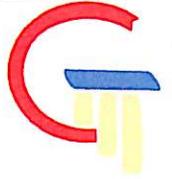


OFIC INF.

631/125/2005

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento EDD 565 se presenta con fecha 6-11-2006 para su ..... El funcionario encargado,



915 255

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

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

ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA



FOMENTO DE INICIATIVAS DE GALICIA, S.L

NARES CONSTRUCCIONES E INGENIERIA, S.A.

AREA NAUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA

JULIO 2006

INDICE	DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,	Pag.
MEMORIA	Fdo.: El arquitecto municipal. Servicio municipal de Urbanismo.	
1.- ANTECEDENTES		2
2.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN		5
3.- JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA		6
4.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA		8
5.- PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS		11
5.1.- RESPECTO A VIALES Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN		11
5.2.- RESPECTO A LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y VOLUMETRÍAS		12
5.3.- RESPECTO A LA RELACIÓN CON LOS ESPACIOS COLINDANTES		13
6.- ALINEACIONES Y RASANTES		15
7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 2 de OCT. 2006	16
7.1.- OCUPACIÓN	Certifico:	16
7.2.- ALTURAS	El Secretario,	17
7.3.- EDIFICABILIDAD		18
8.- ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS		19
9.- PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		21

#### ANEXO

Cumplimiento del REAL DECRETO 1541/2003, de 5 de Diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de servidumbres aeronáuticas y el Decreto 1844/1975, de 10 de Julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

#### PLANOS

1.- SITUACIÓN SEGÚN P.E.	
1.a.- Calificación del suelo	(E 1/4000)
1.b.- Normativa	(E 1/4000)
2.- EMPLAZAMIENTO	
2.a.- Fotografía aérea	(E 1/2000)
2.b.- Estado actual	(E 1/2000)
3.- ORDENACIÓN. ALINEACIONES	(E 1/1000)
4.- ORDENACIÓN. COTAS DE IMPLANTACIÓN-RASANTES	(E 1/1000)
5.- ORDENACIÓN. OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	(E 1/1000)
6.- ORDENACIÓN. OCUPACIÓN BAJO RASANTE	(E 1/1000)
7.- ORDENACIÓN. VOLÚMENES- SECCIONES	(E 1/1000)

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..2.. OCT. 2006..  
Certifico:  
El Secretario,

## 1.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de Ordenación de la zona de Servicio del Puerto de A Coruña (en adelante P.E.) elaborado por el Puerto de A Coruña, de fecha 7 de Enero, fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento en sesión celebrada el 24 de Febrero de 2000, siendo publicado en el BOP nº 62 de 16 de Marzo del mismo año.

En el apartado 6, "condiciones de desarrollo" del artículo 46 ("Normas Particulares para el Área 1: Paseo Marítimo") se indica que para el desarrollo del relleno del fondo de la ensenada del arranque del Dique de Abrigo se redactará un Estudio de Detalle el cual determinará la rasante de nueva zona, que no podrá superar la de sus áreas colindantes, minimizando la superficie a rellenar así como la separación entre el casco antiguo y el mar.

En consonancia con el Pliego de Bases para el Concurso Público para el otorgamiento de una concesión para la explotación del Área Náutico-Deportiva de San Antón promovida por la Autoridad Portuaria de A Coruña, y la solicitud de documentación necesaria para la tramitación de dicha concesión remitida por el citado organismo, se notifica la adjudicación a la empresa FOMENTO DE INICIATIVAS DE GALICIA, realizándose el presente documento, en cumplimiento a la base cuarta del Pliego: "Deberá presentar en el plazo de un mes, a partir de la fecha de notificación del presente, estudio de detalle del conjunto de la instalación", de acuerdo con el artículo 46 del Plan de Ordenación Especial de la zona de Servicio del Puerto de A Coruña.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2 ... 031 ... 2006 ...  
Certifico:  
El Secretario RA

En tal sentido, se tramitó el Estudio de Detalle ante los Organismos  
intervinientes, y en consecuencia se produjeron los siguientes hechos:

- Con fecha 7 de Octubre de 2.005, el Director General de Patrimonio Cultural informa desfavorablemente el Estudio de Detalle del Área Náutico-Deportiva de San Antón, indicando una serie de aspectos que deberían ser modificados.
- Con fecha de entrada en la Consellería de Cultura e Deporte, el 28 de Abril de 2.006, y número de entrada 5262, la propiedad presenta un escrito de alegaciones al informe desfavorable citado.
- Con fecha 5 de Junio de 2.006, el Director General de Patrimonio Cultural, mediante informe, admite parcialmente las alegaciones presentadas, y propone la sustitución de la documentación inicial conforme a los criterios de diseño apuntados por los servicios técnicos (se adjunta informe).

Por todo lo indicado, se elabora el presente Documento Refundido, que incorpora todas las subsanaciones requeridas, además de cumplimentar las condiciones urbanísticas establecidas en el Art. 46 del P.E., y el Art. 73 de la Ley 9/2.002, de 30 de Diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, viabilizando por tanto la actuación que fue objeto de adjudicación.

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

MODIFICACIONES REALIZADAS

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2... OCT... 2006  
Certifico:  
El Secretario

Las modificaciones reflejadas en esta documentación dan respuesta a las indicaciones de los informes técnicos de la Consellería de Cultura, y afectan básicamente a dos aspectos:

- a) Eliminación de la escollera y su sustitución por un muro vertical en el remate del relleno con el mar por considerarlo más apropiado, y para minimizar el impacto de la obra respecto a la salvaguardia y conservación de los valores culturales del bien de interés cultural, evitando perjudicar la relación entre la muralla y el mar.

