

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Área Urbanismo, Vivenda, Infraestructuras e Mobilidade

Aprobación definitiva do estudo de detalle para a ordenación de volumes na parcela da Cidade das TIC, A Coruña (Expediente 631/2022/138)

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o 2 de marzo de 2023, aprobou definitivamente o documento denominado “Estudo de detalle para a ordenación de volumes na parcela da ‘Cidade das TIC’. Febreiro 2023” promovido pola Universidade da Coruña e redactado polos arquitectos Mónica Mesejo Conde, Alfredo Garrote Pazos e Sara Prieto Hortas.

O acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no DOG núm. 68 do 10 de abril de 2023 e a solicitude de inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo entrada na Xunta de Galicia o 22 de marzo de 2023.

O contido íntegro do estudo de detalle aprobado pódese consultar fisicamente nas dependencias da Área Municipal de Urbanismo; na sede electrónica deste Concello, no enderezo electrónico <https://www.coruna.gal/urbanismo>, na epígrafe planeamento/planeamento vixente, ou ben, desde a mesma web, a través do visor “desenvolvemento do planeamento”.

Contra este acordo, con carácter de disposición administrativa de carácter xeral, pódese interpoñer directamente recurso contencioso-administrativo, perante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigo 201.1 do seu regulamento), no prazo máximo de dous meses, que se contarán a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio, de conformidade co artigo 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de interpoñer calquera outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a dereito.

De seguido publícanse as determinacións normativas do estudo de detalle aprobado (artigos 82.3 da Lei 2/16, e 65.2 por remisión do 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local).

A Coruña, 19 de abril de 2023

A alcaldesa,

PD. (Decreto 3847, do 27.06.2019)

A directora da Área de Urbanismo

María Hernández García

Determinacións normativas do estudo de detalle

0.1. DESCRICIÓN DA SOLUCIÓN ADOPTADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES NO ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE.

0.1.1. XUSTIFICACIÓN DA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Tal e como indicamos no apartado I.3. da memoria informativa o obxecto e finalidade do presente estudo de detalle consiste en ordenar os volumes edificables dunha parte do ámbito da Fábrica de Armas a fin de implantar tres novas edificacións vinculadas á nova Cidade das TIC de acordo co establecido a este respecto na ordenanza zonal de aplicación.

A efectos do anterior consideramos unicamente a parte do ámbito na cal resulta de aplicación a norma zonal de aplicación NZ-7 Instalacións especiais. Na devandita ordenanza establécese que para toda nova edificación que se pretenda construír resulta necesaria a aprobación previa dun estudo de detalle que dará cumprimento ás seguintes condicións:

- Altura: Se establece una altura genérica de veinticinco (25) metros para las naves y construcciones, independientemente del número de plantas que se construyan dentro de este volumen. Podrán autorizarse alturas mayores para elementos concretos de la edificación e instalaciones, justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate...
- Ocupación: puede alcanzarse el 60% de la parcela neta. Las infraestructuras aéreas o superficiales del interior de la parcela (tuberías, conducciones, etc), no se tendrán en cuenta a los efectos de ocupación.

Aplicando estas condicións á superficie do ámbito do estudo de detalle cualificada como NZ-7 que ten unha superficie total de **136.935 m²** resultan os seguintes valores máximos:

- Ocupación: 82.161 m².
- Altura máxima das novas construcións: 25 metros.
- Volumen total construíble: 2.054.025 m³.

No presente estudo de detalle ordénase unha parte desta ocupación e volume, tanto no referente ás posibles ampliacións dos edificios industriais existentes como para a construción de tres novas edificacións necesarias para implantar novos usos asociados á Cidade das TICs.

No referente ás características concretas do lugar no que se vai a actuar habería que destacar os seguintes aspectos nos que se basea a solución exposta:

