

OF. INFOR.

631/266/2004

ESTUDIO DE DETALLE  
DOCUMENTO REFUNDIDO  
DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE A CORUÑA  
AREA 2, DÁRSENA DE LA MARINA-MUELLE DE TRASATLÁNTICOS

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 11 FEB. 2005  
Certifico: El Secretario,

# ESTUDIO DE DETALLE

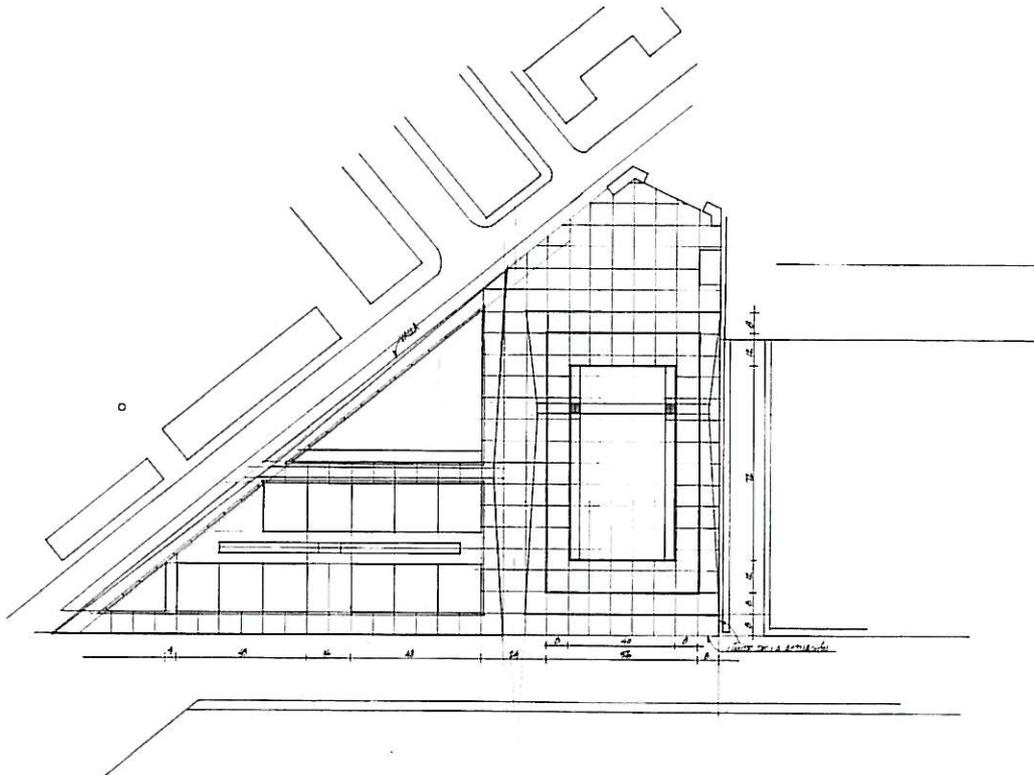
R.D.

DOCUMENTO REFUNDIDO

915231

## DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE A CORUÑA AREA 2, DÁRSENA DE LA MARINA-MUELLE DE TRASATLÁNTICOS

EDD 10/2004



CÉSAR PORTELA  
ARQUITECTO

Biligencia: Se extiende para declarar  
que el documento del EDD 10/2004  
se presenta con fecha 15.01.05  
para su APROBACIÓN DEFINITIVA  
El funcionario encargado,

## **MEMORIA**

### **1 introducción**

- 1.1 encargo
- 1.2 necesidad de redacción del Estudio de Detalle
- 1.3 objetivos del Estudio de Detalle
- 1.4 formulación y tramitación

### **2 ámbito del estudio de detalle**

### **3 características y parámetros urbanísticos**

- 3.1 condiciones de uso
- 3.2 zonificación, distribución de volúmenes y alineaciones
- 3.3 condiciones de edificación
- 3.4 condiciones de estacionamiento

### **4 cumplimiento de la legislación vigente**

### **5 relación de planos**

## **1 INTRODUCCIÓN**

### **1.1 ANTECEDENTES**

En agosto de 2001, se redactó Estudio de Detalle en el área 2ª Explanada del Muelle de trasatlánticos del Puerto de A Coruña, con motivo del Concurso Público para la realización de Proyecto, Construcción y Concesión para su explotación de un complejo destinado a "Sala de Exposiciones, Palacio de Congresos, Estación Marítima, Cultural, Restauración, Ocio y Comercial y Aparcamiento Subterráneo" en dicha explanada.

