

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

Calle Marqués de Amboage, número 17 - 15006. A Coruña

Histórico de versiones

Versión	Fecha	Modificaciones
[V.0]	24/11/2022	1ª Edición
[V.1]	02/01/2023	2ª Edición



ÍNDICE

1.	EXPEDIENTE Y AUTOR DEL ENCARGO	5
1.1.	EXPEDIENTE	5
1.2.	AUTOR DEL ENCARGO	5
2.	OBJETO DEL PROYECTO	6
3.	EMPLAZAMIENTO	8
4.	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	9
4.1.	PXOU/13 NORMA ZONAL 8 (VIGENTE)	9
4.2.	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PXOU/13 EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL 8. EQUIPAMIENTOS (APROBADA INICIALMENTE)	11
4.3.	CONCLUSIONES	12
5.	PROPUESTA URBANÍSTICA	13
5.1.	ÁMBITO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	13
5.2.	CONDICIONES DE LA PARCELA	13
5.3.	JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE ALTURA	22
5.3.1.	NN.UU.	22
5.3.2.	LEY 5/2016 DE PATRIMONIO	30
5.3.3.	LEY 1/2019 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA 32	
5.4.	OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS	34
5.5.	CUADRO COMPARATIVO	36
5.6.	INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES	36
6.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL	37
6.1.	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	37

6.2.	PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA	37
6.3.	PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE GALICIA	38
6.4.	LEY DE PROTECCIÓN DE PAISAJE LEY 7/2008	38
6.4.1.	CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL DEL PAISAJE	39
6.4.2.	ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD	43
6.4.3.	IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTIVOS EXISTENTES	43
6.4.4.	MITIGACIÓN O CORRECCIÓN DE IMPACTOS	43
6.5.	INCLUSIÓN EN ZONA DE ALERTA DE LA REFINERÍA	43
6.6.	LEY DE RUIDO	45
6.7.	DB-CTE SI-5 (INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS)	46
6.8.	DB-CTE SUA 9. ACCESIBILIDAD.	49
6.9.	LEY DE IGUALDAD	50
7.	PLANOS	51

1. EXPEDIENTE Y AUTOR DEL ENCARGO

1.1. EXPEDIENTE

Referencia: 2022TF0128 CT ESPINO – LA CORUÑA
Descripción: Estudio de Detalle
Fecha: 25/10/2.022
Dirección: Calle Marqués de Amboage, número 17
Localidad: La Coruña
Dirigido por: Proyectos IFG

1.2. AUTOR DEL ENCARGO

Empresa: Telefónica S.A.U
CIF: A-82018474
Responsable proyecto: Luis Miguel Díaz Fernández
Cargo:
Departamento: Plan Director Adecuaciones Integrales
Dirección: Edificio Montañón, Calle La Cerca, 18,
Localidad: La Coruña
Teléfono: 981183670
Correo-e: luismiguel.diazfernandez@telefonica.com

2. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación urbanística de la parcela que Telefónica S.A.U. tiene en la calle del Marqués de Amboage 17 en A Coruña, donde existe un edificio de cuatro plantas con torre de comunicaciones construido en 1959, estando catalogado con el Nivel II, Protección estructural y siendo su número de catálogo es el 08.025.

Telefónica S.A.U. quiere promover unas obras de rehabilitación de las instalaciones del edificio. En la cubierta del edificio existe un casetón acústico donde se ubica el grupo de bombeo, el aislamiento no cumple los niveles requeridos de aislamiento y Telefónica S.A.U. quiere renovar las instalaciones con el fin de prestar la actividad en mejores condiciones de eficiencia. Para lo cual, se amplía la bancada existente en la cubierta, se ubicará un nuevo grupo electrógeno, equipos de climatización y se colocará un nuevo aislamiento acústico mediante paneles acústicos, sobre los que se ubicarán los silenciosos de las máquinas ubicadas dentro del casetón con el fin de reducir los ruidos a los predios colindantes. (Ver planos 15030_EDMAMB17_202212_B_PINF_05PRO.pdf)

Según el Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña de 2013, la parcela tiene uso Equipamiento privado se ve afectada por las Normas Urbanísticas de la norma zonal 8 "Equipamientos."

