

ID 385

631/95/2010 PID

ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DEL PARROTE  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO PORTUARIA DE A CORUÑA  
ÁREA 2. PASEO MARÍTIMO - DÁRSENA DE LA MARINA - MUELLE DE TRASATLÁNTICOS

COLLARTE ARCHITECTS STUDIO S.L.P.



Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento de ... END 1/10 ...  
..... se presenta con fecha 2/12/11  
para su ... tramitación  
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 15 Dic 2011 ...  
Certifico:  
El Secretario

P.D.

ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DEL PARROTE  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO PORTUARIA DE A CORUÑA  
ÁREA 2. PASEO MARÍTIMO - DÁRSENA DE LA MARINA - MUELLE DE TRASATLÁNTICOS

Diciembre de 2011



Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del ... EDA 1/10 ...  
..... se presenta con fecha 2.12.11  
para su tramitación  
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 1.5.11 ...  
Certifico:  
El Secretario,

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DEL PARROTE**  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO PORTUARIA DE A CORUÑA  
ÁREA 2. PASEO MARÍTIMO - DÁRSENA DE LA MARINA - MUELLE DE TRASATLÁNTICOS

Diciembre de 2011



## INDICE

Aprobado definitivamente  
por el Pleno municipal en  
sesión de ..... de ..... de 2011  
Certifico:  
El Secretario

### A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PETICIONARIO, OBJETO DEL DOCUMENTO Y EMPLAZAMIENTO
2. LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA
5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE GALICIA Y CTE.

### B. NORMATIVA ESTÉTICA COMPLEMENTARIA DE LA EDIFICACIÓN.

### C. EQUIPO REDACTOR

### D. PLANOS



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 15 de Mayo de 2011  
Certifico:  
El Secretario

## A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1. PETICIONARIO, OBJETO DEL DOCUMENTO Y EMPLAZAMIENTO

Se redacta el presente documento, por encargo de la Autoridad Portuaria de A Coruña, con objeto de dar cumplimiento a las previsiones de desarrollo contenidas en el artículo 47 del Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de A Coruña, para la zona designada en dicho documento como **Área 2. Dársena de la Marina - Muelle de Trasatlánticos**, preservando los restos arqueológicos del baluarte del siglo XVIII aparecidos.

Dentro de ellas, el ámbito que es objeto de este estudio de detalle es la porción de la zona de servicio del Puerto, que tiene como límite interior el límite del espacio portuario, con un frente a la lámina de agua que abarca desde Puerta Real hasta las actuales instalaciones del Hotel Finisterre, cuya delimitación se refleja en los planos INF01 e INF04.

El Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de A Coruña, establece en sus previsiones que el desarrollo de estas zonas se efectuará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, mediante los cuales se podrá precisar la ordenación de las zonas definidas en el Plan Especial. En este sentido, el presente Estudio de Detalle se refiere a los parámetros en él contenidos.

### 2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente Estudio de Detalle se elabora dando cumplimiento a la siguiente legislación y normativa específica.

- Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia con su redacción actual, y del Reglamento de Planeamiento (RP).
- Real Decreto Legislativo, 2/2011, de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- Declaración de Bien de Interés Cultural (B.I.C.) del Conjunto Histórico Artístico Ciudad Vieja de A Coruña el 09 de Marzo de 1984.
- Decreto 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los castillos españoles.
- Decreto 232/2008, de 2 de octubre, sobre el Inventario general del patrimonio cultural de Galicia.
- Plan General de Ordenación Municipal de 1998 de A Coruña.
- Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de A Coruña.

### 3. AMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 3.1. Descripción del Área

La zona sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle forma parte de la denominada Dársena de La Marina, la cual constituye uno de los puntos emblemáticos de la Ciudad de A Coruña. Este hecho obliga a que el desarrollo del área se realice con unos criterios de exigencia elevados, con el fin de ofrecer nuevos espacios de calidad para el disfrute del ciudadano.

Esta superficie se distingue del resto del ámbito portuario por ser la única zona en la que el encuentro entre ambos espacios se realiza a distinta cota, la cual se va incrementando a lo largo del desarrollo del Paseo del Parrote, desde Puerta Real hasta las proximidades de La Solana.