- a) Mantemento e reforma optativa das 16 edificacións existentes, que suman unha superficie construída de case 40.000 m², dentro de senllas parcelas edificables de maior superficie de pegada edificatoria e altura edificable (máximo 25 m), sen prexuízo de que opcionalmente, a discreción do promotor, en calquera momento poderase esgotar o volume edificable nas devanditas parcelas previa demolición dos edificios existentes, conforme ao permitido pola NZ-7 no seu apartado 3 (obras admitidas). Estas son as parcelas Z-01, que seguen a ordenación en damero da edificación existente. En todo caso, os proxectos de execución correspondentes, tanto de reforma como de nova construción, deberán incluír a retirada das cubertas de amianto-cemento a entulleira controlada.
- b) Mantemento e reforma optativa das 16 edificacións existentes, que suman unha superficie construída de case 40.000 m², dentro de senllas parcelas edificables de maior superficie de pegada edificatoria e altura edificable (máximo 25 m), sen prexuízo de que opcionalmente, a discreción do promotor, en calquera momento poderase esgotar o volume edificable nas devanditas parcelas previa demolición dos edificios existentes, conforme ao permitido pola NZ-7 no seu apartado 3 (obras admitidas). Estas son as parcelas Z-01, que seguen a ordenación en damero da edificación existente. En todo caso, os proxectos de execución correspondentes, tanto de reforma como de nova construción, deberán incluír a retirada das cubertas de amianto-cemento a entulleira controlada.
- c) Ocupación dos espazos vacantes do ámbito polas parcelas edificables Z-02, previstas para unha primeira fase de ampliación de ocupación, ata alcanzar un volume adicional de 208.830 m³. Ditas parcelas dispóñense prolongando a ordenación en damero das edificacións existentes no ámbito.

Unha vez sentadas as bases anteriores que sustentan a proposta imos especificar os criterios de actuación e a ordenación dos volumes nas distintas zonas que se delimitan no ámbito do estudo de detalle e que se grañan no plano de ordenación 001.

0.1.2. DEFINICIÓN DAS ÁREAS DE OCUPACIÓN DA EDIFICACIÓN.

As zonas que permiten a implantación de edificacións son as que se identifican no plano de ordenación como Z-01 e Z-02.

As zonas Z-01 son aquelas en as que existen edificacións sobre as que, como se dixo, pódese actuar a discreción, ben reformándoas e/o ampliándoas, ou ben se poden demoler para executar construcións de nova planta. Estas zonas suman unha superficie total en planta de **46.296 m²**, que supón unha superficie do 33,26% do total do ámbito do ED e un 33,81% da zona cualificada como NZ-7.

As zonas Z-02 son aquelas nas que se poderán implantar novas edificacións en primeira fase. Estas áreas suman unha superficie total en planta de 8.382 m² que supón un 6,02% do total da superficie do ámbito do ED e un 6,12% da superficie NZ-7.

Nun anexo á presente memoria inclúense as coordenadas UTM (Fuso: 29 ETRS89) dos vértices dos perímetros de todas e cada unha das zonas edificables.

En todas as parcelas edificables establécese unha altura máxima de construción de 25 m independentemente do número de plantas que se constrúan dentro dese volume, conforme ao prescrito polo apartado 4 (condicións da edificación) da NZ-7, coa excepción das parcelas Z- 01-12 e Z-01-13, nas que se establece a altura máxima en 12 metros, e da parcela Z-02-03, para a que se asigna unha altura máxima de 5 metros.

A superficie de ocupación e altura de cada parcela edificable son parámetros máximos; isto é, as construcións que se promovan nas mesmas poderán esgotar ou non devanditos parámetros en función das necesidades específicas do promotor. Autorízase a construción de plantas baixo rasante, que non computan volume edificable, para usos de garaxe e de almacén.

Cadro resumo de volúmenes de edificación por parcelas:

PARCELA EDIFICABLE	SUP. MÁX. (m2)	ALTURA MÁX. (m)	VOLUMEN MÁX. (m3)
Z-01-01	7.890	25	197.250
Z-01-02	2.920	25	73.000
Z-01-03	2.920	25	73.000
Z-01-04	7.094	25	177.350
Z-01-05	3.475	25	86.875
Z-01-06	3.475	25	86.875
Z-01-07	2.897	25	72.425
Z-01-08	2.897	25	72.425
Z-01-09	5.568	25	139.200
Z-01-10	2.857	25	71.425
Z-01-11	3.723	25	93.075
Z-01-12	232	12	2.784
Z-01-13	348	12	4.176
Z-02-01	3.162	25	79.050
Z-02-02	5.184	25	129.600
Z-02-03	36	5	180
SUMA	54678		1.358.690

O.1.3. ESPAZOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELA.

Estos espazos suman un total de **82.257m²**, que supón o 59,09% da superficie do ámbito do ED e un 60,07% da zona calificada como NZ-7. Trátase de espazos que actualmente se atopan vacantes de edificacións e que quedan pendentes de ordenación para futuras actuacións a definir mediante a modificación do presente estudo de detalle.