El presente Estudio de Detalle regulará las condiciones urbanísticas de la parcela, asimilándolas a las marcadas para las del entorno en la que se ubica la parcela (norma zonal 2, subzona 4 "Manzana intensiva", compatibilizándolas con la protección estructural (nivel II) que tiene el edificio y el resto de las normativas de aplicación.

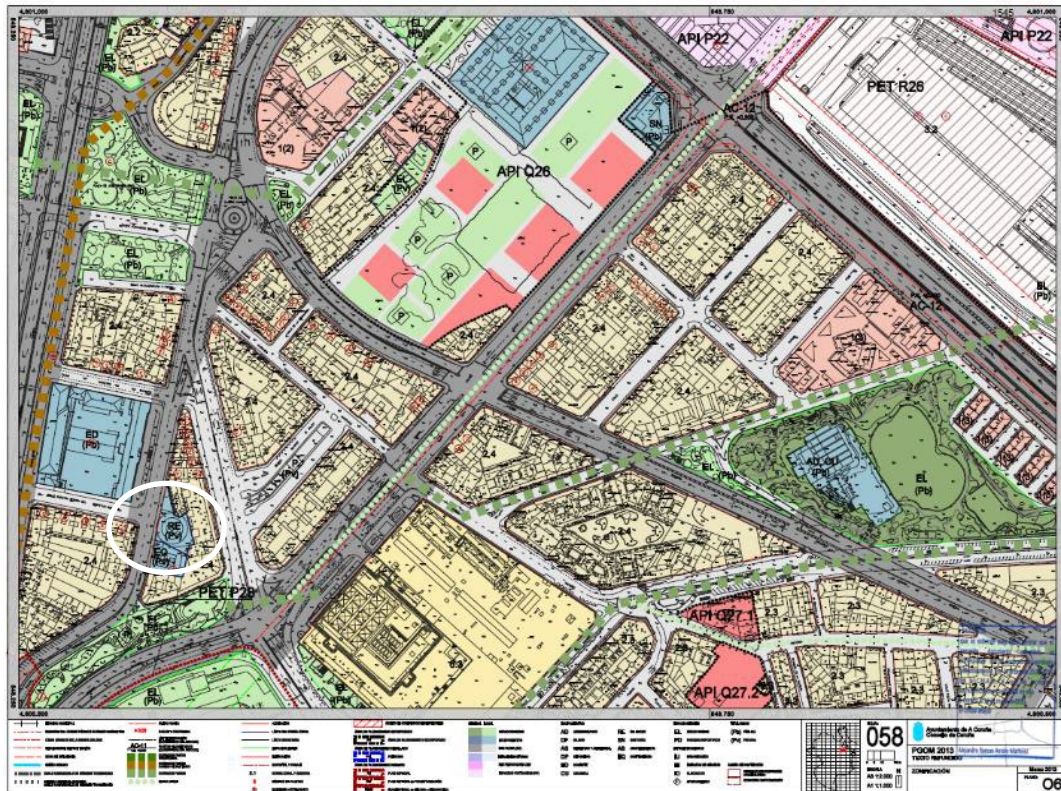


Ilustración 1 PXOM-13 Zonificación

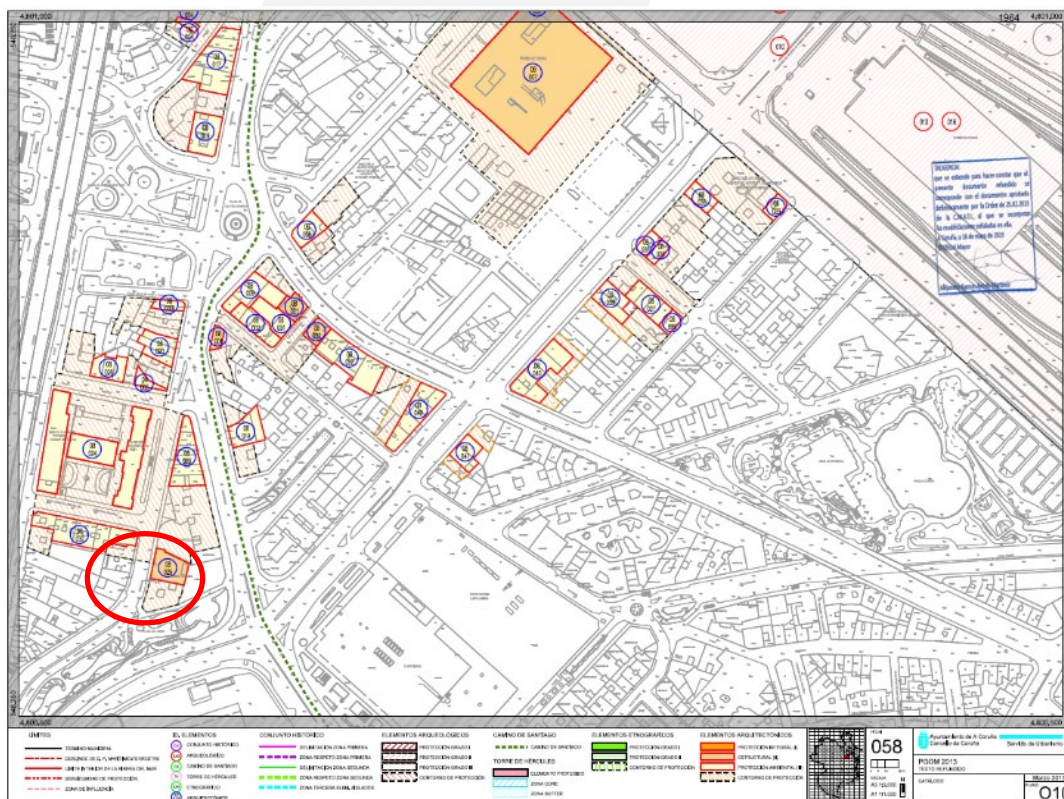


Ilustración 2 PXOM-13 Catálogo

3. EMPLAZAMIENTO

La parcela se localiza en la Calle Marqués de Ambogae, nº 17, de la localidad de La Coruña, CP 15006 provincia de La Coruña.

Su referencia catastral es: 8406813NJ4080N0001KP.