### 3.2 Situación actual

En julio de 2003, la Autoridad Portuaria de A Coruña otorgó una concesión para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo bajo la explanada del Parrote. Durante la ejecución de las obras fueron descubiertos los restos de un antiguo baluarte del S. XVIII. Este elemento, se sitúa dentro del ámbito del mencionado aparcamiento, lo que implica la consideración de un nuevo condicionante para el desarrollo del ámbito y por lo tanto la necesidad de redefinir el desarrollo inicialmente previsto.

Esta estructura histórica viene a formar parte de un conjunto de ámbito superior constituido por la cortina que discurre desde el propio baluarte hacia Puerta Real y de la antigua muralla defensiva del S. XIV, que se encuentra tras el paramento trasero de los locales situados en los bajos del Paseo del Parrote.

La Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia, en informes emitidos en noviembre de 2008 y diciembre de 2010, establece la necesidad de acometer un proyecto de restauración y puesta en valor de los restos arqueológicos, con el objetivo de elaborar una propuesta que permita comprender la función para la que se construían estas estructuras. Este proyecto debe contemplar asimismo, todos los aspectos necesarios para evitar su deterioro.

En este sentido, la D.X. de Patrimonio Cultural, en el informe emitido con fecha 20 de diciembre de 2011, define un ámbito de protección integral de las Estructuras Defensivas del Conjunto Histórico, que abarca la totalidad de las estructuras y que abarca la totalidad de las estructuras históricas conocidas y documentadas, así como el espacio comprendido entre las estructuras murarias del S. XIV y una línea trazada a tres metros desde el perímetro exterior de las estructuras documentadas, incluyendo los almacenes portuarios asociados al sistema defensivo al que dan acceso.

Sobre el ámbito de protección integral de los elementos arqueológicos, habrá que considerar el contorno de protección de 200 metros establecido en el artículo 12, apartado 2.c), del Decreto 232/2008, mencionado anteriormente.

Por último, dentro de las previsiones establecidas en el artículo 47 del Plan Especial se establece una edificabilidad para esta zona de 3.000 m<sup>2</sup>, a desarrollar mediante un estudio de detalle, en cuatro áreas de movimiento de la edificación (áreas B, C1, C2 y C3), para las que se establecen alineaciones, condiciones de ordenación de volúmenes y usos posibles.

## 4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle, de acuerdo con la legislación vigente, viene a concretar el desarrollo urbanístico de la zona del Parrote, proponiendo una ordenación de volúmenes sobre rasante en las zonas C2 y C3.

No obstante, la situación actual señalada y los distintos elementos presentes en el área determinan la necesidad de acometer su redacción teniendo en cuenta todos los aspectos concurrentes, de cara a obtener una solución que compatibilice e integre las condiciones de protección de los elementos arqueológicos y garantice el desarrollo de todos ellos.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...1.5.2011...  
Certifico:  
El Secretario,



#### 4.1 Estructuras Históricas del Área del Parrote.

La aparición de distintas estructuras defensivas en el ámbito de desarrollo del Estudio de Detalle, condiciona el desarrollo de la zona, en el cual deberán tenerse en cuenta las siguientes directrices:

- a) Las Estructuras Defensivas del Conjunto Histórico están constituidas por los restos del baluarte del Parrote, la cortina de la muralla y la muralla de la ciudad del S.XIV que se considera que se encuentra tras el paramento trasero de los almacenes situados en los bajos del Paseo del Parrote.
- b) La D.X. de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia ha establecido un ámbito de protección integral que abarca la totalidad de las estructuras anteriores y que se define como el espacio comprendido entre las estructuras murarias del S. XIV y una línea trazada a tres metros desde el perímetro exterior de las estructuras documentadas, incluyendo los almacenes portuarios asociados al sistema defensivo al que dan acceso.

Este ámbito, recogido en la documentación gráfica se delimita teniendo en cuenta el trazado original de baluarte del Parrote definido en el plano histórico de Francisco Coello del año 1862.

El ámbito de protección de las estructuras podrá reducirse conforme a lo señalado por la D.X. de Patrimonio Cultural en su informe de 13 de octubre de 2011.

De forma adicional se considera el perímetro de protección de 200 metros en torno al monumento, definido en el Decreto 232/2008, sobre el inventario de patrimonio cultural de Galicia.

