

10042

PLA

631/19/2014

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 1/14 se presenta con fecha 20/01/2014 para su trámite El funcionario encargado,

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE UNA DOTACIONAL PÚBLICA EN PEDRALONGA

SITUACION: C/ PEDRALONGA, LUGAR DE PEDRALONGA, EN A CORUÑA

PROMOTOR: ASOCIACIÓN SÍNDROME DE DOWN CORUÑA

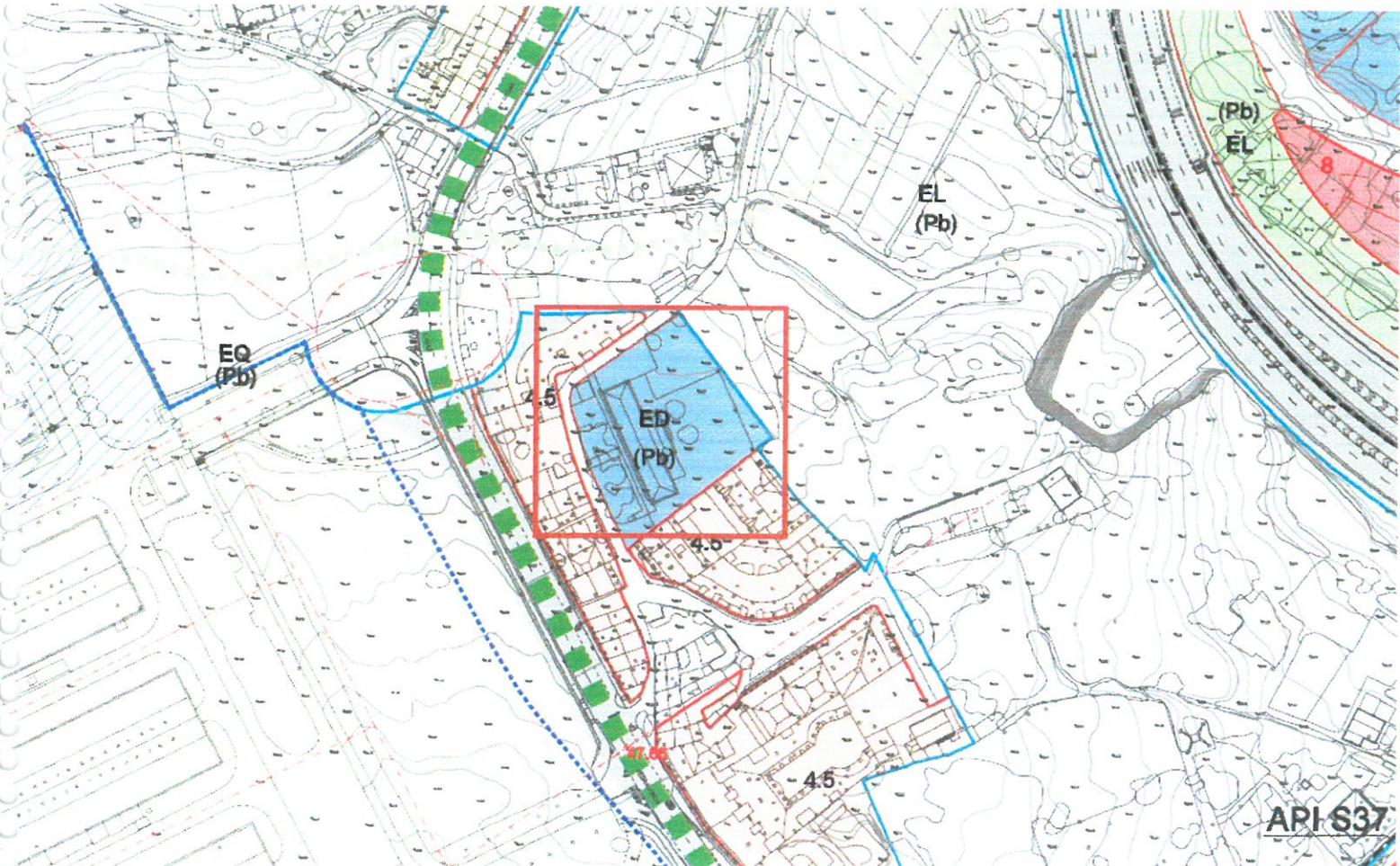
FECHA: DICIEMBRE DE 2013

ARQUITECTOS: EMILIO RODRÍGUEZ BLANCO. Colegiado: 2430 C.O.A.G  
JOSÉ LUIS MARTÍNEZ RAÍDO. Colegiado: 2268 C.O.A.G

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 05/05/2014. Certifico: El Secretario, PD

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25 JAN 2014. Certifico: El Secretario, P.D

E S T U D I O D E D E T A L L E



API 637

## MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25 XAN, 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

1. OBJETO.....	3
2. ANTECEDENTES.....	3
2.1 AGENTES	3
2.2. INFORMACIÓN PREVIA	4
2.2.1. SITUACIÓN DEL LAS PARCELAS	4
2.2.2. FORMA	6
2.2.3. ORIENTACIÓN	6
2.2.4. TOPOGRAFÍA	6
2.2.5. SERVICIOS URBANÍSTICOS	6
2.2.6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	6
2.2.7. PREEXISTENCIAS	7
3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO .....	9
4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	12
4.1. ORDENACIÓN GENERAL	12
4.2. PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	12
4.3. USOS	13
4.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	13
4.5. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	13
5. AFEECCIONES.....	14
5.1. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA FÁBRICA DE ARMASA	14
5.2. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA	15
ANEXO 01: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....	17

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, PD

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de ..... 25 XAN. 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

MEMORIA

## 1. OBJETO

El objeto de la presente memoria, es la redacción del Estudio de Detalle para el suelo de Equipamiento Docente y Asistencial donde se ubica en la actualidad el Colegio Pedralonga (A Coruña), compuesto por las parcelas con referencial catastral 9581202NH4998S0001ZS, 9581206NH4998S0001AS y 9581201NH4998S0001SS. Se pretende mediante la redacción de un Proyecto Básico y de Ejecución la reforma y ampliación de estas instalaciones docentes para la puesta en funcionamiento de un **Centro Docente-Asistencial para la Asociación Síndrome de Down** en el lugar de Pedralonga (A Coruña). Toda el área de actuación se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado SUC definido en el planeamiento.

Con el presente Estudio de Detalle y en virtud del Documento Refundido del PXOM de A Coruña aprobado por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., se pretende localizar el suelo dotacional público dentro del suelo urbano consolidado correspondiente para la determinación y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación.

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle es el siguiente:

- Localizar suelo Dotacional Público. SUC – ED – Pb.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
- Fijar los parámetros urbanísticos para este suelo y la ordenación de volúmenes.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1 AGENTES

<b>PROMOTOR</b>	Privado:	Manuel Álvarez Esmoris con N.I.F 32801508-N en representación de: ASOCIACIÓN SÍNDROME DE DOWN CORUÑA con C.I.F G-15731466 C/ Jazmines, Bloque 50 Nº134-137 (A Coruña)
<b>REDACTORES</b>	Arquitecto:	Emilio Rodríguez Blanco con N.I.F 05.906.262-T. C/ Alfredo Vicenti 17, 15004 (A Coruña) Colegiado Nº 2430 del C.O.A.G. Coruña
	Arquitecto:	José Luis Martínez Raído con N.I.F 76.412.777-S. C/ Manuel Murguía 7 Bajo, 15011 (A Coruña) Colegiado Nº 2268 del C.O.A.G. Coruña

**Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25 JAN, 2014**  
**Certifico:**  
**El Secretario, P.D.**

2.2. INFORMACIÓN PREVIA

2.2.1. SITUACIÓN DEL LAS PARCELAS

Las parcelas objeto de la presente memoria, se encuentran situadas en el Lugar de Pedralonga, uno de los barrios más periféricos de la ciudad de A Coruña, situado entre la fábrica de tabacos y la Avenida del Pasaje.

Emplazamiento de la parcela 1:					
Lugar:	Lugar de Pedralonga   LG Pedralonga 74[A]				
Municipio de:	A Coruña	Código Postal:	15009	Provincia:	A Coruña
Superficies:	Parcela	1.897,00m <sup>2</sup>	Inmueble	525,00m <sup>2</sup>	Año 1971
Referencia catastral bien inmueble	9581202NH4998S0001ZS				

Emplazamiento de la parcela 2:					
Lugar:	Lugar de Pedralonga   LG Pedralonga 72[T]				
Municipio de:	A Coruña	Código Postal:	15009	Provincia:	A Coruña
Superficies:	Parcela	196,00m <sup>2</sup>	Inmueble	19,00m <sup>2</sup>	Año 1990
Referencia catastral bien inmueble	9581206NH4998S0001AS				

Emplazamiento de la parcela 3:					
Lugar:	Lugar de Pedralonga   LG Pedralonga 72[D]				
Municipio de:	A Coruña	Código Postal:	15009	Provincia:	A Coruña
Superficies:	Parcela	293,00m <sup>2</sup>	Inmueble	0,00m <sup>2</sup>	Año -
Referencia catastral bien inmueble	9581201NH4998S0001SS				

DESCRIPCIÓN GRÁFICA | EXTRACTO DE LA FICHA CATASTRAL



Fotografía aérea:



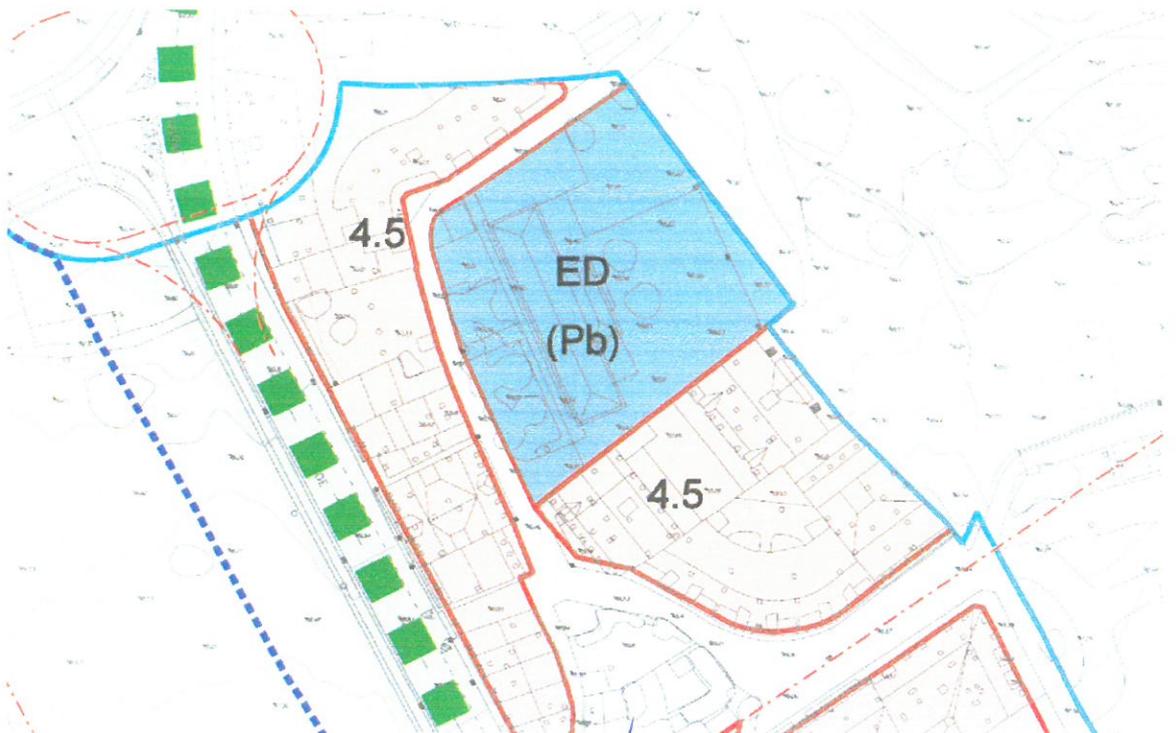
Aprobado por el Pleno Municipal, en sesión de 05/05/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25 XAN, 2014...  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

Plano de Situación:



Plano de Situación:



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de... 05/05/2014...  
Certifico:  
El Secretario, PD

## 2.2.2. FORMA

Las tres parcelas objeto de estudio para la reordenación de volúmenes de carácter Dotacional presentan un trazado sensiblemente regular aunque con ciertas particularidades y de superficies, según datos catastrales, de 1.897,00m<sup>2</sup>, 196,00m<sup>2</sup> y 293,00m<sup>2</sup> respectivamente, sumando un total de **2.386,00 m<sup>2</sup>**.