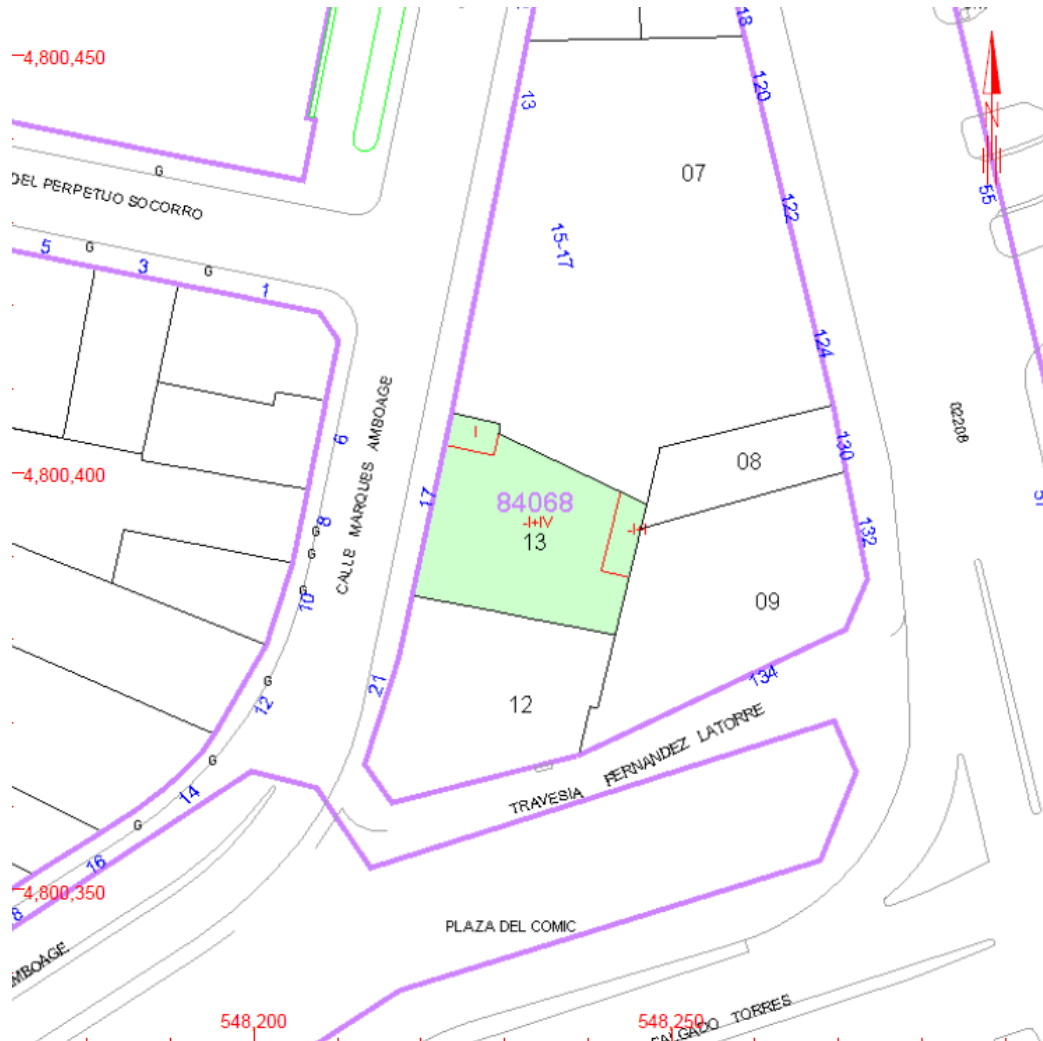


Ilustración 3 Plano del catastro

4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

La parcela del presente Estudio de Detalle está afectada por la Norma Zonal 8 Equipamientos, y el 13/10/2022 el Pleno aprobó inicialmente el documento “Modificación puntual del PXOU/13 en el ámbito de la Norma Zonal 8. Equipamientos”. Éste se está sometiendo al trámite de exposición pública por dos meses desde el 18/11/2022, periodo en el que se pueden formular las alegaciones que se consideren oportunas. Es por tanto que, se deberá cumplir con ambas normativas.

4.1. PXOU/13 NORMA ZONAL 8 (VIGENTE)

2.-Tipología característica

Dependerá de la norma zonal predominante en la que se integre el edificio.

En nuestro caso la Norma Zonal 2.4

2.-Obras admitidas

Todas las descritas en los art 1.4.8 Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación.

En nuestro caso se ve definido las del art. 1.4.10 Obras de nueva edificación en el apartado c. Obras de ampliación.

4.-Condiciones de la edificación

La parcela del presente Estudio de Detalle es un Equipamiento privado.

Si bien el artículo marca que la ordenación volumétrica se fijará mediante un Estudio de Detalle, el edificio ya está construido, y será el TÍTULO IV “Condiciones de protección el Patrimonio histórico, Natural y del Medioambiente”, en su CAPÍTULO 1 “La protección del Patrimonio Histórico”, en su sección Sexta “Patrimonio Arquitectónico”, en el artículo 4.1.23 “Régimen de aplicación” el que requerirá realizarlo al estar catalogado. Este punto se desarrolla más adelante.

4.1-Condiciones de la edificación