- c) Se elaborará un proyecto de restauración y puesta en valor de las Estructuras Defensivas del Conjunto Histórico que deberá cumplir con los objetivos y parámetros establecidos por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en los informes emitidos en noviembre de 2008 y diciembre de 2010 y que contemplará al menos los siguientes aspectos:
  - Estudio y contextualización histórica de los restos.
  - Evaluación del estado de conservación de los restos, así como análisis de su estabilidad.
  - Intervención arqueológica en los almacenes situados en los bajos del Paseo del Parrote de cara a conocer la situación y estado de la Muralla del S. XIV.
  - Propuesta de restauración y puesta en valor de las Estructuras Defensivas del Conjunto Histórico, incluyendo la musealización del mismo.

Este proyecto deberá ser autorizado por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura e Turismo de la Xunta de Galicia, y es independiente del presente estudio de detalle.

#### 4.2 Edificabilidad y volumen edificable del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle concreta la ordenación de volúmenes de dos zonas edificables dentro de las áreas de movimiento de la edificación que establece el art. 47 del Plan Especial.

La primera se sitúa en el área C3 con una superficie de 1.103 m<sup>2</sup>, y un edificio de una sola planta. La segunda se sitúa en el área C2, con una superficie edificable máxima de 400 m<sup>2</sup>, y también de una sola planta. Por tanto, la edificabilidad total máxima prevista en el estudio de detalle es de 1.503 m<sup>2</sup>.

La altura prevista para ambos volúmenes edificables cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Puerto, que establece una altura máxima de 4 metros, con el condicionante adicional de que las edificaciones no puedan superar la rasante del Parrote.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 15 DIC. 2011  
Certifico:  
El Secretario,



En los planos PN02 a PN04, se acotan las alturas previstas para la edificación. En relación con la cuestión de medición de las alturas hay que señalar que de conformidad con las determinaciones del P.G.O.M. de A Coruña, la altura de la edificación se mide desde la cota de rasante hasta la cara inferior del forjado de la última planta, dejando el resto de esta altura hasta la rasante del Parrote para resolver las soluciones de cubierta necesaria para las edificaciones.

Las alineaciones son las establecidas en la documentación gráfica, en el plano PN01

Por otro lado, se limita la longitud del volumen situado en el área C2, a un máximo de 30 m. Asimismo, no se supera el 30% de la línea del frente delante del Paseo del Parrote y en el dique que cierra la dársena frente al náutico, ya que su longitud es de aproximadamente 310 m.

La cubierta del edificio se desarrollará en distintas alturas, y tendrá el carácter de plaza permitiendo trasladar el tráfico peatonal desde el Paseo hacia la Explanada del Parrote.

El encuentro entre el volumen edificable, el Paseo del Parrote y La Solana acogerá un nodo de comunicaciones vertical. Tendrá la consideración de elemento singular pudiendo superar la rasante del Paseo.

A los efectos anteriores los proyectos que desarrollen estas edificaciones deberán ser autorizados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

#### 4.3 Protección visual.

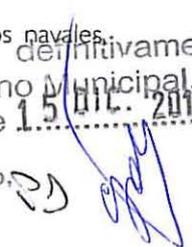
La definición de los volúmenes edificables que concreta el Estudio de Detalle no interrumpen las visuales actuales entre La Marina y el Castillo de San Antón.

En este sentido se establece una línea de protección visual que no será superada por la edificación en el área C3. Se adjunta un reportaje fotográfico justificativo esta condición (ANX01 a ANX03).