En este documento de subsanación se corrige la solución inicial propuesta, y se resuelve el frente del relleno con un muro de corte vertical.

- b) Modificación de la zona denominada "envolvente ocupación de la edificación", reduciendo su superficie y situándola entre el Dique de Abrigo y limitándose en el sureste con la alineación nordeste del helipuerto.

Se limita, por tanto, el área de posible ubicación de la edificación con respecto a la propuesta inicial, y se sitúa en la zona más próxima al Dique de Abrigo.

## 2.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

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

La actuación prevista forma parte de la Ordenación adoptada por el Plan Especial, correspondiéndose al Área 1, Área Portuaria de las Ánimas, con las siguientes características:

### "Puerto Deportivo

Se incluye en esta área la banda de terreno acotada en sus extremos por el Dique de Abrigo y el Castillo de San Antón, comprendida entre los bordes físicos de las murallas de La Coruña y el mar. En esta parte del Puerto se desarrollan, en la actualidad, actividades de esparcimiento ciudadana, además de náutico-deportivas y de mantenimiento de pequeñas embarcaciones de recreo.

Los usos previstos para la zona no difieren con los que se realizan a fecha de hoy, y son, en todo caso, coherentes con las circunstancias concretas del área. Destacan, entre ellas, el estrecho contacto de esta zona con el caso antiguo de la ciudad, y la presencia de actividades de ocio y esparcimiento, a las que sin duda contribuye la ubicación de un tramo importante del Paseo Marítimo recientemente construido.

### Ordenación Adoptada

En líneas generales, se considera que la zona se encuentra correctamente ordenada, por lo que el Plan no prevé cambios significativos en su estado actual. Únicamente, se prevé la posibilidad de rellenar parcialmente la ensenada del Dique de Abrigo, para la ubicación de equipamientos de tipo deportivo.

La Autoridad Portuaria realizará una ordenación de atraques de embarcaciones menores en el área".

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 2... OCT... 2006

Certifico:  
El Secretario

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

Como consecuencia de la entrada en vigor del Plan Especial Portuario, se justifica el desarrollo de las determinaciones de dicho Plan, en consonancia con los objetivos señalados en el Pliego de Bases del Concurso y que se rigen por el contenido del apartado 6 ("condiciones de desarrollo) del Art. 46 del P.E.:

- Se establecen las rasantes posibles para la nueva zona, que se corresponden con la superficie a rellenar, sin superar la de sus áreas colindantes existentes.

- Se determinan las alineaciones, tendiendo como límite una línea paralela a la alineación de los muelles de embarcaciones deportivas existentes (Ánimas-1 y Ánimas-2) situada 40 metros hacia tierra, dirección noroeste.

- Se minimiza el aumento de separación entre el Casco Antiguo y el Casco Nuevo, sin perjudicar la relación entre la muralla y el mar en base a la nueva superficie generada.

A su vez y tras un pormenorizado estudio de la superficie que se destina al aprovechamiento lucrativo se pone de manifiesto la necesidad de definir varios aspectos de índole constructiva y estética que permitan el posterior desarrollo edificatorio.

La creación de la plataforma de asentamiento de la edificación, la concreción de los parámetros urbanísticos necesarios para ordenar los volúmenes edificables (edificabilidad, vuelos, retranqueos) así como la definición de las condiciones estéticas y de composición de la edificación que complementan el planeamiento, se hacen imprescindibles a efectos de justificar el resultado global de la actuación.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...2... OCT... 2006...  
Certifico:  
El Secretario,

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

ESTUDIO DE DETALLE - ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA

La necesidad del Estudio de Detalle como instrumento para conseguir estos fines, deriva de la propia legislación urbanística, al ser estos documentos los que tienen las funciones de ajuste de alineaciones y rasantes y ordenación de los volúmenes edificables en el Suelo Urbano, tal y como se indica en el Art. 73 de la Ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y en el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio).

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesion de .....  
Certifico: ..... 02.1. 2006  
El Secretario, (D)

#### 4.- DETERMINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA

El Art. 20 del P.E. determina las condiciones globales del Uso Portuario-Deportivo.

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

El Art. 20 del P.E. determina las condiciones globales del Uso Portuario-Deportivo. "El uso asignado a aquellos espacios que sirvan de base para el desarrollo de prácticas náutico-deportivas o están destinadas al atraque y acceso de las embarcaciones. Incluye los muelles al servicio de esta actividad así como las superficies terrestres dedicadas a la instalación de los servicios de apoyo necesarios".

El Art. 46 P.E. especifica las Normas Particulares para el Área 1: Paseo Marítimo que coinciden con las requeridas por el Pliego:

##### - Condiciones de uso

Uso global: Infraestructuras. Deportivo y Equipamiento

Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2 del P.E (plano nº 1 del Estudio de Detalle)

##### - Alineaciones y condiciones de parcelación:

Las alineaciones son las establecidas en el plano nº 2 del P.E.  
No se establecen condiciones de parcelación

##### - Condiciones de edificación:

Edificabilidad: Se conservan los edificios existentes y se autoriza un aumento de su superficie construida en un 20%.  
Se consolida la construcción provisional de Cruz Roja.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 2 ..... OCT. 2006  
Certifico:  
El Secretario

Se permiten 1.000 m<sup>2</sup>. sobre el posible relleno de la ensenada del arranque del dique de abrigo.  
En el resto, sólo se admitirán edificaciones destinadas a usos del servicio o a usos en régimen de tolerancia.

Altura máxima: 2 plantas, 7 metros, para la nueva Edificación

Tipología edificatoria: Edificios exentos, de cuatro fachadas

Condiciones estéticas: Acordes con la posición relativa y el uso de la edificación.