Las parcelas de equipamiento con elementos incluidos en el Catálogo deberán cumplir las normas del Título IV, para la modificación de su parcela, la implantación de usos y las intervenciones en los inmuebles.

Se pasan a detallar las justificaciones del Título IV

En la sección sexta, Patrimonio Arquitectónico, en su artículo 4.1.23 “Régimen de aplicación”:

3.- Las intervenciones posibles sobre el volumen, altura y fondo edificable de los Bienes catalogados se regularán conforme a lo establecido en los art. 4.2.1, 4.2.2, **4.2.3** y 4.2.4 de la presente normativa.

De acuerdo con el art.4.2.3. Condiciones de las obras, en el punto 3 Condiciones para las Obras de ampliación:

Las presentes condiciones únicamente serán de aplicación sobre aquellos edificios en los que se permitan obras de ampliación en función del nivel de catalogación establecido por el plan.

No se modificarán los alineaciones exteriores ni planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural. En el caso de adicción de plantas, ésta se efectuará con criterios de integración compositivo y coherencia formal con las fachadas actuales.

La ampliación del fondo en la fachada posterior del inmueble catalogado, únicamente será posible en ausencia de aspectos compositivos o constructivos propios de su tipología edificatorio y sin afectar o las condiciones con las que contribuye a configurar un ambiente urbano característico junto con otros inmuebles.

Las obras de ampliación quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano. A tal efecto, en la memoria del proyecto que acompañe la solicitud de licencia se justificarán las condiciones de la ampliación, así como los elementos que deberán ser respetados.