La parcela con referencia catastral 9581202NH4998S0001ZS, comprende la superficie más amplia con un total de 1.897m<sup>2</sup> y geometría regular. En ella se ubica el ya en desuso Colegio de Pedralonga con una superficie total construida de 525m<sup>2</sup>, desarrollada en planta baja. Este edificio será objeto de reforma y ampliación para la concreción de un equipamiento docente y asistencial de carácter público ajustándose a los parámetros urbanísticos definidos en el PXOM vigente y en el presente Estudio de Detalle.

La parcela con referencia catastral 9581206NH4998S0001AS, presenta una geometría regular excepto en el vértice noroeste con una marcada delimitación curva heredada del trazado de la calle Pedralonga. La superficie de dicha parcela es de 196,00m<sup>2</sup> y contiene una pequeña construcción de unos 19,00 m<sup>2</sup>.

Por último, la tercera parcela con referencia catastral 9581201NH4998S0001SS, presenta una geometría regular alargada con una superficie de 293,00m<sup>2</sup>, sin construcciones vinculadas. En la actualidad funciona como parque infantil público.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25 XAN 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

## 2.2.3. ORIENTACIÓN

La descrita en la planimetría adjunta.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 05/05/2014.  
Certifico:  
El Secretario, PD

## 2.2.4. TOPOGRAFÍA

Las parcelas presentan una topografía visiblemente horizontal que se mantendrá marcada por los límites del solar, quedando las rasantes de la calle Pedralonga sin modificación alguna. No se ejecutarán sótanos, limitando las fases de excavación a las propias de la cimentación superficial.

## 2.2.5. SERVICIOS URBANÍSTICOS

Las parcelas cuentan con los siguientes servicios urbanísticos:

Acceso Rodado Público	Acceso rodado público por vial pavimentado
Abastecimiento de Agua	Red General Abastecimiento de agua
Evacuación de Aguas Residuales	Red General de Alcantarillado
Evacuación de Aguas Pluviales	Red Unitaria (pendiente de confirmación)
Suministro de Energía Eléctrica	Red pública de suministro de energía eléctrica
Iluminación Pública	Red de alumbrado público
Recogida de basuras	Servicio Municipal de recogida de basuras

## 2.2.6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

En A Coruña son de aplicación las normas presentes en el Documento Refundido del PXOM aprobado por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I. La LOUGA: Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y el Reglamento del Planeamiento Urbanístico recogido en el Real Decreto 2159/1978.

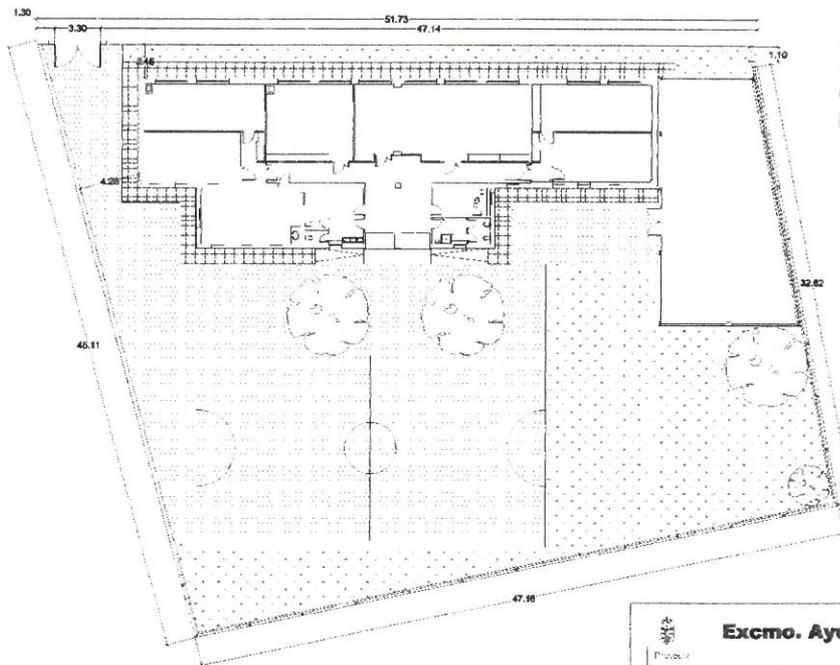
**Aprobado inicialmente por la**  
**Junta de Gobierno Local en**  
**sesión de.....25-XAN. 2014.....**  
**Certifico:**  
**El Secretario, P.D.**

2.2.7. PREEXISTENCIAS

Dos de las parcelas anteriormente descritas presentan construcciones, siendo una de ellas de poca entidad. La otra, se trata de una edificación de planta baja destinada a colegio que ha quedado en desuso. Según información catastral la edificación presenta una superficie total construida de 525m<sup>2</sup> y con fecha de construcción en 1971, lo que supone una antigüedad de 43 años. Formó parte del equipamiento docente público de este barrio periférico de A Coruña hasta el pasado año.

El edificio preexistente se desarrolla en planta baja contando con diversas aulas, comedor, gimnasio... que suponen la base de partida futuras obras de reforma y ampliación para Equipamiento Docente y Asistencial Público **situado en el colegio Pedralonga.**

Las obras admitidas al amparo de la NORMA ZONAL 8. EQUIPAMIENTOS del TÍTULO VII del PXOM son todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título 1. Por tanto, la estructura y volumetría de este edificio podrá mantenerse, modificarse o ampliarse en función de dicha normativa y la contenida en el presente Estudio de Detalle.



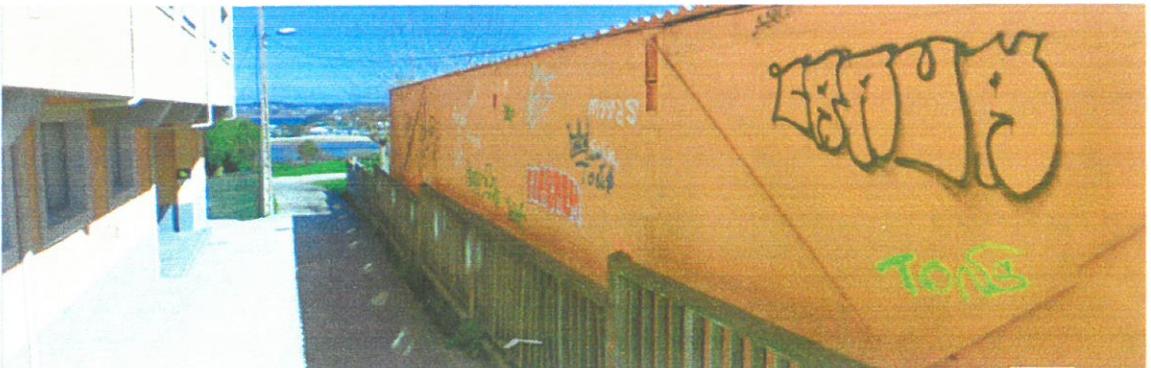
**Aprobado definitivamente**  
**por el Pleno Municipal, en**  
**sesión de .05/05/2014..**  
**Certifico:**  
**El Secretario, PD**

<b>Excmo. Ayuntamiento de A Coruña</b>		
Proyecto:	Situación:	Relación:
<b>COLEGIO PEDRALONGA</b>	<b>CALLE PEDRALONGA- A CORUÑA.</b>	Fecha:
		<b>NOV 2010</b>
Planos:		Plantas:
<b>URBANIZACION</b>		<b>LEGEND</b>
		<b>URB-01</b>

Planta baja del estado actual del Colegio de Pedralonga.

Aprobado inicialmente por la  
 Junta de Gobierno Local en  
 sesión de... 25 XAN, 2014...  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D. *[Signature]*

2.2.8. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías del entorno inmediato de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de... 05/05/2014...  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D. *[Signature]*

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25 XAN. 2014  
Certifico:  
El Secretario, PD

### 3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO

#### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, PGOM.

De acuerdo con las directrices del documento de revisión y adaptación del definitivamente aprobado (DOG nº 48 de 8 de marzo de 2013 y BOP nº 129 de 9 de julio de 2013 PGOU), las parcelas objeto de este estudio de detalle pertenecen a un suelo con calificación de EQUIPAMIENTOS según se recoge en el plano 0.6 "Zonificación" y en el plano G.I "Gestión del suelo urbano" y se regula específicamente en el Capítulo 2 del Título III del PGOM.

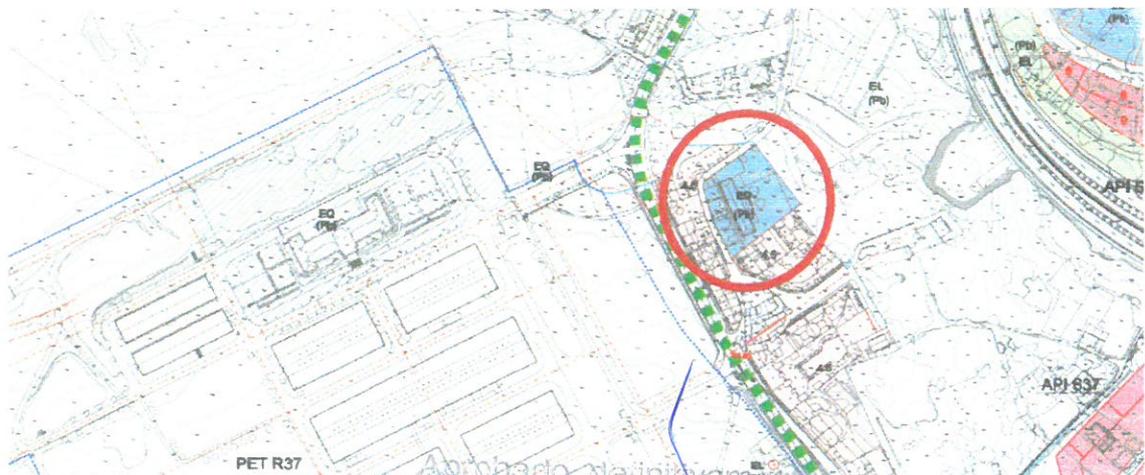
De acuerdo con el Art. 72 .8 NORMA ZONAL 8 - EQUIPAMIENTOS:

*Apartado 4.1 Condiciones comunes*, se deberán cumplir las normas de uso del título V y las generales de la Edificación del Título VI de la normativa del PGOU, con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima. En suelo urbano o planeamientos de desarrollo de suelo urbano, se considerará parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.
- Altura de pisos y altura global. La altura de pisos será como máximo la establecida en las Normas Generales. La altura global de la edificación tomará como referentes máximos la altura en metros que sea de aplicación según la zona, en los casos en que esté determinada. Las plantas edificadas podrán tener la altura libre que funcionalmente requieran, sin que ello pueda ser argumento para incrementar la altura en metros equivalente para la correspondiente zona, aunque se mantuviera el número de plantas.