En fecha Agosto de 2001, la Autoridad Portuaria de la Coruña da Vº Bº al Estudio de Detalle y lo remite al Ayuntamiento para su aprobación.

Tras varias correcciones del Estudio de Detalle a sugerencia de los técnicos urbanísticos y jurídicos municipales el 26 de Octubre de 2001 la Comisión Municipal lo aprueba inicialmente y el 18 de febrero de 2002 el Ayuntamiento de A Coruña en Pleno lo aprueba definitivamente.

### **1.2 NECESIDAD DE REDACCIÓN DE UN NUEVO ESTUDIO DE DETALLE**

En Marzo de 2002 se presenta ante la Autoridad Portuaria el Proyecto de Ejecución de COMPLEJO DESTINADO A SALA DE EXPOSICIONES, PALACIO DE CONGRESOS, ESTACIÓN MARÍTIMA, CULTURAL, RESTAURACIÓN, OCIO Y COMERCIAL, ASÍ COMO APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA EXPLANADA DEL MUELLE DE TRASATLÁNTICOS EN EL PUERTO DE A CORUÑA, realizado por los arquitectos César Portela y Ricardo Bofill.

El 27 de mayo de 2002 la Comisión Técnica da el visto bueno al proyecto de ejecución presentado y en esa misma fecha se redacta el Acta de Aprobación.

Se solicita Licencia municipal de Obras que se concede inmediatamente y en breve se da comienzo a las mismas.

El 3 de junio de 2002, se firma el acta de replanteo.

Con fecha febrero de 2003, la Sociedad de Fomento y Desarrollo Turístico, concesionaria de la explotación del Complejo, propone a los arquitectos autores del proyecto de ejecución, el estudio de un Proyecto Modificado Nº 1 en el que se ajuste la distribución del edificio destinado a Ocio y Comercial, considerando parámetros más objetivos para la mejor comercialización del centro, de acuerdo con el estudio de mercado realizado por sus técnicos, todo sin modificar las condiciones iniciales del proyecto y concesión, y se recojan una serie de mejoras en el edificio destinado a Palacio de Congresos y Sala de Exposiciones, una vez que se conocen las auténticas necesidades funcionales del edificio.

En Julio de 2003, se presenta ante la Autoridad Portuaria PROYECTO ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DE OCIO Y COMERCIAL, MODIFICADO Nº 1 DEL DE EJECUCIÓN DEL COMPLEJO "SALA DE EXPOSICIONES, PALACIO DE CONGRESOS, ESTACIÓN MARÍTIMA, CULTURAL, RESTAURACIÓN, OCIO Y COMERCIAL Y APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO" EN LA EXPLANADA DEL MUELLE DE TRASATLÁNTICOS EN EL PUERTO DE A CORUÑA, donde se da satisfacción a las sugerencias de la empresa concesionaria, así como todos los cambios de cimentación ocasionados por los elementos construidos existentes en la parcela.

La Comisión Técnica informa favorablemente los cambios propuestos en el proyecto presentado y autoriza la redacción de un Proyecto Refundido que recoja estos cambios autorizados.

Para dar coherencia al nuevo proyecto constructivo (Proyecto Refundido del de Ejecución), y también para aclarar parámetros urbanísticos recogidos en el Estudio de Detalle vigente de dudosa interpretación, se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE, **que no supone variación alguna del espíritu del ESTUDIO DE DETALLE vigente, por no alterar volúmenes, alineaciones ni rasantes, no altera el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no reduce ni modifica las superficies destinadas a viales ni espacios libres, aumenta las superficies de dotaciones públicas, no prevé la apertura de vías de uso público no contempladas en el plan que desarrolla, no aumenta la ocupación del suelo, ni las alturas máximas de las edificaciones ni la intensidad**

**de uso. No desconoce ni infringe las demás limitaciones que le impone el Plan que desarrolla. No establece nuevos usos y ordenanzas.**

### **1.3 OBJETIVOS del ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle tendrá como objetivo el establecimiento definitivo de las alineaciones, distribución y composición de volúmenes y referencias complementarias, acreditando el cumplimiento de las determinaciones sobre usos y condiciones urbanísticas previstos para el área que desarrolla por el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de A Coruña (en adelante P.E.).