De acuerdo con el art. 4.2.3, el presente Estudio de Detalle no modifica las alineaciones, la ampliación propone un retranqueo respecto a la fachada y a la torre de comunicaciones catalogadas para no competir con los elementos catalogados, así como prescribe que los nuevos huecos a realizarse se ubiquen en el mismo eje vertical que los actuales y sean del mismo carácter vertical.

4.- En las parcelas con elementos protegidos, identificados explícitamente por responder a unos valores que motivan la catalogación y que no afectan a la totalidad de la parcela en que se localizan, un estudio de detalle (EDD) integral de la misma, cuyo ámbito de actuación sea el de la propia parcela y como ámbito de referencia el de las colindantes, podrá ordenar la parte no protegida de acuerdo con los parámetros de la zona en que se ubique, con las limitaciones propias derivadas del nivel de catalogación correspondiente.

En la parcela se localiza un edificio de cuatro plantas, catalogado según la ficha número 08-025, con un nivel de protección nivel II, "protección estructural".

08-025	Torre de comunicaciones	II	1959	4	Planta tipo: Oficinas. Planta 1º: Oficinas. Planta baja: Oficinas.	C/Marqués de Amboage n° 19.
fachada-zócalo de aplacado de piedra y torre de hormigón.						

El ámbito de referencia de los colindantes es la norma zonal 2, ensanche, subzona 4 “Manzana intensiva”, y habrá que compaginarlo con los elementos protegidos descritos en la ficha 08-025.

4.2-Equipamientos privados

Se regularán por las siguientes condiciones:

1)- Las parcelas de equipamiento privado integradas en manzanas o unidades edificatorias completos (Norma Zonal 2), tendrán una tipología de edificación en manzana, con las mismas condiciones de edificación que se deriven de la Norma Zonal de la unidad en lo que se integren.

La parcela del presente Estudio de Detalle se asienta en una manzana afectada por la Norma Zonal 2.4 en ensanche, subzona 4 “Manzana intensiva”.

4.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PXOU/13 EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL 8. EQUIPAMIENTOS (APROBADA INICIALMENTE)

2.2.-Eliminación de la exigencia de tramitar un Estudio de Detalle para actuar sobre las parcela y edificios destinados a Equipamiento, con carácter general

a) Se elimina la exigencia de un Estudio de Detalle, con carácter general.

b) Sera exigible la formulación de un Estudio de Detalle en los siguientes casos:

- Cuando debido a la normativa sectorial de aplicación que corresponda, la edificación que se pretenda proyectar sobre la parcela no pueda cumplir con alguno de los parámetros establecidos por la ordenanza de aplicación, según cada caso, a los efectos de realizar los reajustes necesarios a estos parámetros.*
- Cuando se trate de solares de equipamientos colindantes con otros sujetos al cumplimiento de dos o más normas zonales distintas, a los efectos de resolver la transición entre dichas ordenanzas.*
- También será obligatorio en los supuestos que se contemplan en la regulación específica de la norma zonal referente a los equipamientos privado que se indican en el apartado siguiente.*

Si bien no sería necesario realizar el Estudio de Detalle por este apartado, seguirá siendo necesario realizarlo de acuerdo con el TÍTULO IV “Condiciones de protección el Patrimonio histórico, Natural y del Medioambiente”, en su CAPÍTULO 1 “La protección del Patrimonio Histórico”, en su sección Sexta “Patrimonio Arquitectónico”, en el artículo 4.1.23 “Régimen de aplicación” el que requerirá realizarlo al estar catalogado. Este punto se desarrolla más adelante.

2.3.-Regulación de las condiciones de la edificación en las parcelas de Equipamiento público y privado establecidas en la norma zonal 8. Equipamientos.

La parcela estaría afectada por la normativa que pasamos a extractar.

EQUIPAMIENTO PRIVADOS

En este caso, se formulan una serie de cambios en la norma zonal 8 que sólo afectarían a los Equipamientos de propiedad privada en base a los principios que se exponen a continuación:

1. Cuando la parcela de equipamiento esté integrada en una manzana o unidad urbana equivalente, deberá cumplir con carácter general las condiciones de la correspondiente norma zonal.

2. Cuando la edificación proyectada en la parcela, por exigencias de la normativa sectorial de aplicación, no pueda cumplir con los parámetros establecidos por la ordenanza zonal, los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura de la edificación podrán ser superados en un máximo de 20% en cada uno de ellos respecto de lo dispuesto en dicha ordenanza zonal. En estos casos, deberá formularse y aprobarse un estudio detallado.