*Apartado 4.3 Condiciones de la edificación*, nos encontramos en el supuesto b) equipamientos públicos, según el cual:

"Los equipamientos y dotaciones se adaptaran tipológicamente a la ordenación de la zona donde se encuadran y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma, respetando y manteniendo las alineaciones de su manzana y colindantes. El resto de parámetros urbanísticos son libres. No obstante, se podrá adaptar las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica, mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán con jardinería y arbolado."



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal en  
sesión de 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, PD

**LOUGA: Ley 9/2002, de 30 de diciembre**

Por su parte se han tenido en cuenta las indicaciones documentales de Ley 9/2002, do 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUGA);

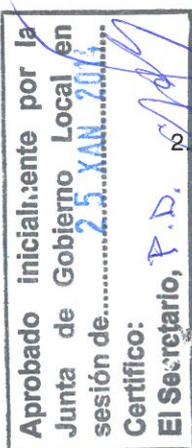
**Artículo 73 Estudios de detalle**

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- e) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- e) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

**Artículo 86 Tramitación de planeamiento de desarrollo**

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 05/05/2014.  
Certifico:  
El Secretario, PD

**REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,  
recogido en el Real Decreto 2159/1978.**

Asimismo se han considerado las prescripciones recogidas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, en sus artículos 65 y 66, referentes a la finalidad y contenido de este instrumento.

**Artículo 65**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
  - b) Adaptara reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
  - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General. Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

**Artículo 66**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Aprobado inicialmente por la  
 Junta de Gobierno Local en  
 sesión de... 25.XI.14... 25/11/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D. [Firma]

Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de... 05/05/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, PO [Firma]

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25 JAN 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

## 4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

### 4.1. ORDENACIÓN GENERAL

Se trata de la ordenación de los volúmenes que permitan la ampliación del equipamiento docente existente, mejorando y reformando las instalaciones actuales, al tiempo que se pueda compatibilizar un el uso asistencial de acuerdo con la determinaciones del PGOM de A Coruña.

El pabellón actual, paralelo al borde oeste de la parcela, se completa con la incorporación de otras dos alas que siguen los límites norte y este, de tal forma que se ordena un nuevo volumen con disposición en "U" y patio central, adaptado al perímetro de la parcela. El patio central servirá de espacio de recreo para los usuarios este equipamiento. Estos volúmenes y sus alineaciones se detallan gráficamente en los correspondientes planos anexos.

El emplazamiento dispone de la posibilidad de acceso peatonal y rodado desde la calle Pedralonga que lo rodea en su lado oeste y norte. El pabellón existente cuenta con acceso desde este vial por el lado oeste de la parcela, a través de un espacio libre de uso público. Con la nueva disposición de volúmenes, aparece la posibilidad de otros accesos desde esta vía, por el lado norte de la parcela, para completar las facilidades del equipamiento.

Además en el frente norte se crean un nuevo espacio público urbano, que recibe al usuario y donde se dispone la preceptiva reserva de plazas de estacionamiento vinculadas al equipamiento.

El edificio se integra en la zona, con una altura y volumetría acorde con las edificaciones del entorno, ajustando además su altura para facilitar un adecuado soleamiento de las construcciones vecinas. Tratándose de un equipamiento público, su configuración evidencia su singularidad tipológica dentro de su entorno urbano residencial, lo que resulta conveniente para facilitar su identificación por los futuros usuarios. Finalmente, la solución adoptada, que permite disponer de un patio propio, resulta especialmente deseable para el uso previsto, pudiendo disfrutar de un espacio exterior controlado para el recreo de alumnos y usuarios, dentro de la debida vigilancia necesaria en este tipo de centros.

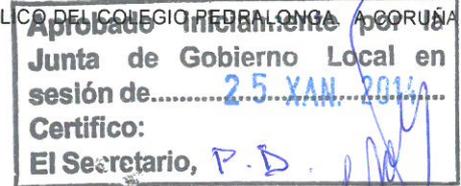
### 4.2. PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se establecen los siguientes parámetros de aprovechamiento urbanístico máximo.

Parámetro	Valor	Valor	Valor
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.386m <sup>2</sup>	2.386m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD	-	0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1431.60 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	-	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1193.00 m <sup>2</sup>
ALTURAS	-	9.00 m de altura de cornisa	
ALINEACIONES	Las definidas en PGOM		
RASANTES	Las definidas en PGOM		

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.



#### 4.3. USOS

De acuerdo con el artículo 5.2.6.1. Clase dotacional de equipamiento, del Capítulo 2 – Clasificación de los usos, del Título V – Condiciones de los usos, del PGOM de A Coruña, se refiere a las mismas como dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, deportivos, educativos, culturales, religiosos, abastecimiento y sanitarios, así como los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

De acuerdo con el plano O6 ZONIFICACIÓN – hoja 103, el uso principal, característico, de este suelo está definido como ED (Pb) (Docente – público).

#### 4.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

	NORMATIVA	CONTENIDO DE DETALLE
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>	2.386 m <sup>2</sup>
USOS PERMITIDOS	DOCENTE / ASISTENCIAL	DOCENTE / ASISTENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	-	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN EN PLANTA	-	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ALTURAS	-	9,00 m de altura de cornisa
PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	15 PLAZAS
ACCESIBILIDAD	ITINERARIO EXTERIOR ADAPTADO	INTINERARIO EXTERIOR ADAPTADO

#### 4.5. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Las alturas de la edificación que se proponen son las propias de los usos previstos, estableciendo como altura máxima 9,20 m., lo que permite un aprovechamiento de planta baja y dos planta altas (B+2) si fuera necesario. Se prevé la posibilidad de dedicar parte de los volúmenes a salón de usos múltiples, donde igualmente se no se podrá exceder exteriormente esta altura máxima de 9,20 m., para aprovechar un de espacio diáfano con la altura libre disponible.

Estas alturas están referidas a la rasante actual de la calle Pedralonga, tomadas en el centro del LATERAL NORTE de la parcela.

Como se puede comprobar en los planos de alzados y perspectiva, la altura de la edificación y la ordenación volumétrica es acorde con las edificaciones existentes en su entorno más inmediato.

Para comprobar la afección de las alturas propuestas se ha realizado un estudio de soleamiento, planteando un análisis del comportamiento solar del edificio según sombras propias y arrojadas. Se muestra el asoleo del edificio durante los solsticios y equinoccios. Se puede comprobar que la incidencia del edificio sobre las edificaciones circundantes es prácticamente inexistente y no superiores a las normales del entorno urbano en que nos encontramos.

5. AFEECCIONES

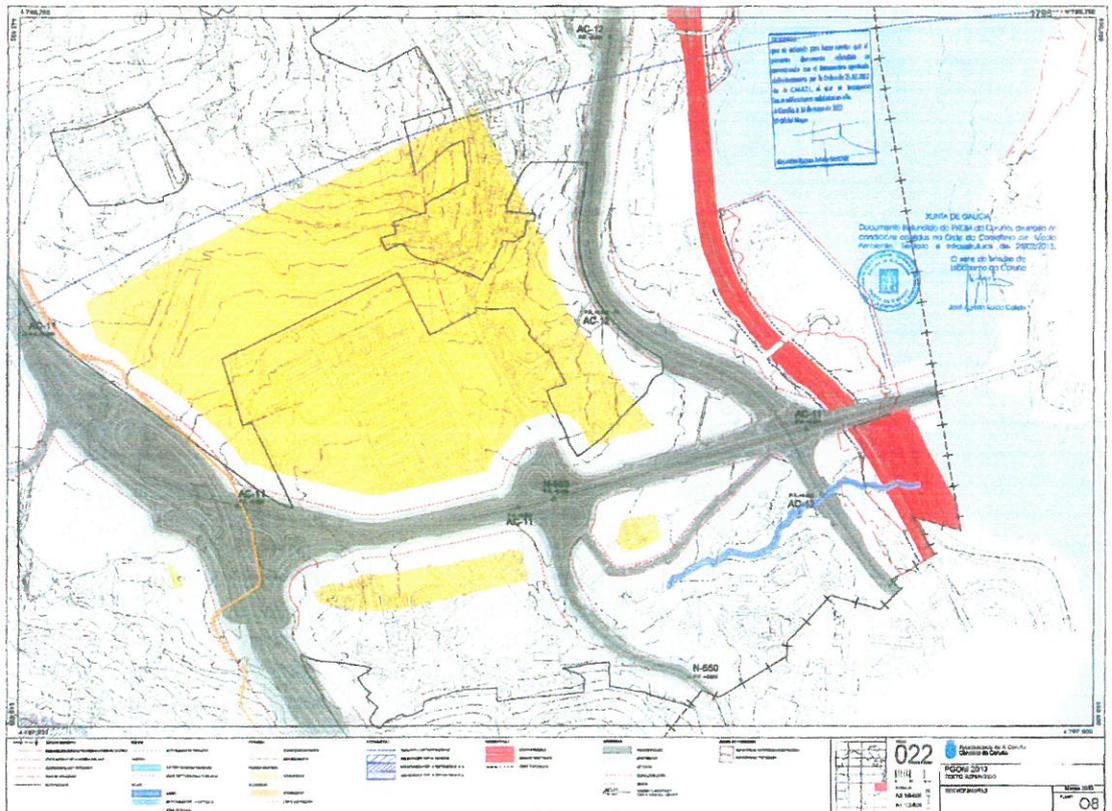
Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de... 25 JAN. 2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.

5.1. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA FÁBRICA DE ARMASA

De acuerdo con el PLANO 08 – SERVIDUMBRES, Hoja 022, del PGOM de A Coruña, son de aplicación las servidumbres de la Zona de Protección de la Fábrica de Armas, según la ORDEN 155/1982, de 12 de noviembre, por la que se señala la zona de seguridad de las instalaciones militares Polvorín Punta Hermida (La Coruña) y Fábrica de Armas de La Coruña.

Señalar que entre el equipamiento objeto del estudio y las instalaciones de la Fábrica de Armas existe actualmente una pantalla de edificios de viviendas de mayor altura que las previstas para el centro docente/asistencial, por lo que en ningún momento serán posibles vistas directas o indirectas desde el equipamiento sobre las instalaciones de la fábrica.

Igualmente las actividades previstas para el uso permitido del equipamiento no tendrán incidencia sobre las instalaciones de la fábrica de armas, por lo que se cumplen las condiciones necesarias de protección.



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 05/05/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.