**- Edificios protegidos**

Los edificios: Torre de Control de Tráfico, Aula Club Escuela Náutica e Instituto Oceanográfico quedan protegidos. Se conservará el edificio del Real Club Náutico y Centro Náutico Ártabro, mientras dura la concesión administrativa.

**- Condiciones del estacionamiento:** No se establecen

**- Condiciones de desarrollo**

Se autoriza el relleno del fondo de la ensenada del arranque del dique de abrigo, como área asociada a Actividades Náutico Deportivas (vela ligera) y actividades complementarias, teniendo siempre como límite una línea paralela a la alineación de los muelles de embarcaciones deportivas actualmente existentes, situada 40 metros hacia tierra (Noroeste).

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 2 - OCT. 2005  
Certifico:  
El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE - ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA

Se redactará un Estudio de Detalle para su desarrollo, el cual establecerá, la limitación de la rasante de la nueva zona, que no podrá superar a la de sus áreas colindantes. El Estudio de Detalle tratará de minimizar la superficie a rellenar. La superficie de relleno, debe minimizarse de igual manera que, el aumento de la separación entre el casco antiguo y el mar de forma que no se perjudique la relación entre la muralla y el mar. El Estudio de Detalle deberá remitirse a la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, de la Xunta de Galicia, para evaluar el cumplimiento de estos objetivos.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ....2... OCT. 2006  
Certifico:  
El Secretario.

## 5.- PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

La solución adoptada pone a disposición espacios, edificios e instalaciones para el atraque de embarcaciones deportivas. Según se indica en los planos de ordenación la disposición anteriormente descrita se fundamenta en la configuración geométrica de la superficie de relleno, cumpliendo con las dimensiones establecidas y la determinación de las rasantes posibles.

La ordenación volumétrica se establece fijando elementos importantes en el relleno a ejecutar: accesos, envolvente de ordenación máxima destinada a la edificación y ocupación de espacios libres de edificación, con las particularidades estéticas y constructivas que caracterizarán singularmente la volumetría propuesta.

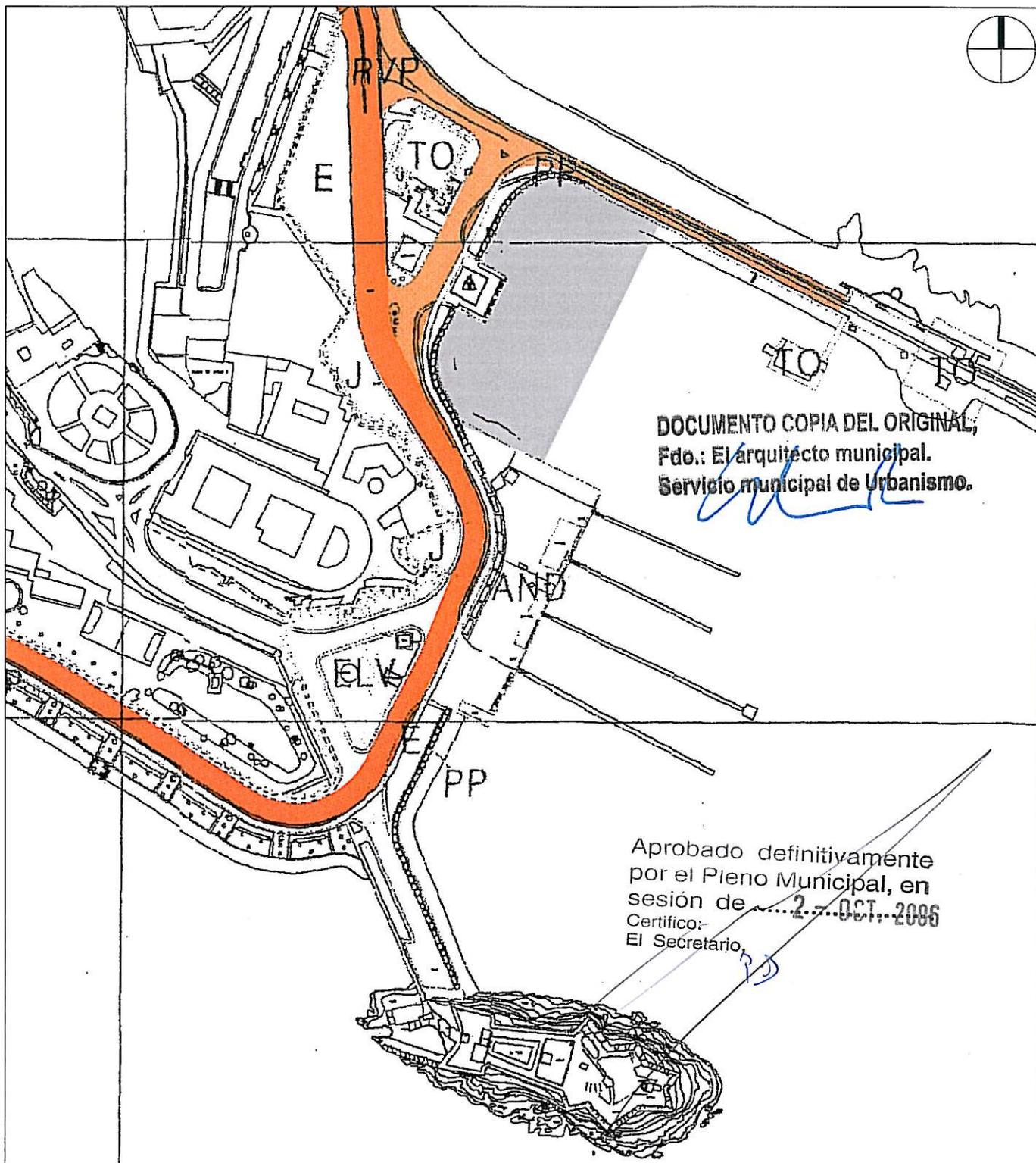
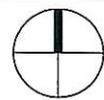
Por otro lado, se identifica la utilización de la superficie marítima afectada cumplimentando el programa establecido en el Pliego de Bases del

