rodado/s común/es a través de las fincas 15 y 17.

C) Agrupar las plantas de sótano de las parcelas 13 a 18 (previas las respectivas declaraciones de obra nueva y división horizontal), a constituir una comunidad funcional o de destino, cuyos elementos comunes sean la superficie no ocupada por las plazas de aparcamiento, es decir, las rampas y viales y las demás instalaciones y servicios comunes y a adjudicar a cada propietario las plazas de garaje en proporción a las superficies de las respectivas parcelas, fijando las cuotas de participación en proporción al número y superficie de las plazas de garaje.

O alternativamente cualesquiera otro/s acto/s o negocio/s jurídico/s adecuado/s, incluso la constitución de servidumbres recíprocas sobre y a favor de todas las fincas, que sean necesario/s o simplemente conveniente/s, para conseguir el mismo fin, es decir, una/s entrada/s común/es para los garajes de las plantas de los sótanos de las parcelas citadas.

D) Urbanizar conjuntamente las parcelas 13 a 18 sufragando su coste en proporción a la edificabilidad de las mismas.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de...1.2.SET...2011..

Certifico:  
El Secretario

P.D. 

E) Constituir una agrupación de comunidades de propietarios integrada por las cuatro edificaciones de las citadas parcelas, cuyos elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes sean los que resulten de dicha urbanización, fijando las cuotas de participación en proporción a la edificabilidad.

O alternativamente cualesquiera otro/s acto/s o negocio/s jurídico/s adecuado/s, que sean necesario/s o simplemente conveniente/s, para conseguir el mismo fin.

F) Realizar todos los actos y contratos necesarios o simplemente convenientes para ello.

G) Todo ello tan pronto como se apruebe la modificación puntual del Plan Parcelal.

Así lo dicen y otorgan y lo firman en cuatro ejemplares, en el lugar y día de la fecha.

  
1. Manuel Taboada Gómez  
(CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS S. L.)

  
2. Ramón Rama Miras  
(PROMOCIONES PEDRO RAMA E HIJOS S. L.)

  
3. Antonio Fernández Troitiño  
(PROMOCIONES FERNÁNDEZ TABOADA S. L.)

  
4. Manuel Freire Carracedo  
(CONSTRUCCIONES OS TRES GALEGOS S. L.)  
(Antonio y Luciano Carracedo Berdiñas -Comunidad herederos María Berdiñas Mosquera)