ENERO 2014 ERB & JLMR

**Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25 XAN. 2014**

**Certifico: El Secretario, P.D.**

**5.2. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA**

De acuerdo con el PLANO 09 – **SERVIDUMBRES AERONÁUTICA** Hoja 022, del PGOM de A Coruña, son de aplicación las servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a:

- Ley 48/60 de 21 de julio (BOE 173 de 23 de julio de 1960) sobre Navegación Aérea
- Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbre Aeronáuticas

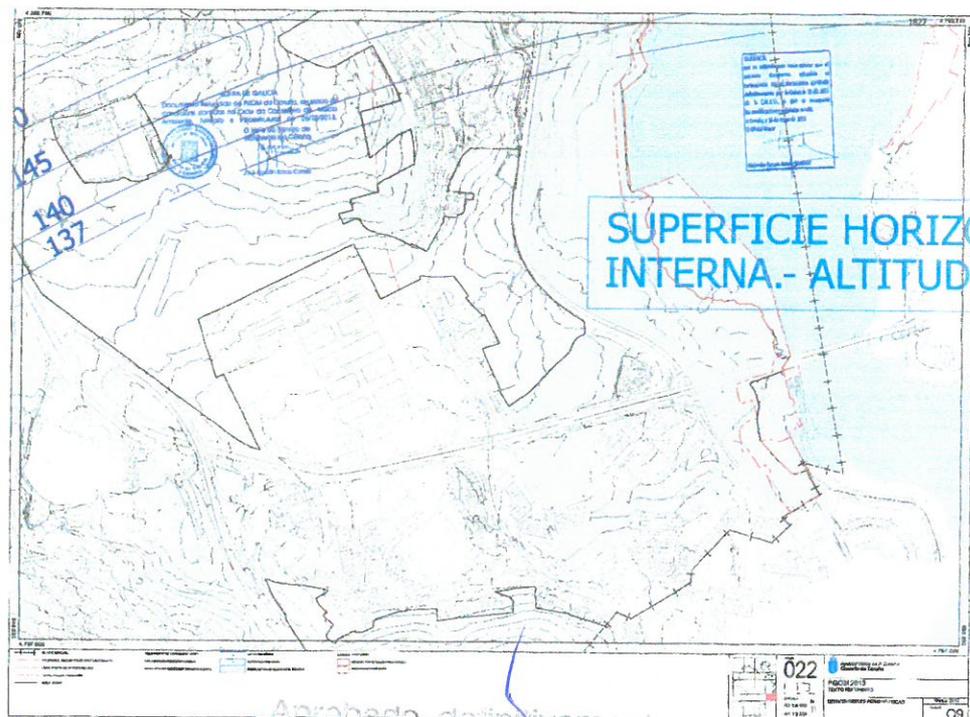
Modificado por:

- Decreto 2490/74 de 9 de agosto (BOE 218 de 11 de septiembre de 21974).
- Real Decreto 1541/2003 de 5 de diciembre (BOE 303 de 19 de diciembre de 2003).
- y por Real Decreto de 26 de abril (BOE 118 de 17 de mayo de 2013)

Así como el Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero por el que se modifican las servidumbres del Aeropuerto de A Coruña (BOE 64, de 14 de marzo de 1996):

Indicar que *Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan al ámbito de la modificación determinan la altura máxima (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas pararrayos chimeneas equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores carteles remates decorativos etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes antenas aerogeneradores incluidas sus pales carteles etc.) así como el gálibo de los vehículos*

*Independientemente de las consideraciones anteriores, al encontrarse el ámbito incluido dentro de las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes antenas aerogeneradores - incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas".*

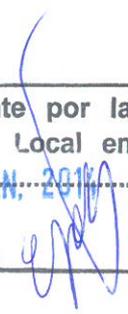


**Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 05/05/2014**

**Certifico: El Secretario, PD**

La cota del terreno de este equipamiento en Pedralonga es la cota +48,50 metros sobre el nivel del mar. La altura del edificio principal es de +9,20 metros hasta el punto más alto de la cubierta. La altura total referida al nivel del mar resulta de +57,70 metros, inferior a la elevación de la SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA, situada a +137 metros; quedando suficiente altura para que si se da el caso de la ubicación de una grúa, unos +10 metros por encima de la altura del último forjado, se alcanzarían los +67,70 metros, todavía bastante inferior a la elevación de la Superficie Horizontal Interna, situada a +137 metros.

A su vez el edificio está apantallado por otras edificaciones colindantes de mayor altura, edificios de viviendas de la zona de Pedralonga y resultando la cota de su cubierta más baja que la elevación de la Superficie Horizontal Interna cuya elevación es de +137 metros, por tanto con la ampliación propuesta del edificio existente, no se compromete la seguridad, ni afectaría a la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el citado aeropuerto.

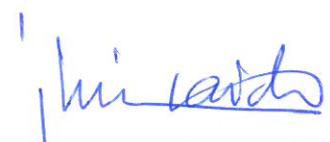
Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de..... 25 XAN, 2014.....  
Certifico:  
El Secretario, P.D. 

En A Coruña a 15 de ENERO DE 2014, firmado los arquitectos,



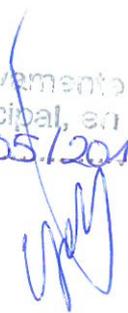
**EMILIO RODRÍGUEZ BLANCO**

colegiado nº 2430



**JOSÉ LUIS MARTÍNEZ RAÍDO**

colegiado nº 2268

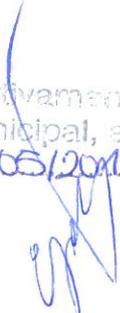
Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D. 

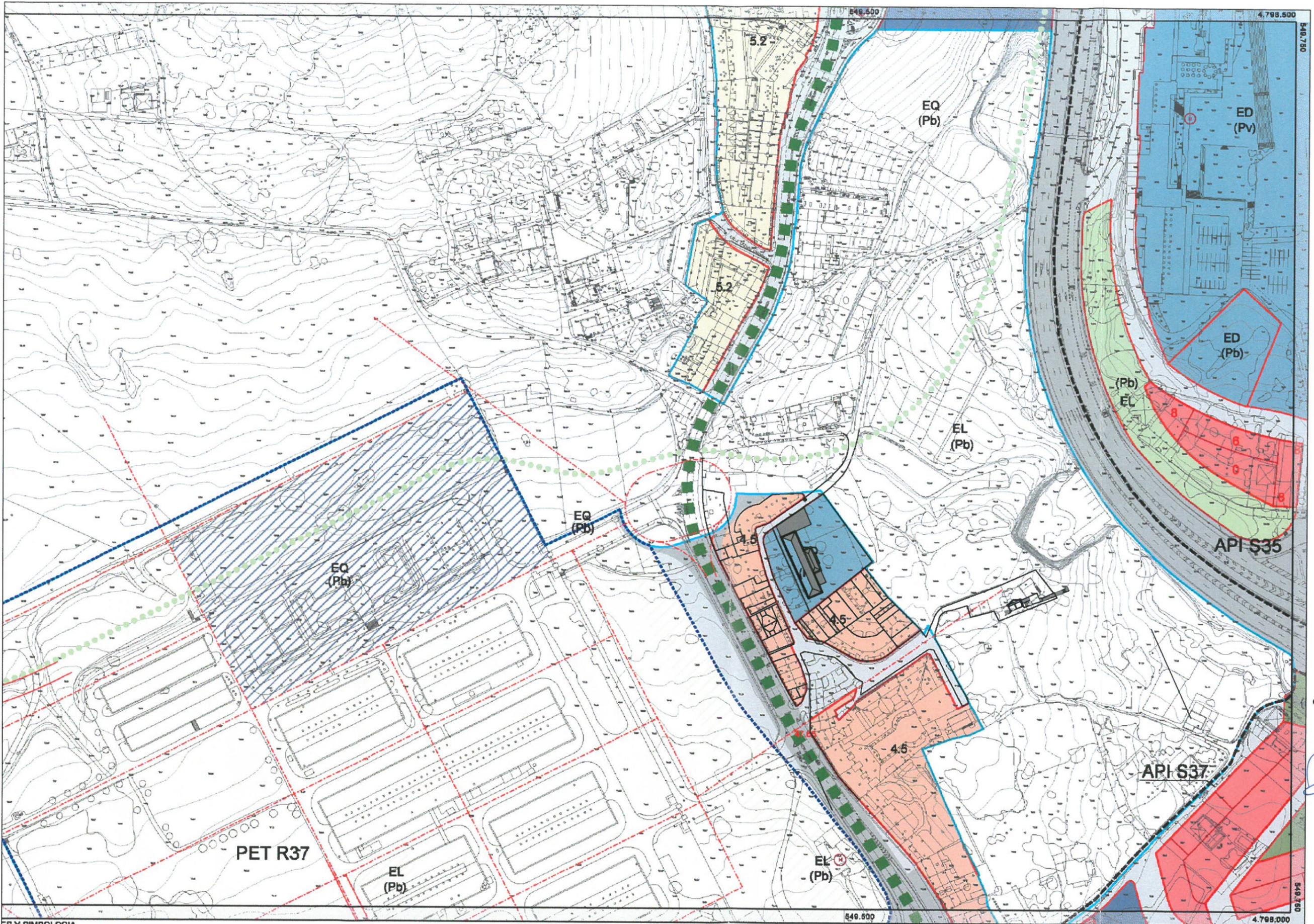
ANEXO 01: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A N E X O

01

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25 XAN. 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D., 

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de... 05/05/2014.  
Certifico:  
El Secretario, P.D. 



Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de **25 JUN. 2014**.  
 Certificado: **El Secretario, P.D.**

Revisado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de **05.05.2014**.  
 Certificado: **El Secretario, P.D.**

arquitectos  
 emilio rodriguez blanco  
 jose luis martinez raído  
 alfredo vicent 17  
 15004 a coruña - españa  
 881925262\_629367713  
 erdriguez@coag.es

estudio de detalle  
 centro asistencial Down Coruña

situación  
 Lugar de Pedralonga  
 A Coruña

*Blanco*  
*J. Raído*

enero 2014  
 propiedad  
 Down Coruña  
 planeamiento  
 escala  
 1/2000  
 plano 01

<b>ES Y SIMBOLOGIA</b> CODIFICACION DE PLANOS Y ZONAS PLANOS: H, L, C, N ZONAS: EQ, EL, ED, PU, etc.		<b>ZONAS DE ORDENANZA</b> Z1: NORMA ESPECIAL Y SUJETA API: AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO PU: POLIGONO PE: PLAN ESPECIAL PEI: PLAN ESPECIAL DE TRANSFORMACION PSE: PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y DESARROLLO		<b>DOTACIONES</b> SERVICIOS LINEALES (S) EQUIPAMIENTO (E) SERVICIOS PUNTALES (P) SERVICIOS FORMANDO (F) INFRAESTRUCTURAS (I)		<b>LEGENDA DE USOS</b> AD: ADMINISTRATIVO CO: COMERCIAL CU: CULTURAL ED: EDUCACION SN: SANITARIO CA: CARRERA CO: COLECCION RE: RECREACION OC: OCASION DP: DEPORTIVO EL: ZONAS VERDES PU: PARQUES RECREATIVOS IU: INFRAESTRUCTURAS IC: INTERCOMUNICACION IO: OBRAS DE INTERCOMUNICACION T: TIERRAS P: PISCINAS F: FERIA		<b>AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA</b> Concejalía de Coruña <b>PGOM 2009</b> DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL ZONIFICACION Noviembre 2009 PLANO: <b>06</b>	
---	--	---	--	---	--	--	--	--	--

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor



Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25 XAN, 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D. *[Signature]*

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D. *[Signature]*

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
jose luis martinez raído

alfredo vicenti 17  
15004 a coruña - españa  
881925262\_629367713  
erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**  
centro asistencial Down Coruña

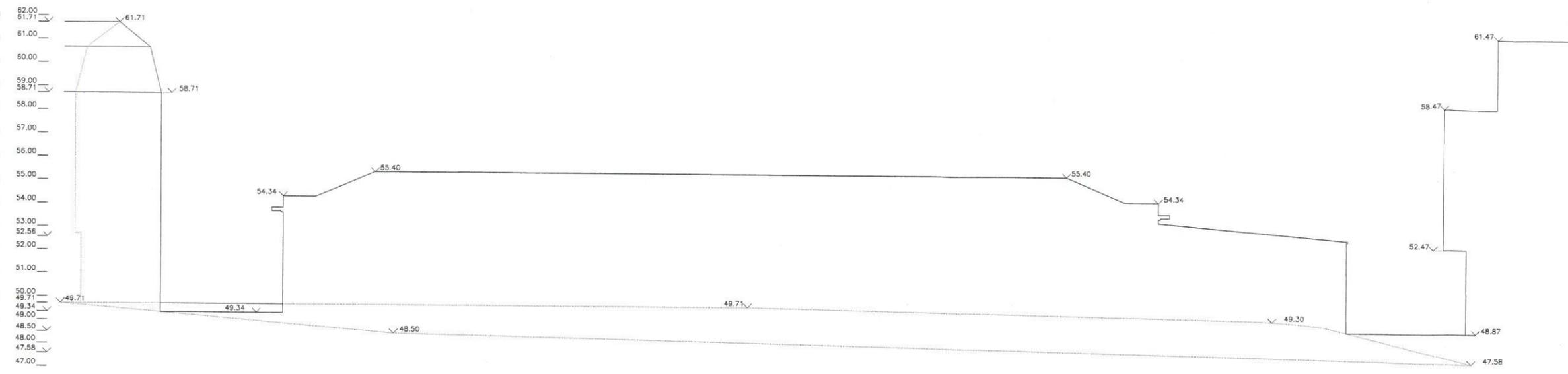
**situación**  
Lugar de Pedralonga  
A Coruña