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

### 5.1.- RESPECTO A VIALES Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

Los viales que circundan la zona a ejecutar el relleno están ordenados por el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de A Coruña con la calificación de red viaria principal (RVP) para el Paseo Marítimo. Los accesos rodados que se plantean para la zona de relleno se producen por el vial de borde (lugar de Ánimas), con lo cual no interfieren en el carácter estructurador del Paseo Marítimo. Los espacios libres de edificación portuarios próximos ordenados por el Plan Especial son jardines (J), entre la Muralla y el Paseo Marítimo, y la zona

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...2-OCT-2006...  
Certifico:  
El Secretario,



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

Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de 2 OCT 2006  
 Certifico:  
 El Secretario

- RED VIARIA
- RVP RED VIARIA PRINCIPAL
- E ESTACIONAMIENTO
  
- ESPACIOS LIBRES PORTUARIOS
- J JARDINES
- PP PASEOS Y AREAS PEATONALES
- AND AREAS ASOCIADAS A INSTALACIONES
- ELV ESPACIOS LIBRES ANEJOS AL VIARIO

de paseos y áreas peatonales (PP) que bordea perimetralmente la zona de relleno. Los espacios libres que se proponen en el Estudio de Detalle se asimilan a las áreas asociadas a instalaciones náutico-deportivas, calificadas en el P.E. como AND, ubicándose en la superficie del relleno más próxima a la zona PP existente. La disposición de estos espacios de nueva creación, libres de edificación, favorece por un lado, su integración con los espacios libres colindantes y próximos, y por otro da continuidad a las áreas con la misma calificación de los muelles de embarcaciones deportivas actualmente existentes (Ánimas-1 y Ánimas-2).

## 5.2.- RESPECTO A LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y VOLUMETRÍAS

La envolvente de la ocupación del suelo destinada a la edificación permitida comprende una franja de 24 m de ancho que parte de la alineación con el mar (línea paralela a la alineación de los muelles de embarcaciones deportivas existentes, situada 40 m hacia tierra), hacia el interior, con objeto de aproximar la edificación a las embarcaciones y garantizar una explotación eficaz del área náutico-deportiva San Antón. La superficie del relleno restante se destina a espacios libres de edificación, respetando el acceso marítimo y terrestre de la Cruz Roja como una servidumbre de 3 m de ancho. Dicha servidumbre estará dispuesta según se indica gráficamente en los planos, sin vallar, sin obstáculos ni instalaciones auxiliares, ni embarcaciones varadas o maquinaria que dificulten el paso.

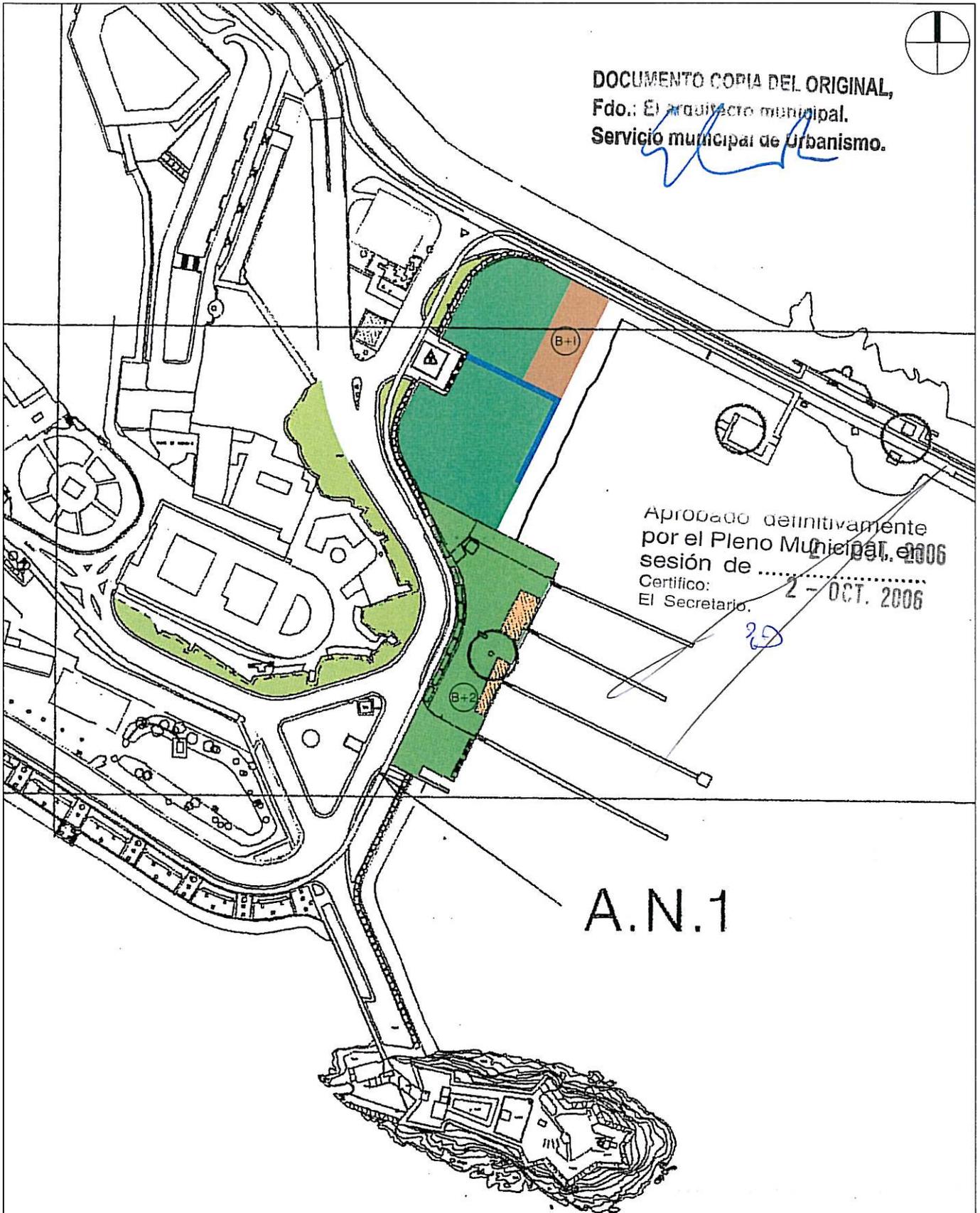
DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,  
Fdo.: El arquitecto municipal.  
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2... OCT... 2006  
Certifico:  
El Secretario,