### **1.4 FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN**

Se estará a lo dispuesto los correspondientes artículos de la *Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural*.

## 2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de A Coruña, (en adelante P.E.), establece distintas áreas con Normas Particulares, particulares para cada una de ellas y que las hace diferenciarse unas de otras.

A pesar de que el P.E. aconseja la realización de un estudio único y global para el conjunto de la zona, que articule las distintas actuaciones previstas, en esta área, hemos optado por abordar solamente la zona A, ya que no existe ligazón con las otras, ni existe programa para su desarrollo. Además el P.E., lo permite en su art 47.6 Condiciones de desarrollo: ... El área (2) se desarrollará mediante un estudio de detalle, para cuya redacción se convocará un concurso en las condiciones establecidas en esta ficha, que podrá referirse a toda o a un área.

El área objeto de este Estudio de Detalle, corresponde a la llamada Area 2: Dársena de la Marina-Muelle de Trasatlánticos, y dentro de ésta a la denominada A, pudiéndose hacer esta segregación por establecer parámetros para ésta (A) diferentes de las otras (B, C1, C2, C3).

La zona A ámbito de éste Estudio de Detalle coincide con la señalada en el Pliego de Bases del concurso para la ubicación del complejo. Ocupa una superficie de 24.615 m<sup>2</sup>.

El ámbito del Area A2 viene grafiado en el P.E. en un plano a Escala 1:4000, y en el pliego de Bases en un plano a escala 1:7000 y entendemos que a esas escalas no se pretende otra cosa que trazar aproximadamente sus límites.

El ámbito del Estudio de Detalle está grafiado en los planos 001 y 002.

Dentro de la delimitación del ámbito de este E.D. se encuentran unas edificaciones a conservar como son la verja, cierre y edificios-puertas del acceso norte al puerto, y otro a demoler y que es la antigua estación marítima.

### **3. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

#### **3.1 CONDICIONES DE USO**

Las determinadas en el Plan Especial, que permite para el ámbito del Estudio de Detalle los siguientes usos:

Uso Global: equipamiento, complementario terciario y pasajeros y deportivo.

Usos Pormenorizados:

Terciario Comercial: todos los previstos en el plan Especial, ( recreativo: salas de reunión, cafés concierto, pubs, discotecas, casinos, bingo, salas de fiesta y baile y asimilados; espectáculo: cines, teatros y asimilados; establecimientos para consumo de bebidas y comidas: restaurantes, bares y asimilados; y otros: parques infantiles, acuarios, etc.)

Terciario Comercial: actividades relacionadas con el comercio turístico, de efectos navales, franquicias y asimilados.

Viario: En la categoría de Red Viaria Principal, porque asegura la comunicación del interior del recinto portuario con el exterior. En la categoría de Red Viaria Secundaria, porque existen otros viales para la entrada y salida del estacionamiento. Estacionamiento de vehículos ligeros bajo rasante y ligeros y de transporte de pasajeros eventualmente en superficie.

Equipamiento: Cultural: Palacios de Congresos, Teatro, Conciertos, etc, y Salas de exposiciones; social: estación marítima, etc, deportivo, administrativo, educativo.

#### **3.2 DISTRIBUCION DE VOLUMENES Y ALINEACIONES**

##### **Zonificación y distribución de volúmenes**

La edificabilidad se distribuye en tres zonas diferenciadas de la siguiente manera:

Zona 1: con forma de triángulo rectángulo y cuyo cateto mayor (paralelo al muelle de trasatlánticos) coincide con el límite del ámbito y mide 155 metros, su hipotenusa (paralela a la avda. de Alférez Provisional) mide 204 metros y está a 4.2 metros del

límite del ámbito, y el cateto menor (perpendicular al muelle) mide 133 metros. Ocupa una superficie de 10.307.5 m<sup>2</sup>. En esta zona se ubicará el edificio comercial y de ocio y la estación marítima.