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

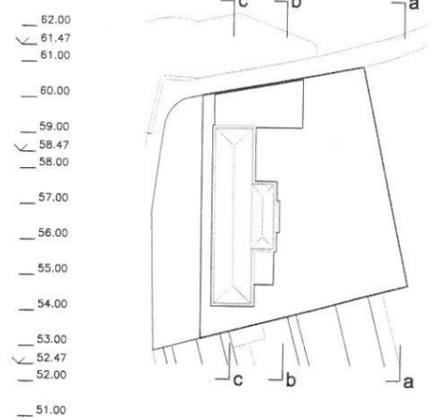
**enero 2014**

**propiedad**  
Down Coruña

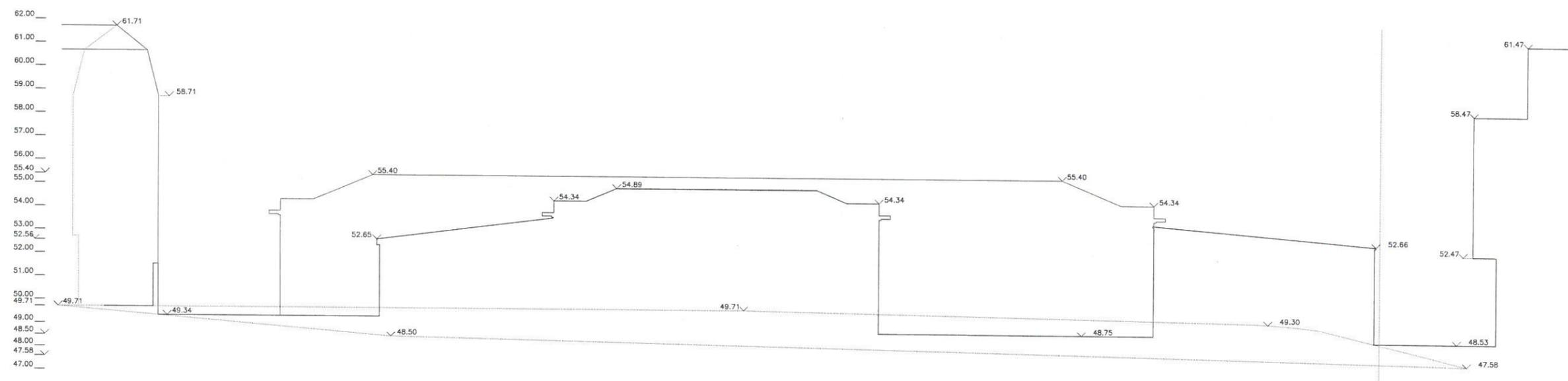
emplazamiento  
estado previo  
escala  
1/300  
plano 02



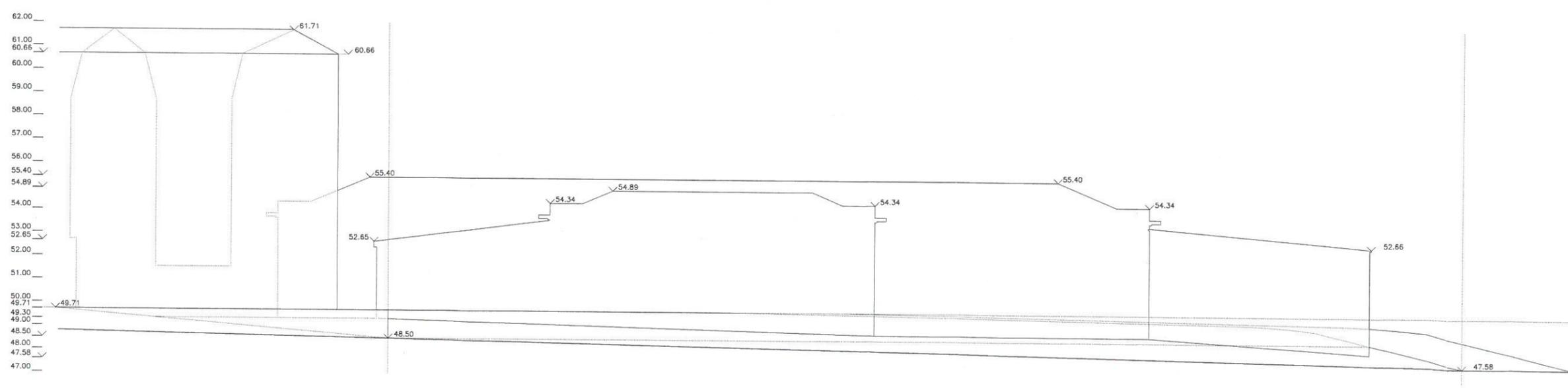
seccion aa



seccion bb



seccion cc



seccion dd

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, e sesión de ..05/05/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, PD

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de...25.XAN.2014...  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

arquitectos

emilio rodriguez blanco  
 jose luis martinez raído

alfredo vicenti 17  
 15004 a coruña - españa  
 881925262\_ 629367713  
 erdriguez@coag.es

estudio de detalle  
 centro asistencial Down Coruña

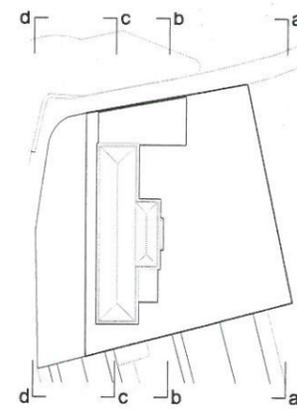
situación  
 Lugar de Pedralonga  
 A Coruña

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

enero 2014

propiedad  
 Down Coruña

volumenes y rasantes  
 estado previo  
 escala  
 1/200  
 plano 03



Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25.XAM.2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, PD

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
jose luis martinez raido

alfredo vicenti 17  
15004 a coruña - españa  
881925262\_629367713  
erdriguez@coag.es

seccion bb

**estudio de detalle**  
centro asistencial Down Coruña

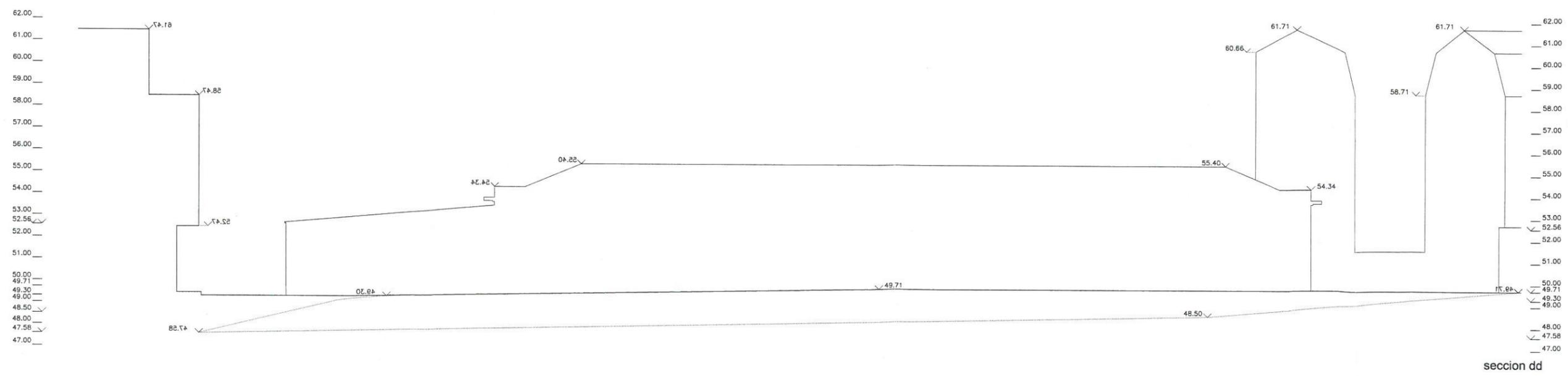
**situación**  
Lugar de Pedralonga  
A Coruña

*Handwritten signature*

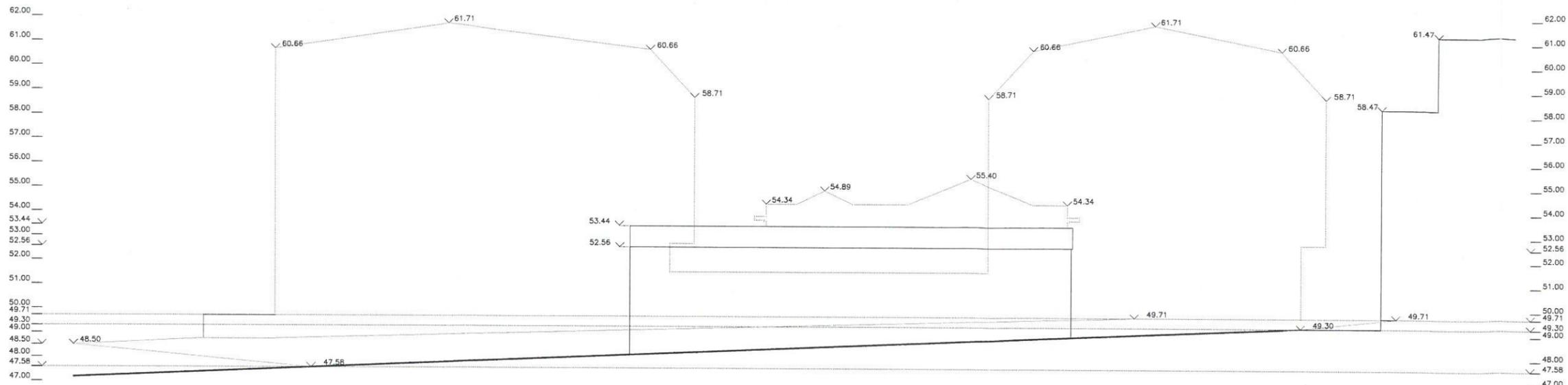
enero 2014

**propiedad**  
Down Coruña

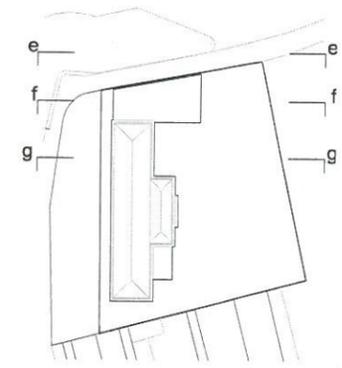
volumenes y rasantes  
estado previo  
escala  
1/200  
plano 04