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

Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, 2006  
 sesión de .....  
 Certifico: 2 - OCT. 2006  
 El Secretario.



-  OCUPACIÓN EDIFICIOS SOBRE RASANTE MUELLE DE EMBARCACIONES DEPORTIVAS EXISTENTE
-  ENVOLVENTE DE OCUPACIÓN EDIFICIO SOBRE RASANTE ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN (MAX. 35%)
-  OCUPACIÓN ESPACIOS LIBRES PORTUARIOS EXISTENTES
-  OCUPACIÓN ESPACIOS LIBRES PORTUARIOS PROPUESTOS EN ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN
-  ZONAS VERDES
-  ACCESO TERRESTRE CRUZ ROJA

## 2. OCUPACIÓN DEL SUELO Y VOLUMETRÍAS

E 1/3000

La edificación planteada muestra una continuidad de borde con las existentes en la actualidad en los muelles de embarcaciones deportivas (Ánimas-1 y Ánimas-2), incluso en la volumetría máxima permitida (2 plantas, 7 metros) menor que el volumen de las edificaciones existentes (Real Club Náutico y Centro Náutico Ártabro) con B+2. La ocupación máxima permitida del 35% en la zona de envolvente permite materializar la edificabilidad sin perjuicio de mantener la permeabilidad visual desde el paso peatonal del borde hacia el mar.

En el Pliego de Bases para el Concurso se indica como objeto, en la tierra ocupada por el relleno, además de la edificación, la ejecución de pantalanés para el amarre de embarcaciones deportivas y de recreo, con una superficie máxima de lámina de agua ocupada de 32.407 m<sup>2</sup>. La solución que se adopte a este respecto cumplirá con esta determinación, considerando una disposición de pantalanés que favorezca el buen uso y funcionamiento de los mismos.

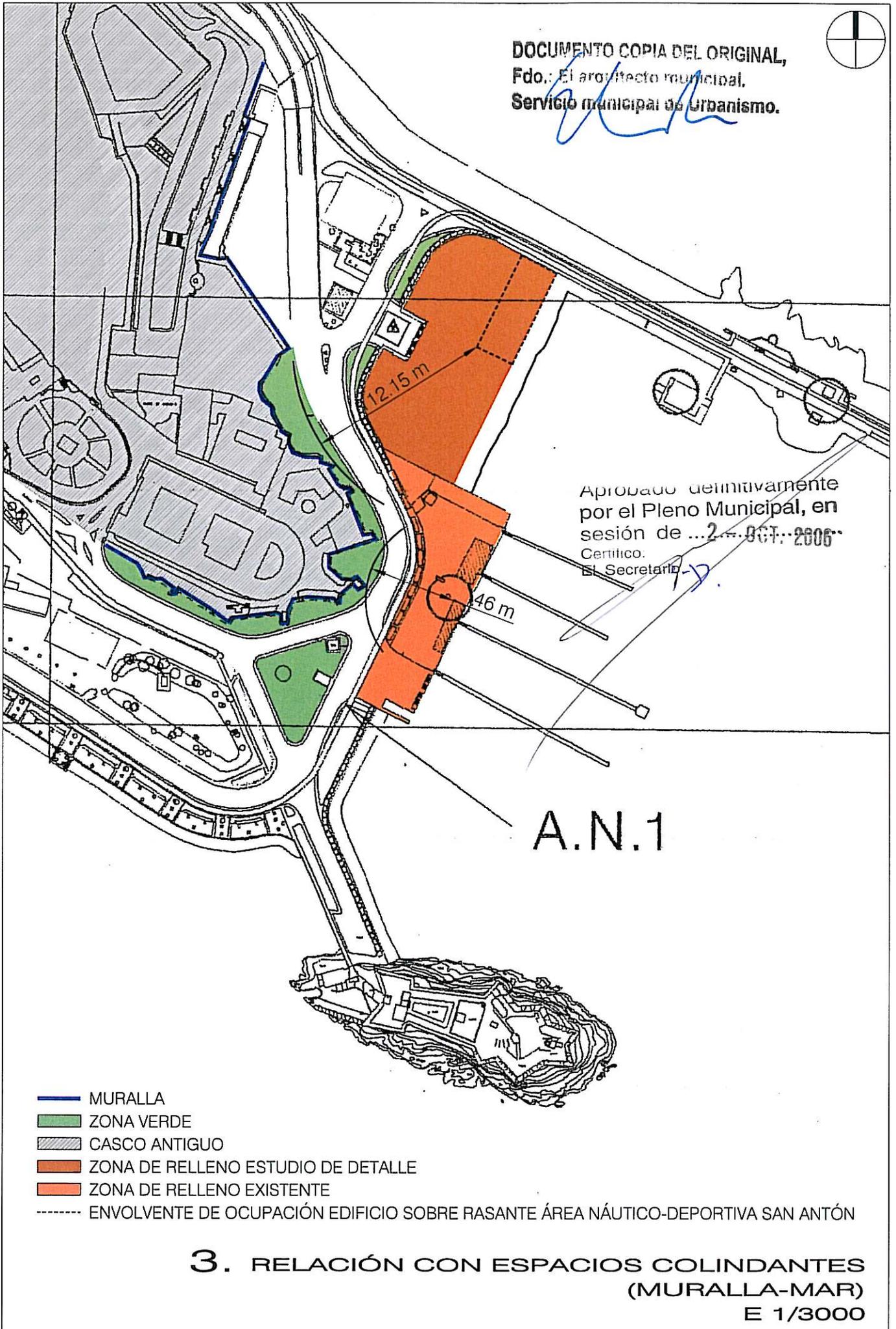
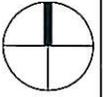
### 5.3.- RESPECTO A LA RELACIÓN CON LOS ESPACIOS COLINDANTES