Poderán ser destinados a operacións de mobilidade interior da parcela, aparcamento privado, axardinamento ou definición de futuras zonas edificables ata esgotar a ocupación máxima permitida pola Norma Zonal 7 de aplicación. Este incremento de ocupación deberá ser realizado mediante un novo estudo de detalle.

- VIAIS INTERIORES.

Trátase das zonas identificadas no plano de ordenación de volumes en planta como viarios interiores que supoñen unha superficie total de 17.603 m² que supón un 12,64% da superficie do ámbito. Consérvanse os eixos de todos os viais interiores existentes e prolónganse seguindo o mesmo esquema reticular rodeando o perímetro de todas as parcelas edificables previstas. As características dimensionales e construtivas dos viais definiranse no correspondente proxecto de obras ordinarias de urbanización.

- ÁREAS DE ESTACIONAMENTO.

Trátase das zonas identificadas no plano de ordenación de volumes en planta como áreas de estacionamento P-01 e P-02, a superficie total prevista é de 13.282 m² que supón un 9,54% do total da superficie do ámbito.

As características destas dúas zonas de estacionamento son as que se indican a continuación:

- Trátase de dúas áreas de estacionamento ao aire libre, unha exterior (P01) destinada ao aparcamento dos vehículos que acceden á Cidade das TIC e outra interior (P02) para os vehículos que se movan polo recinto interior.
- O aparcamento exterior (P01) ten unha superficie de 8.952 m² e unha capacidade en planta para uns 350 vehículos automóbiles.

Tendo en conta que esta área de aparcamento sitúase no territorio histórico do Camiño de Santiago é preciso introducir certas cautelas na formalización do mesmo para procurar a máxima integración e minimizar a súa presenza dentro da paisaxe. Para iso exporase con rúas de circulación en formigón continuo e zonas de aparcamento a base de laxa céspede con arboledo autóctono de especies locais entre elas. En todo caso haberá que integrar o arboledo existente e seguiranse os criterios para a formalización de aparcamentos que se establecen na “Guía de boas prácticas para intervencións en espazos públicos”.

Tal e como consta no plano de ordenación 001, haberá que dispoñer unha barreira vexetal no límite este de o aparcamento que xunto co arboledo existente no sur desta zona constituirán unha barreira de amortiguamiento entre a Avenida de Pedra Longa pola que discorre a traza do Camiño Inglés e o aparcamento exterior.

En relación á enorme demanda de prazas de aparcamento é importante sinalar a necesidade de modificar con carácter xeral os estándares previstos no PXOM-13 que non responden ás novas formas de mobilidade sostible na que deben primar os desprazamentos a pé en bicicleta e mediante transporte público utilizando o automóbil unicamente para os desprazamentos interurbanos.

- A área de aparcamento interior (P02) ten unha superficie de 4.330 m² dividida en dúas zonas de 3.135 m² e 1.195 m² cunha capacidade total dunhas 200 prazas que se destinarán ao estacionamento de vehículos permitidos dentro do recinto; vehículos eléctricos, VMP e bicicletas.

O tratamento da pavimentación será mediante formigón continuo nas rúas de circulación e laxa céspede nas prazas de aparcamento con arboledo autóctono local. Dotarase de puntos de recarga para vehículos eléctricos e hangares para bicicletas.

- Cada unha destas áreas deberán cumprir co estándar de prazas adaptadas para usuarios con mobilidade reducida, establecidas no D 35/2000 e na OM-TMA/851/2021 de 1 praza adaptada por cada 40 ou fracción. Aplicando este estándar resultan 9 prazas adaptadas no P01, 5 no P02 e 4 no vial de acceso V01.

- CERRAMENTO PERIMETRAL, SEGURIDADE E CONTROL DE ACCESOS.

O ámbito do ED excluída a zona destinada a SG viario constitúe un recinto de uso privativo e acceso restrinxido a persoas e vehículos autorizados e relacionados directamente coas actividades industriais e empresariais que se desenvolvan no mesmo, polo que en todos os puntos de acceso deberanse instalar os correspondentes controis de identificación con barreiras móbiles de seguridade e sistema de vídeo-vixilancia, tanto nos devanditos puntos de acceso como no perímetro do ámbito e nos viais interiores do mesmo. Establecerase un centro de seguridade e control.

Así mesmo, todo o perímetro do ámbito deberá estar valado cun sistema robusto, de forma que se garanta que non se poderá acceder ao seu interior por ningún punto que non sexa algún dos habilitados para iso e controlados.

2023/3290