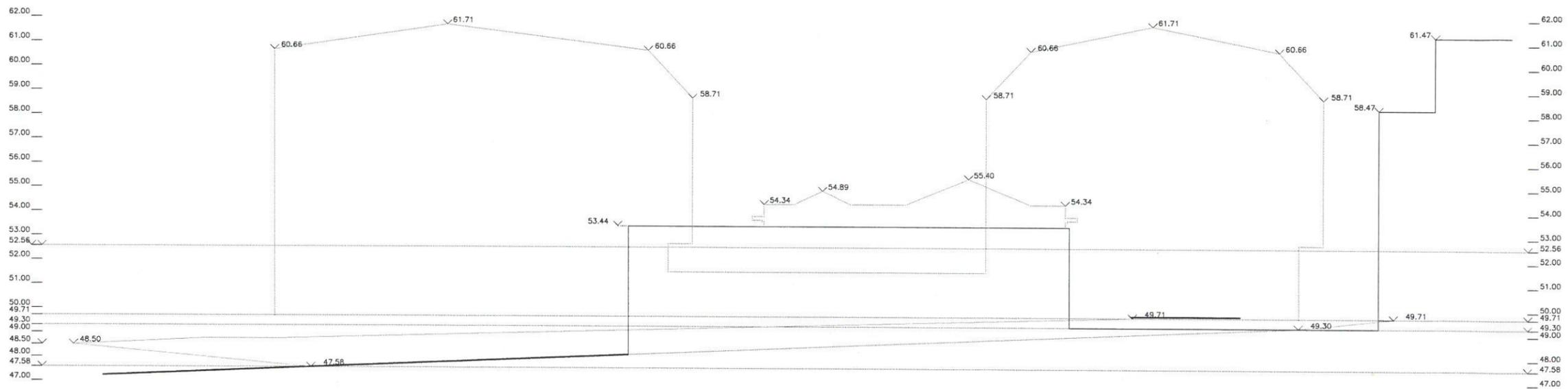
seccion dd



seccion ee



Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de... 25 JAN 2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.



seccion ff

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de... 05/05/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, PD

arquitectos

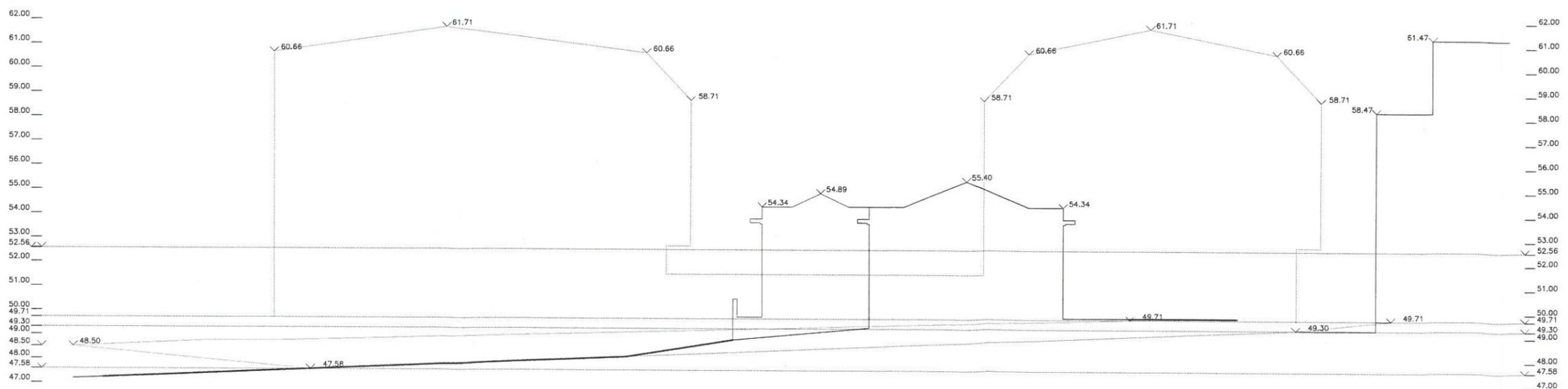
emilio rodriguez blanco  
 jose luis martinez raído

alfredo vicenti 17  
 15004 a coruña - españa  
 881925262\_629367713  
 erdriguez@coag.es

estudio de detalle  
 centro asistencial Down Coruña

situación  
 Lugar de Pedralonga  
 A Coruña

*emilio rodriguez blanco*  
*jose luis martinez raído*



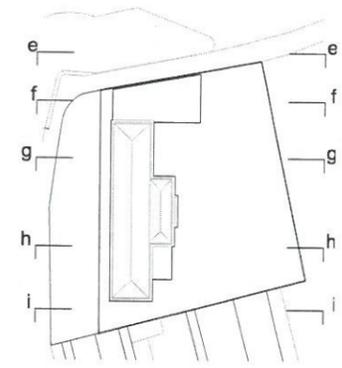
seccion gg

enero 2014

propiedad  
 Down Coruña

volumenes y rasantes  
 estado previo  
 escala  
 1/200  
 plano 05

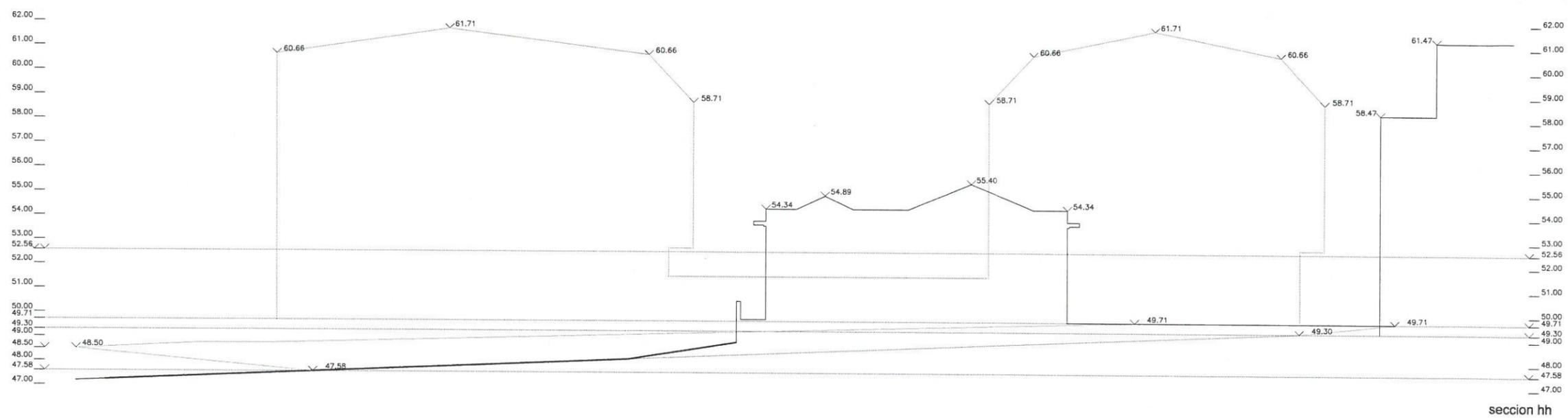
prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor



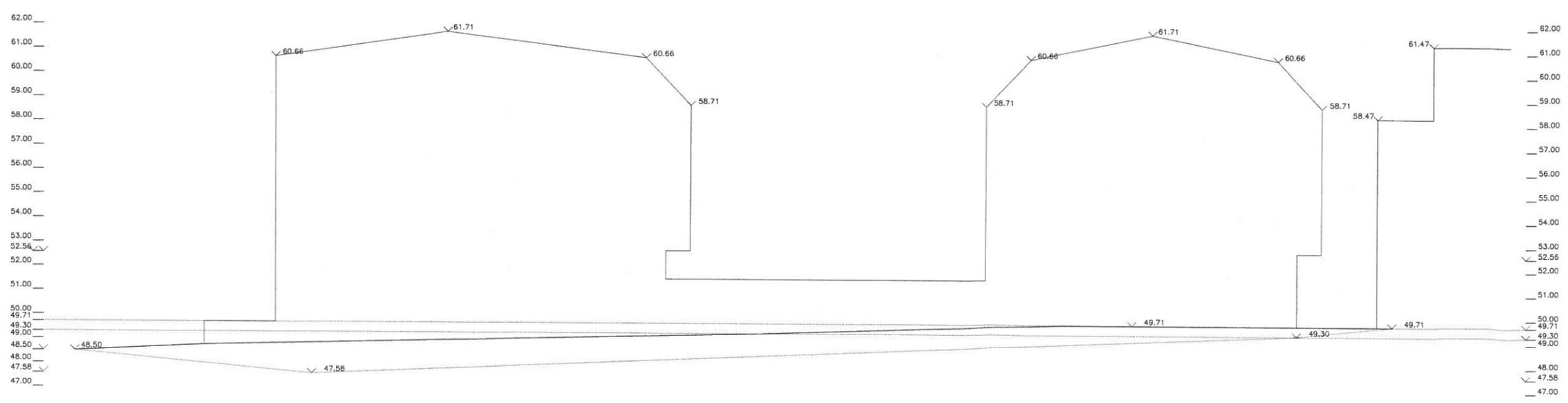
**Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de...**  
 25 JAN 2014  
**Certifico:**  
 El Secretario, P.D.

**Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de...**  
 05/05/2014  
**Certifico:**  
 El Secretario, P.D.

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor



seccion hh



seccion ii

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
 jose luis martinez raído

alfredo vicenti 17  
 15004 a coruña - españa  
 881925262\_629367713  
 erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**  
 centro asistencial Down Coruña

**situación**  
 Lugar de Pedralonga  
 A Coruña

*[Handwritten signature]*

enero 2014

**propiedad**  
 Down Coruña

volumenes y rasantes  
 estado previo  
 escala  
 1/200  
 plano 06



Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de... 25-XAN-2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, PD

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
jose luis martinez raio

alfredo vicenti 17  
15004 a coruña - españa  
881925262\_629367713  
erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**  
centro asistencial Down Coruña

**situación**  
Lugar de Pedralonga  
A Coruña

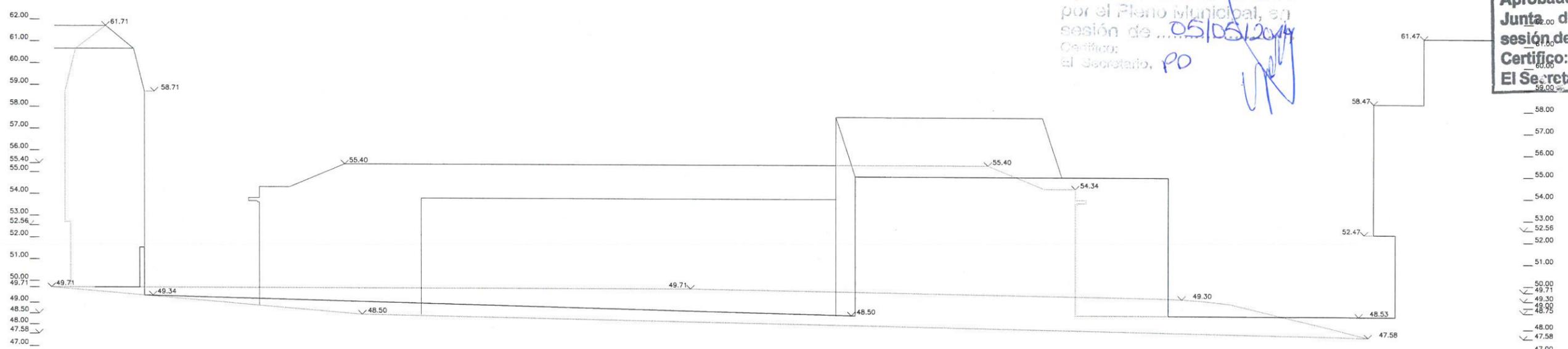
**enero 2014**

**propiedad**  
Down Coruña

emplazamiento  
estado modificado  
escala  
1/300  
plano 07



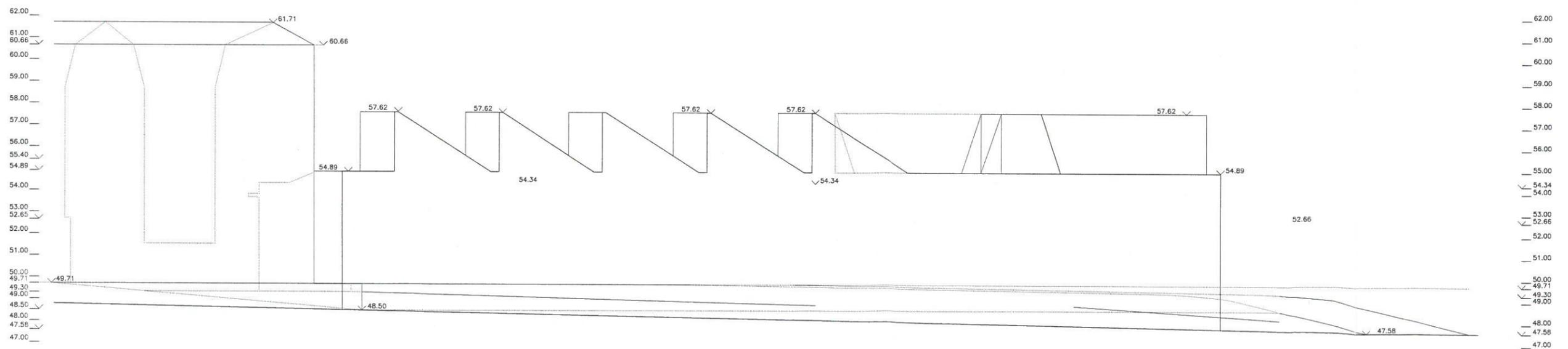
seccion aa



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 05/05/2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de ... 25.XAM. 2014  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.