Zona 2: de forma rectangular y cuyos lados menores son paralelos al muelle de trasatlánticos, uno de ellos coincide con la línea del ámbito y el otro está a 110 metros. Los lados mayores del rectángulo, son perpendiculares al muelle de trasatlánticos, uno coincide con el límite del ámbito y el otro está a 69 metros. Ocupa una superficie de 7.590 m<sup>2</sup>. . En esta zona se ubicará el Palacio de Congresos y sala de Exposiciones.

Zona 3: es la que forman las dos Casetas-Puerta y la Casa de los Prácticos.

La situación y dimensión de estas zonas está grafiada en plano nº 101.

Las líneas de cada zona no podrán ser sobrepasadas con edificación, excepto con los vuelos de la cubierta.

**Alineaciones:**

Son las líneas con las que coincidirán las fachadas detrás de las cuales se ejecutará la edificación en altura.

Aparecen definidas gráficamente en el Plano nº 102.

No podrán ser sobrepasadas con la edificación en altura excepto con los vuelos de la cubierta.

**Zócalos:**

Los volúmenes edificatorios se construirán sobre zócalos pétreos, que no necesariamente tendrán que estar dentro de las alineaciones.

Aparecen definidas gráficamente en el Plano nº 102.

**Rasantes:**

Los volúmenes que forman los zócalos se construirán sobre la rasante actual de la explanada, tomando como cota 0.00 la media actual. Los zócalos tendrán como altura máxima 1.20 metros.

Las edificaciones construidas sobre los zócalos tendrán una altura máxima, medida desde el zócalo hasta la parte más alta de la cubierta de 21 metros, (22.20 metros sobre la 0.00).

### 3.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

#### **Edificabilidad:**

Se recoge la edificabilidad máxima establecida para el Area A de 22.000 m<sup>2</sup> según prescripciones del Plan Especial.

De esta edificabilidad 11.505 m<sup>2</sup> serán consumidos por el edificio rectangular donde se aloja el Palacio de Congresos y la Sala de Exposiciones.

El otro edificio consumirá los 10.495 m<sup>2</sup>, correspondiendo a la Estación Marítima 375 m<sup>2</sup> y el resto (10.120 m<sup>2</sup>) al terciario complementario.

Para el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo señalado en el P.G.O.U y en el P.E.

#### **Cuadro resumen comparativo de edificabilidades:**

	Edificabilidad máxima	Edificio rectangular	Edificio triangular	
			Estación marítima	Terciario complementario
ESTUDIO DE DETALLE	22.000 M2	10.700 M2	11.300 M2	
NUEVO ESTUDIO DE DETALLE	22.000M2	11.505 M2	375 M2	10.120 M2

**Altura máxima:**

Se establece en 22.20 metros la altura máxima para cualquiera de los volúmenes edificatorios y será medida desde la rasante actual de la explanada hasta el punto más alto de las cubiertas de los edificios.

En la superficie de la cubierta podrán ubicarse lucernarios. No podrá servir de soporte para ubicación de maquinas frigoríficas, enfriadoras, equipos de climatización, luminosos, a no ser que queden perfectamente camufladas con elementos similares a lucernarios.

**Volumen:**

El volumen máximo edificable es el que se encuentra alojado tras las alineaciones y bajo un plano horizontal a 22.20 metros del plano de rasante.

**Área de movimiento:**

Es la superficie en planta dentro de la cual, deben implantarse las edificaciones. Está grafiada en el plano nº 002.

**3.4 CONDICIONES DEL ESTACIONAMIENTO**

Se prevé el uso de aparcamiento bajo la cota del zócalo o de la rasante natural de la explanada, siempre dentro de los límites del ámbito del Estudio de Detalle.

Se garantizará un estándar de estacionamiento mínimo de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie computable.

#### **4 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

La legislación urbanística vigente en estos instantes con respecto al ámbito del presente Estudio de Detalle, se distribuye en tres niveles básicos:

- Planeamiento Municipal, que a su vez se divide en dos niveles diferentes: un primer nivel inmediato superior de planeamiento de desarrollo que corresponde al PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA (febrero de 2000) y el nivel superior de planeamiento general que corresponde al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE A CORUÑA (1998)
- Legislación urbanística general, Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia 9/2002, Regulamento de Disciplina Urbanística (decreto 28/1999 de 21 de enero), Ley 10/1995 de Ordenación del Territorio de Galicia de 23 de Noviembre.
- Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante 62/1997.