#### 4.4. Determinaciones sobre usos posibles de la edificación.

El artículo 47 del Plan Especial del Puerto establece que los usos a los que podrán estar destinadas las edificaciones que se construyan en el ámbito objeto del estudio de detalle serán los siguientes:

- a) Uso Global: Equipamiento, complementario terciario, pasajeros y deportivo
- b) Usos pormenorizados:
  - Terciario-oficinas. Preferentemente, oficinas de consignatarios y transitarios, aseguradores, armadores, empresas pesqueras, asociaciones de empresas marítimas y pesqueras y, en general, empresas de servicios.
  - Terciario comercial. Uso recreativo: Salas de reunión (café 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.).
  - Almacenaje y red viaria en la categoría de estacionamiento.
  - Terciario comercial: actividades relacionadas con el comercio turístico, de efectos navales, franquicias y asimilados.
  - Equipamiento: cultural, deportivo, administrativo, social, educativo.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 15 de Dic. 2011  
Certifico:  
El Secretario, 



## 5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE GALICIA Y CTE.

Los proyectos de desarrollo de los distintos elementos recogidos en el presente Estudio de Detalle, contemplarán el cumplimiento del decreto 35/2000 (D.O.G. 29.02.00) en desarrollo de la Ley 8/97 de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la comunidad de Galicia, en aquellos aspectos que les sea de aplicación.

Asimismo se contemplarán los contenidos del CTE Código Técnico de la Edificación que le son de aplicación (marzo de 2006 y sucesivas actualizaciones), especialmente en cuanto al DB-SU, Seguridad de Utilización.

## B. NORMATIVA ESTÉTICA COMPLEMENTARIA DE LA EDIFICACIÓN.

Teniendo en cuenta los parámetros regulados en el Plan Especial y los informes de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, se establecen las siguientes determinaciones, para las edificaciones propuestas en las parcelas C2 y C3:

- La totalidad de los paramentos externos de los volúmenes edificados se tratarán como fachadas.
- Cubiertas: En el caso del volumen a edificar en el area C3, se debe tener en cuenta que la cubierta del edificio es al mismo tiempo un espacio transitable, que independientemente de quien lo gestione, va a formar parte del paisaje urbano de la ciudad. Por ello los materiales a emplear así como la geometría definitoria de los mismos deberá ser la adecuada al entorno en el que se ubican estas construcciones. Madera y piedra son las alternativas que a priori parecen ofrecer una mejor prestación por su versatilidad y facilidad de manejo en la resolución de problemas constructivos de esta tipología. Ambos ofrecen una enorme capacidad para generar texturas y acabados superficiales variados. El caso de la prevista en el área C2, los materiales a emplear serán los propios de las construcciones relacionadas con la actividad náutica, a base de aleaciones metálicas.
- Paramentos verticales: Evitando la complejidad formal se trata de generar tratamientos a base de geometrías que ayuden a la formación de texturas geométricas que eviten la competencia o el mimetismo con el entorno en el que se circunscribe.

En todo caso se favorecerán los paños acristalados en las fachadas de los cuerpos edificados, buscando siempre la permeabilidad visual de los dos entornos relacionables, borde marítimo y Estructuras Defensivas del Conjunto Histórico.

La medianera de encuentro entre el volumen edificable y el área de esparcimiento de La Solana, tendrá la misma consideración y tratamiento que el resto del conjunto, favoreciendo la comunicación visual con el entorno próximo.

Los paramentos verticales deberán ser capaces de ofrecer texturas y posiciones variables, en este sentido son recomendables los elementos de cerramiento móviles, que permitan multiplicar el carácter abierto de los volúmenes en épocas de clima benigno y permitir su cierre en las épocas climatológicamente más duras.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 15 DIC. 2011  
Certifico:  
El Secretario



- Las líneas definitorias del área de movimiento tendrán carácter de alineación que sólo podrá ser superada por marquesinas y elementos de protección solar. Estos elementos no supondrán una continuidad geométrica de los planos de cubierta.
- El elemento de cubierta que sobresale de la rasante del Paseo del Parrote en la parcela C3 deberá realizarse íntegramente de cristal.

Se redactará un proyecto de obras de urbanización que establecerá las determinaciones sobre la urbanización del espacio público. Este proyecto deberá ser autorizado por la D.X. de Patrimonio Cultural.

### C. EQUIPO REDACTOR

Técnico Redactor: Luis Collarte Rodríguez. COAG 1097

Dirección de los Trabajos: Eduardo Blanco Gallego  
Autoridad Portuaria de A Coruña

D. Luis Collarte Rodríguez  
Técnico Redactor  
COAG 1097

D. Eduardo Blanco Gallego  
Dirección de los Trabajos  
Autoridad Portuaria de A Coruña

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 15 de Dic. 2011  
Certifico:  
El Secretario, P.D.