seccion bb



seccion cc

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
 jose luis martinez raído

alfredo vicenti 17  
 15004 a coruña - españa  
 881925262\_629367713  
 erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**  
 centro asistencial Down Coruña

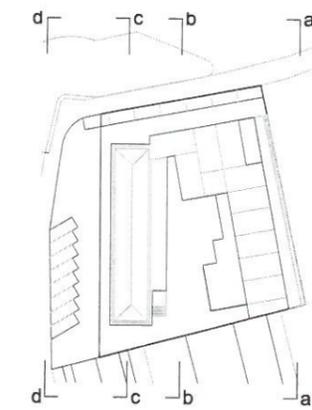
**situación**  
 Lugar de Pedralonga  
 A Coruña

*Handwritten signature*

enero 2014

**propiedad**  
 Down Coruña

volumenes y rasantes  
 estado modificado  
 escala  
 1/200



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ... 05/05/2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local en  
sesión de ... 25 JAN, 2014  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
jose luis martinez raido

alfredo vicenti 17  
15004 a coruña - españa  
881925262\_629367713  
erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**

centro asistencial Down Coruña

**situación**

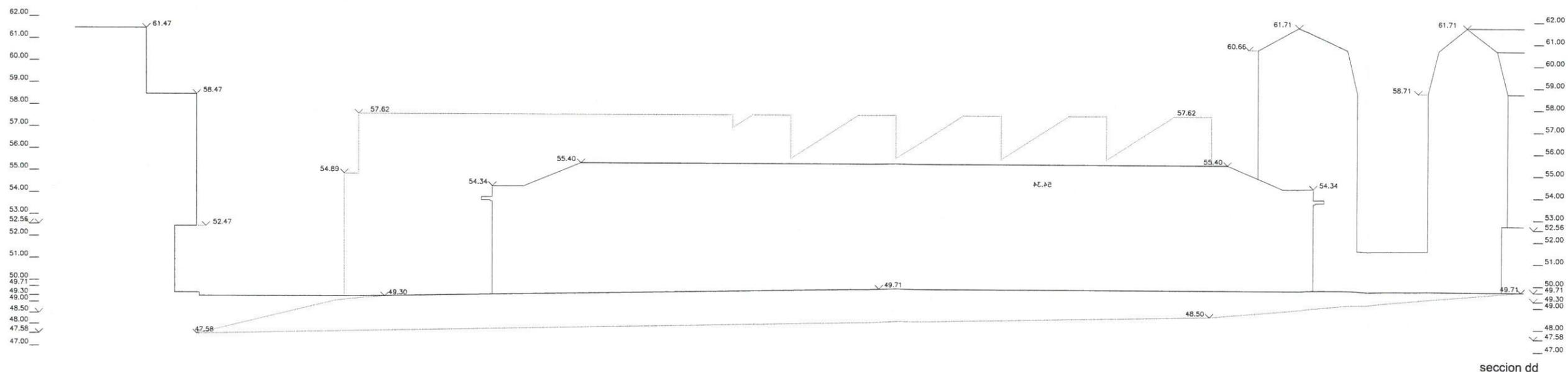
Lugar de Pedralonga  
A Coruña

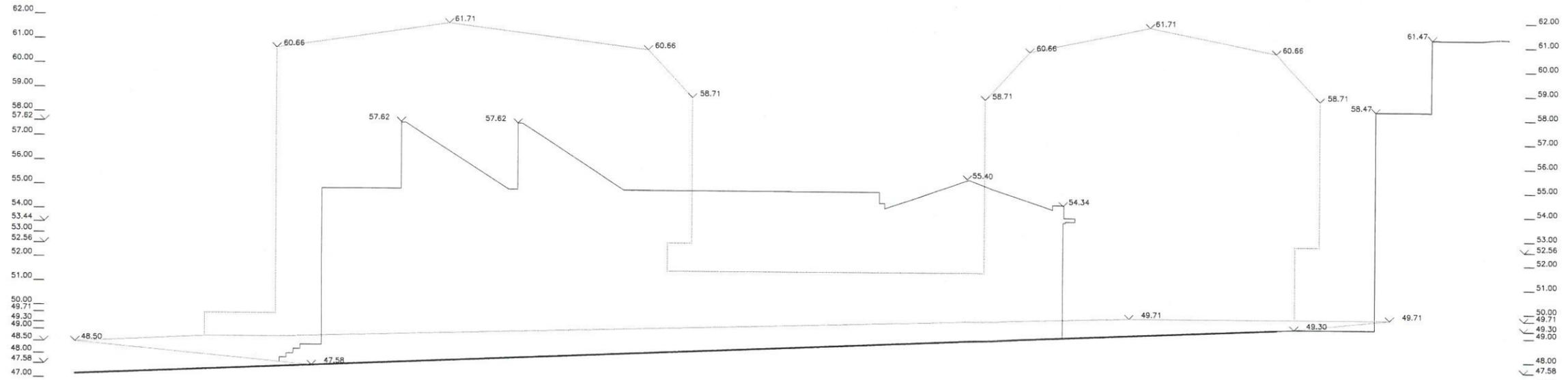
*blm*  
*firmado*

enero 2014

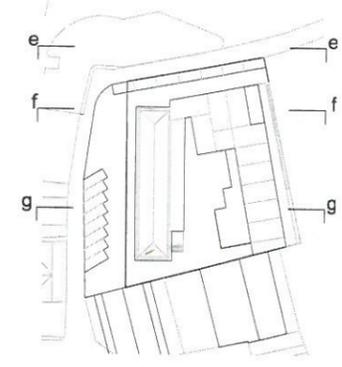
propiedad  
Down Coruña

volumenes y rasantes  
estado modificado  
escala  
1/200  
plano 09

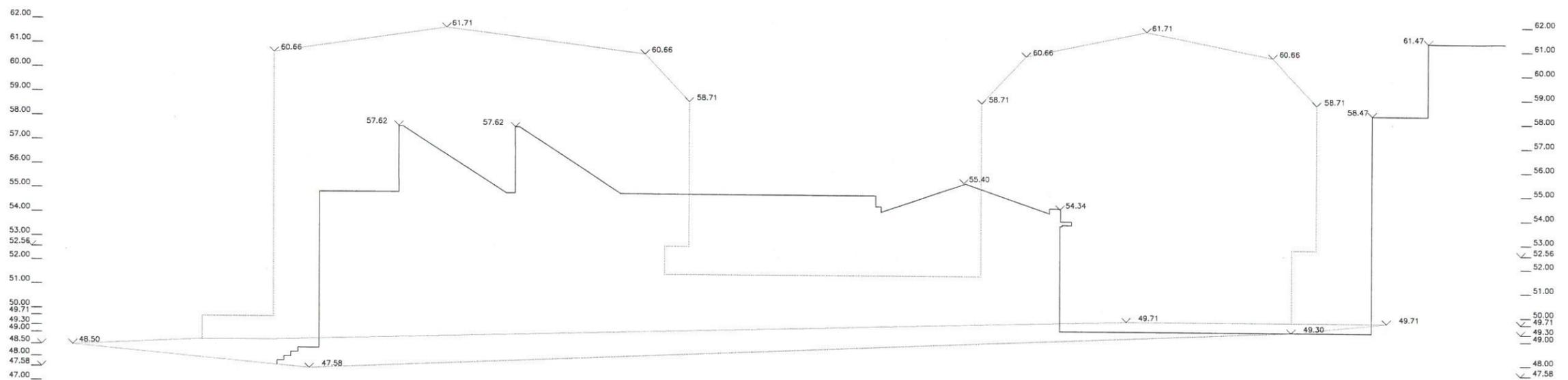




seccion ee



**Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25.XAN.2014**  
**Certifico:**  
**El Secretario, P.D.**



seccion ff

**Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 05/05/2014**  
**Certifico:**  
**El Secretario, PD**

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
jose luis martinez raido

alfredo vicenti 17  
15004 a coruña - españa  
881925262\_629367713  
erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**  
centro asistencial Down Coruña

**situación**  
Lugar de Pedralonga  
A Coruña

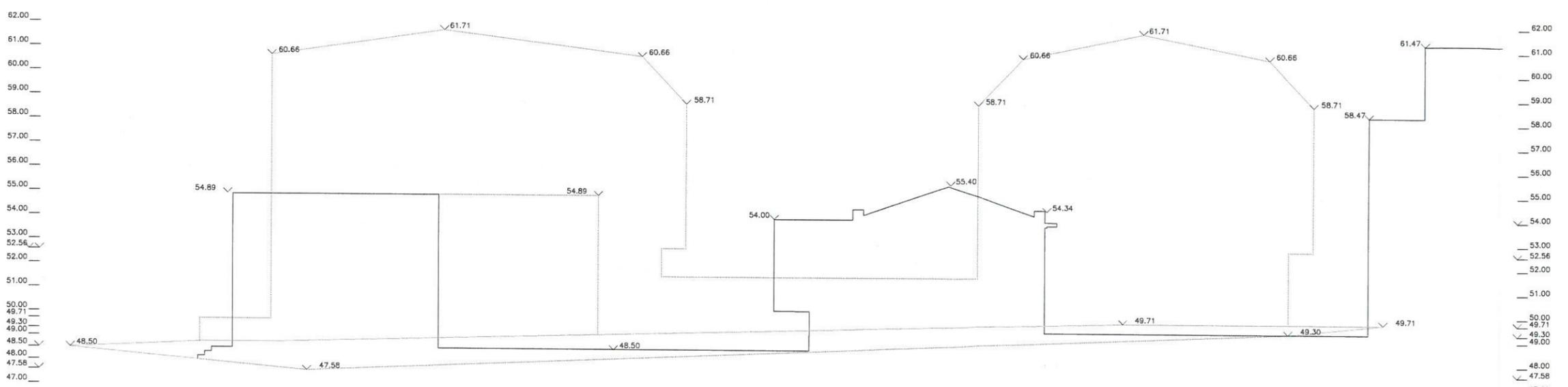
*Handwritten signature: emilio rodriguez blanco*

**enero 2014**

**propiedad**  
Down Coruña

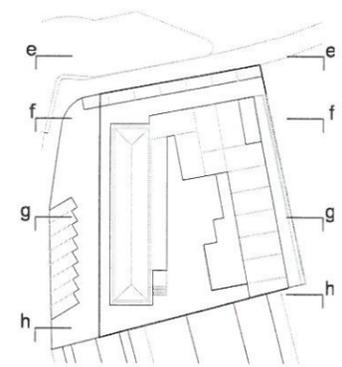
volumenes y rasantes  
estado modificado

escala  
1/200  
plano 10



seccion gg

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor



**Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25 XAN, 2014**  
**Certifico: El Secretario, P.D.**

*Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 05/05/2014*  
*Certifico: El Secretario, P.D.*