La superficie de relleno se concreta sin perjudicar la relación entre la muralla y el mar. La superficie de relleno existente en los muelles de embarcaciones deportivas (Ánimas-1 y Ánimas-2), más próxima a la muralla que el relleno propuesto, dispone espacios libres de edificación en la zona más próxima a la muralla y sus jardines. La relación del Casco antiguo y el mar no se ve distorsionada con este elemento de relleno ya

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 2 - OCT. 2006.  
Certifico:  
El Secretario

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



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...2... OCT. 2006  
Certifico.  
El Secretario

- MURALLA
- ZONA VERDE
- CASCO ANTIGUO
- ZONA DE RELLENO ESTUDIO DE DETALLE
- ZONA DE RELLENO EXISTENTE
- ENVOLVENTE DE OCUPACIÓN EDIFICIO SOBRE RASANTE ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN

**3. RELACIÓN CON ESPACIOS COLINDANTES  
(MURALLA-MAR)  
E 1/3000**

que actúa de antesala de los pantalanes que aproximan las embarcaciones deportivas y de recreo a la ciudad. El relleno que se propone en el Estudio de Detalle continua con las pautas compositivas del existente, no suponiendo por ello, un perjuicio para la relación entre la muralla y el mar.

La reducida altura permitida para la nueva edificación, 7m, menor que la altura de las edificaciones existentes en el borde del relleno hacia el mar, así como la ocupación máxima permitida (35%) no suponen una barrera visual desde o hacia el mar ni de sus espacios portuarios.

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

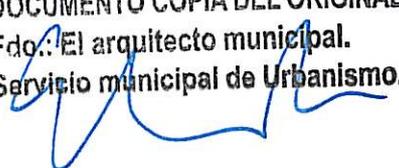
Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..2...OCT...2006...  
Certifico:  
El Secretario,

## 6.- ALINEACIONES Y RASANTES

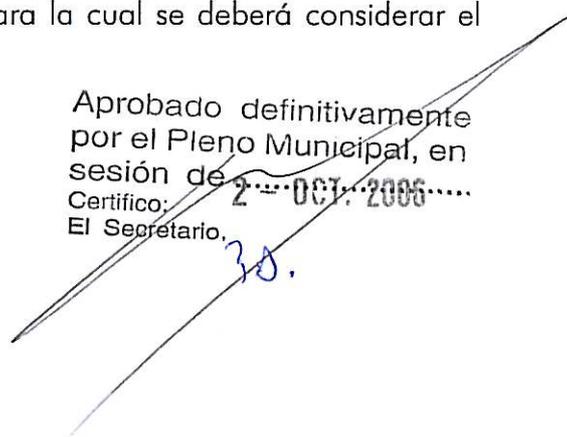
El relleno del fondo de la ensenada del arranque del Dique de Abrigo tiene como límite la línea situada a 40 m hacia tierra (dirección noroeste) paralela a la alineación de los muelles de embarcaciones deportivas existentes, en función de las determinaciones indicadas en el P.E. (art. 46) recogidas en Pliego de Bases para el Concurso. El resto de las alineaciones de la superficie del relleno quedan definidas por el paseo peatonal, de borde con el mar en la actualidad, (desde la línea del muro vertical enfrente de muelle) y por la parcela de los muelles de embarcaciones deportivas (Ánimas-1 y Ánimas-2), respetando la superficie existente actualmente destinada a helipuerto. La superficie de relleno definida por las alineaciones anteriormente descritas (plano 3) tiene una superficie de 8.800 m<sup>2</sup>, máxima permitida en función de la Base 1ª del Pliego del Concurso.

Las rasantes de la nueva zona de relleno no pueden superar a la de sus áreas colindantes. Las rasantes de las zonas de borde vienen indicadas en el plano 4. La mínima de ellas va a depender de la configuración de las plataformas en la zona de relleno, para la cual se deberá considerar el menor impacto posible en el entorno.

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



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 2... OCT. 2006.....  
Certifico:  
El Secretario.