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
 jose luis martinez raído

alfredo vicenti 17  
 15004 a coruña - españa  
 881925262\_629367713  
 erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**

centro asistencial Down Coruña

**situación**

Lugar de Pedralonga  
 A Coruña

*emilio rodriguez blanco*  
*jose luis martinez raído*

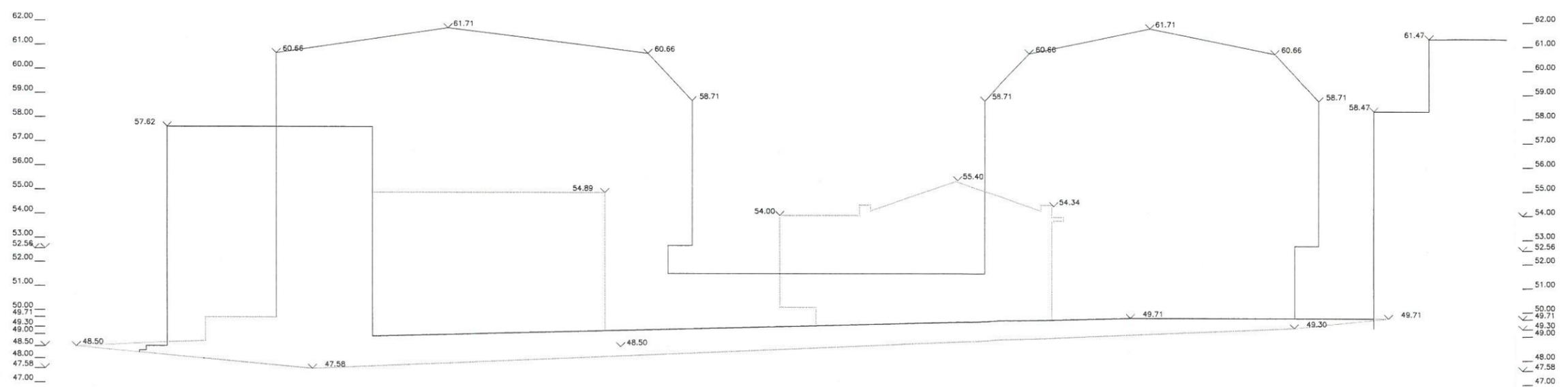
enero 2014

**propiedad**  
 Down Coruña

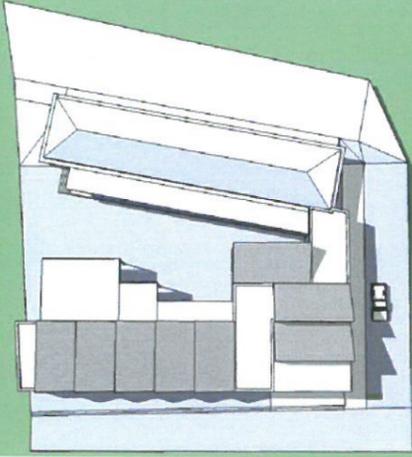
volumenes y rasantes  
 estado modificado

escala  
 1/200

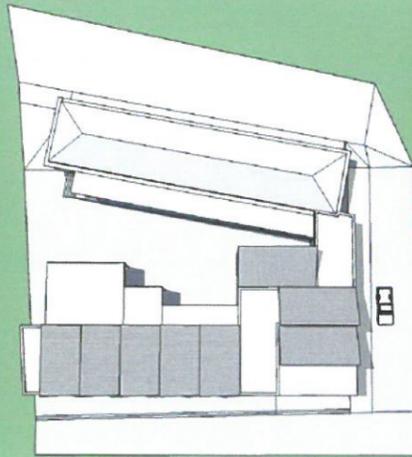
plano 11



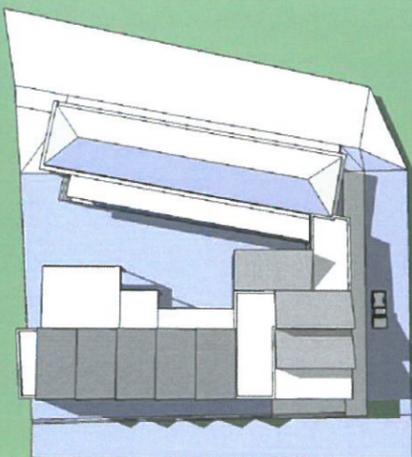
seccion ii



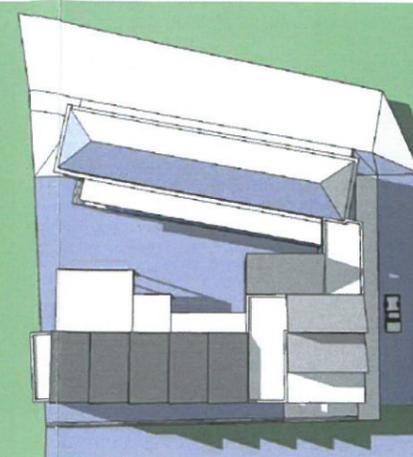
equinocio de primavera 12:00H



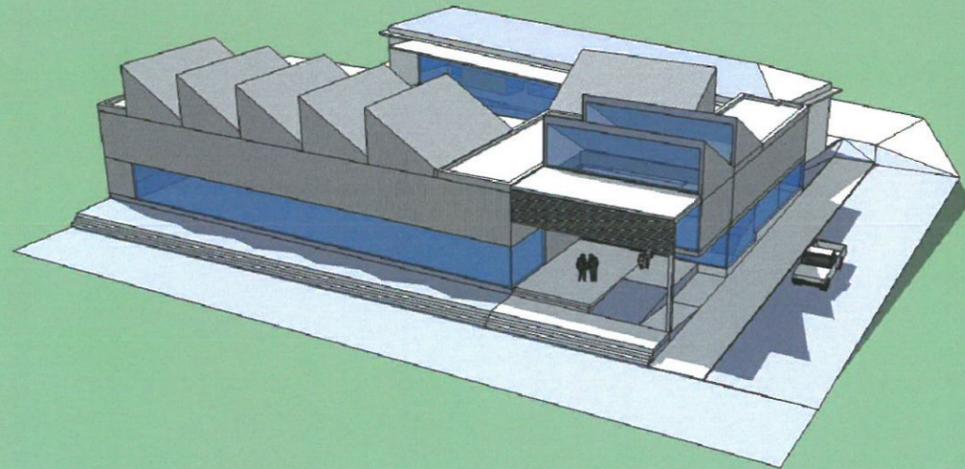
solsticio de verano 12:00H



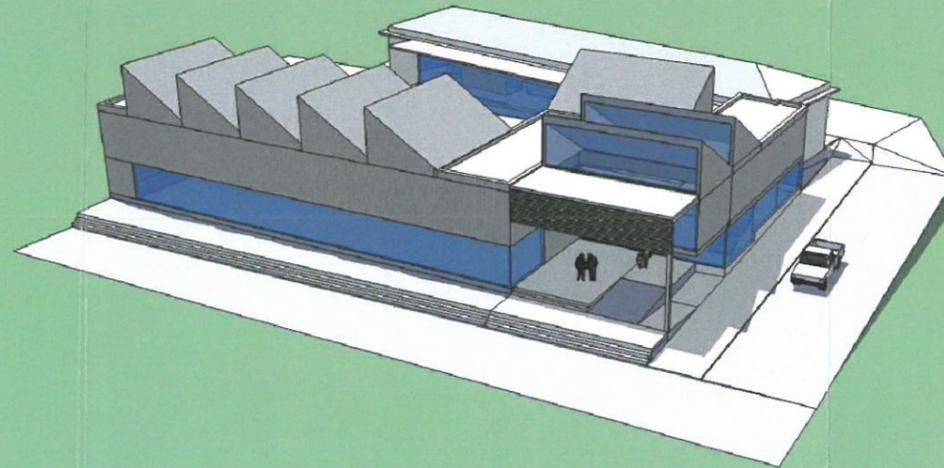
equinocio de otoño 12:00H



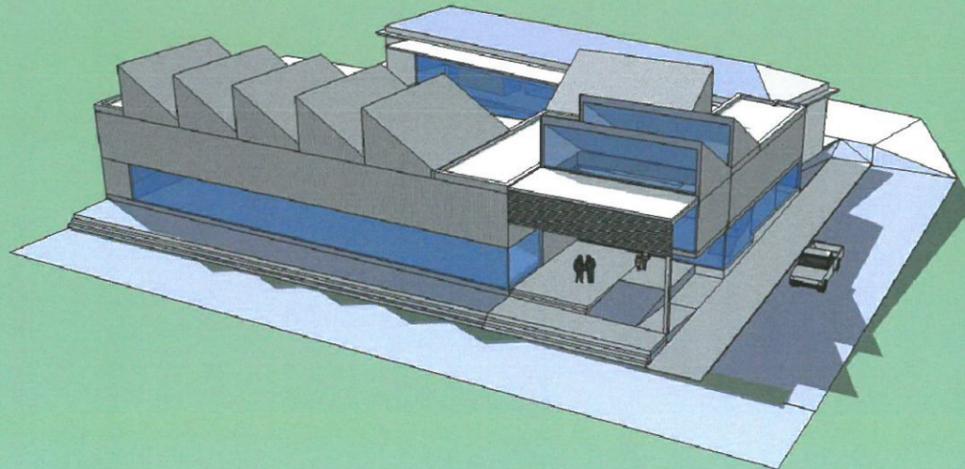
solsticio de invierno 12:00H



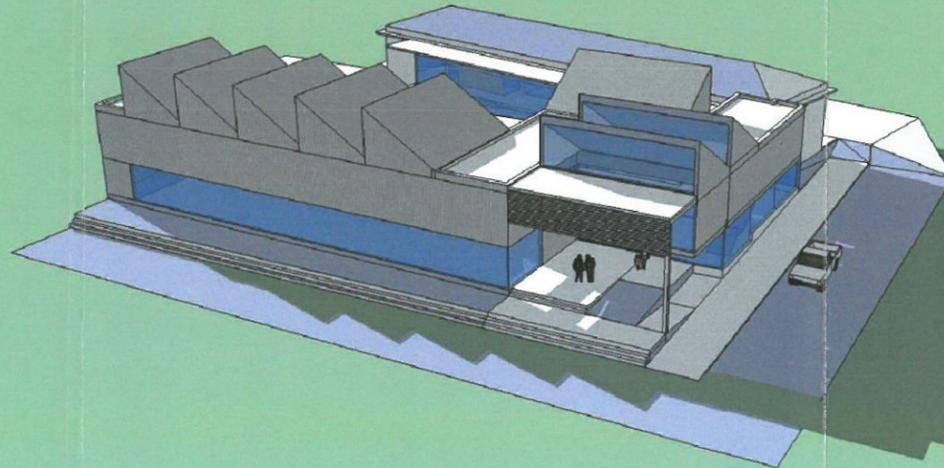
equinocio de primavera 12:00H



solsticio de verano 12:00H



equinocio de otoño 12:00H



solsticio de invierno 12:00H

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de... 25.XAN.2014...  
Certifico:  
El Secretario, P.D. *[Signature]*

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de... 05/05/2014...  
El Secretario, PD *[Signature]*

**arquitectos**

emilio rodriguez blanco  
jose luis martinez raio

alfredo vicenti 17  
15004 a coruña - españa  
881925262\_629367713  
erdriguez@coag.es

**estudio de detalle**

centro asistencial Down Coruña

**situación**

Lugar de Pedralonga  
A Coruña

*[Large handwritten signature]*

enero 2014

**propiedad**

Down Coruña

estudio de soleamiento

estado modificado

escala

1/200

plano 12

prohibido efectuar cambios sobre este documento u obra que de él resulte sin la previa autorización del autor