## 7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Los volúmenes se ordenan de acuerdo con lo establecido, en el Plan Especial de Ordenación de la zona de Servicio del Puerto de A Coruña, considerando las Normas Particulares para el Área 1: Paseo Marítimo que se describen en el artículo 46 del P.E.

### 7.1.- OCUPACIÓN

El presente Estudio de Detalle del conjunto de la instalación (Base 4ª del Pliego del Concurso), determina la configuración del relleno del fondo de la ensenada del arranque del Dique de Abrigo, autorizado por el P.E. en el apartado 6 del artículo 46. La superficie de tierra ocupada es 8.800 m<sup>2</sup>, superficie máxima permitida. La superficie máxima permitida de lámina de agua ocupada es 32.407 m<sup>2</sup>, tal como se refleja gráficamente en el Estudio de Detalle.

Sobre rasante (plano 5) se establece una envolvente máxima de ocupación para la edificación permitida sobre el relleno, determinada a partir del Dique de Abrigo, en una franja de 24 m de ancho por 59,80 m de largo, y desde la alineación más próxima al mar, situada 40 m hacia la tierra desde la alineación de los muelles de embarcaciones deportivas existentes y paralela a la misma.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 2 ..... 2006  
Certifico:  
El Secretario p.d

La separación entre la edificación y la muralla más próxima del Casco Antiguo es mayor de 110 m, mayor que la mínima de los edificios existentes (46 m, entre el edificio del Real Club Náutico y la Muralla). En la franja delimitada, se permite el movimiento de la edificación, limitando la ocupación máxima de la edificación al 35% de la misma, con objeto de no interferir en la permeabilidad visual desde el mar hacia la ciudad y viceversa.

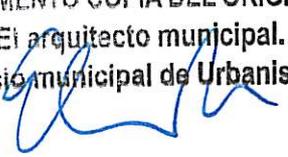
La superficie que no esté vinculada en la envolvente máxima de edificación, anteriormente descrita, se destina a espacios libres portuarios. Se respetará la servidumbre de acceso terrestre de la Cruz Roja grafiada, con 3 m de ancho, sin vallas u obstáculos que dificulte el paso.

Bajo rasante (plano 6) se permite la ocupación de la superficie de tierra ocupada con el relleno retranqueándose 5 m como mínimo desde el muro vertical enfrente de muelle hacia tierra, como garantía de su estabilidad.

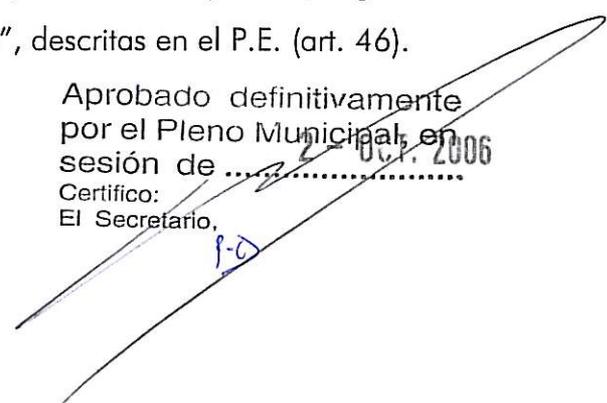
## 7.2.- ALTURAS

La edificación que se autoriza sobre dicho relleno se podrá ejecutar con una altura máxima de 7m, equivalente a 2 plantas, según se indica en las "condiciones de edificación", descritas en el P.E. (art. 46).

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



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 2-10 OCT. 2006  
Certifico:  
El Secretario,



En la zona de relleno existente (Muelle de embarcaciones deportivas, Ánimas-1 y Ánimas-2), las edificaciones (Real Club Náutico y Centro Náutico Ártabro) tienen 2 plantas de alturas. La nueva edificación permitida mantiene la continuidad volumétrica de las construcciones del borde de los muelles, si bien mejora las condiciones visuales y de ordenación por cuanto presenta menor altura que los edificios contiguos.

### 7.3.- EDIFICABILIDAD

Las "condiciones de edificación" (apartado 3 del art. 46 del P.E.) permiten 1000 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre el relleno de la ensenada de arranque del Dique de Abrigo, que se materializarán en la nueva edificación con las condiciones de ocupación y altura máxima descritas.

Se permiten vuelos abiertos con un máximo de 5 m sobre el muro vertical enfrente de muelle, con soluciones constructivas que no impliquen ningún tipo de apoyo del mismo sobre ella. Dichos vuelos no computarán edificabilidad, permitiendo el cierre máximo del 50% de su superficie con elementos móviles acristalados.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...2...001...2006..  
Certifico:  
El Secretario, P-7.

## 8.- ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

La superficie de relleno destinada a espacios libres portuarios tiene un carácter que, cumpliendo funciones asociadas a instalaciones náutico-deportivas, la hace compatible con el destino a usos ciudadanos.

El P.E. pormenoriza los usos del espacio libre portuario en el artículo 41 estableciendo sus categorías, entre las que figuran "áreas asociadas a instalaciones náutico-deportivas (AND)", (apartado d). La base 1ª del Pliego para el Concurso recoge la referencia del apartado 6 del art. 46 del P.E. en relación al área 1 objeto del Estudio de Detalle:

"Se autoriza el relleno de fondo de la ensenada del arranque del dique de abrigo, como área asociada a Actividades Náutico-Deportivas (vela ligera) y actividades complementarias".

El estudio de Detalle asimila las características de dichos espacios libres a las establecidas en el art. 41 del P.E., considerando los mismos elementos y actividades compatibles con este uso:

- Almacenamiento ocasional de embarcaciones o mercancías.
- Circulación restringida de vehículos.
- Actividades de varada o puesta en seco de embarcaciones deportivas.
- Pequeñas reparaciones, armamento o aparejado de las embarcaciones deportivas.
- Actividades de servicio o vigilancia.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 2 ... OCT. 2006 ...  
Certifico:  
El Secretario,

RD

- Guarda de embarcaciones deportivas.
- Paseo y estancia peatonal.
- Espectáculos públicos.
- Restauración.
- En general, actividades de esparcimiento de la población.

En la base 2ª del Pliego para el concurso, en relación a la "edificación", se hace referencia a las "condiciones estéticas". La tipología de la nueva edificación que se ejecute sobre el relleno es "edificio exento de cuatro fachadas". Su estética será acorde al uso de la edificación, siendo su uso global, según apartado 1 ("condiciones de uso") del art. 46 del P.E., infraestructuras, deportivo y equipamiento (actividades náutico-deportivas y complementarias). Las condiciones estéticas también serán acordes con la posición relativa de la nueva edificación, dentro del área de movimiento de la misma definida gráficamente en los planos, considerando su relación con la muralla. El punto más próximo de la envolvente de la ocupación de la edificación sobre rasante a la muralla es mayor que la distancia de las edificaciones actuales ubicadas sobre el relleno existente.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 2 ..... OCT. 2006  
Certifico:  
El Secretario.

## 9.- PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Se realizarán prospecciones arqueológicas en el área afectada por la actuación (rellenos, dragados y ámbito de los pantalanes), previamente a la tramitación de los Proyectos de Ejecución.

El Proyecto de Prospección Arqueológica Subacuática será redactado por técnico competente, y ajustado en su contenido y objetivos a lo regulado en el Decreto 199/1.997 de 10 de Julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia con autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

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

A Coruña, Julio de 2.006

POR GRUPO TAU CORUÑA, S.L

Fdo./ César de Jesús Otero Grille  
Arquitecto colegiado nº 1207

Fdo./ Javier López Cabana  
Arquitecto colegiado nº 1582

Fdo./ Eladio Castro López  
Arquitecto colegiado nº 1836

Y POR NARES CONSTRUCCIONES E INGENIERÍAS, S.A

Fdo./ José Miguel Núñez Reinoso  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...2... OCT. 2006  
Certifico: 2 OCT. 2006  
El Secretario. 3-D





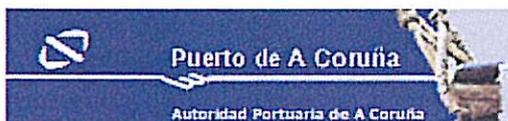
## ANEXO

Cumplimiento del Real Decreto 1541/2003, de 5 de Diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de servidumbres aeronáuticas y el Decreto 1844/1975, de 10 de Julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

# ESTUDIO DE DETALLE

NARES CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A

GRUPO TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
**ÁREA NÁUTICO-DEPORTIVA SAN ANTÓN**  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE A CORUÑA



## ANEXO

Cumplimiento del REAL DECRETO 1541/2003, de 5 de Diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de servidumbres aeronáuticas y el Decreto 1844/1975, de 10 de Julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

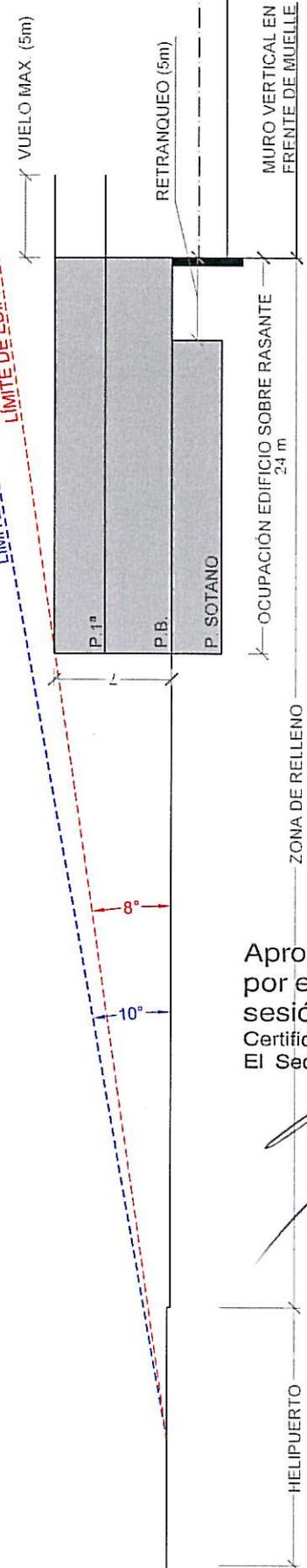
En relación a las determinaciones del R.D. 1541/2003, artículo noveno, el Ministerio de Fomento podrá autorizar la construcción de edificaciones en determinadas situaciones que, aún vulnerando los límites establecidos por las servidumbres, puedan considerarse apantalladas por otros obstáculos naturales o artificiales ya existentes. Las condiciones de apantallamiento descritas en el artículo mencionado se justifican con el esquema gráfico adjunto.

En relación a las áreas y superficies alrededor del helipuerto y sus características se cumplimenta lo dispuesto en los artículos sexto y séptimo del Decreto 1844/1975 de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos.

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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....2....OCT....2006  
Certifico:  
El Secretario.

LÍMITE MÁX. APANTALLAMIENTO EDIFICACIÓN S/R.D. 1541/2003 (10°) ---  
LÍMITE DE EDIFICACIÓN S/ESTUDIO DE DETALLE (8°) - - -



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

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....  
Certifico: 2 - OCT. 2006  
El Secretario.

SECCIÓN ZONA HELIPUERTO