De acuerdo con este artículo en su punto 1, el Estudio de Detalle se atenderá a las condiciones de la manzana en la que está integrada, Norma Zonal 2.4 en enchance, subzona 4 “Manzana intensiva”.

2.5.-Regulación de la dotación de aparcamientos exigibles para el uso Equipamiento.

La parcela estaría afectada por la normativa que pasamos a extractar.

e) Quedan excluidas de la obligación de proporcionar plazas de aparcamiento las edificaciones existentes que ocupen la totalidad de la superficie de la parcela en la que se ubiquen sin espacios exteriores o plantas sótano susceptibles de ser destinados a garajes, aunque cambien de uso a otra dotación.

Dado que el edificio ocupa la totalidad de la parcela, y dado que no es susceptible de ubicar plazas de aparcamiento en el sótano, queda exonerado de la obligación de proporcionar plazas de aparcamiento.

4.3. CONCLUSIONES

La Modificación Puntual afecta en:

El punto 2.2 no obligaría a la redacción del Estudio de Detalle, pero dado que es edificio catalogado, se ve afectado por el artículo 4.1.23, que obliga a redactarlo.

El punto 2.3 ratifica que se atenderá a las normas de la parcela en la que se integre, que ya estaba obligado por el 4.1.23

El 2.5 resuelven la no necesidad de dotación de aparcamientos para la parcela.

5. PROPUESTA URBANÍSTICA

5.1. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA

Como se ha comentado previamente el entorno en el que se asienta la parcela incluida en el catálogo de bienes protegidos es:

Norma Zonal 2. Ensanche.

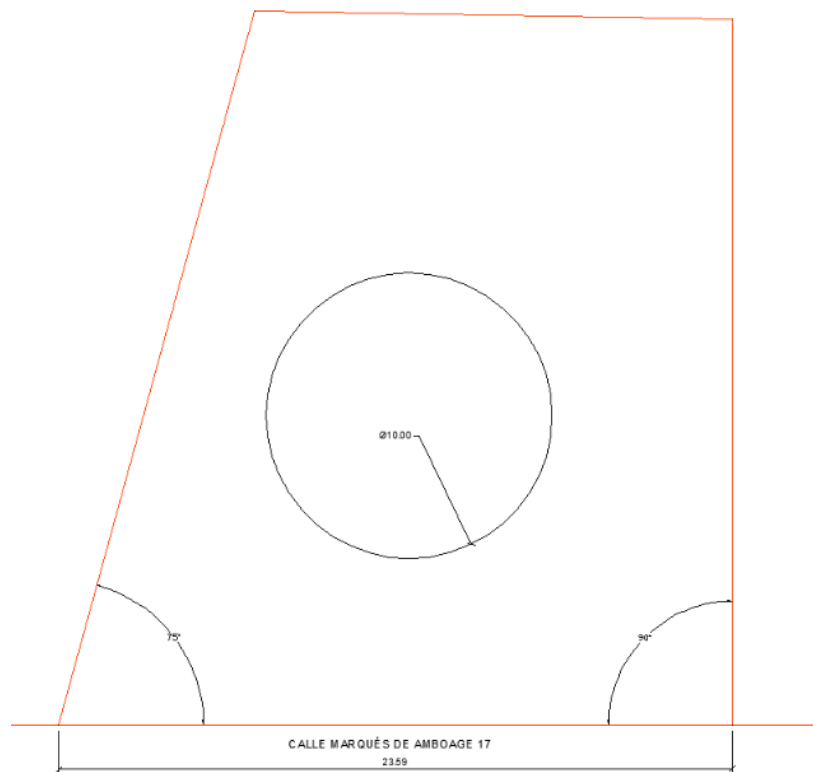
- Subzona 2.4. Manzana intensiva.
 - Tipo de manzana compacto

5.2. CONDICIONES DE LA PARCELA

a) Parcela mínima

La parcela mínima será igual o mayor a 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 10 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 10 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma.

La parcela tiene unos 489,77 m² según el plano cartográfico del Ayuntamiento de La Coruña, y de 486,00m² según el Catastro, ambas mayores a los 120 m². Se puede inscribir un círculo de 10 m de diámetro, y sus linderos son ortogonales con el lindero medianero sur y de 75° con el lindero medianero norte. Cumplen y no se alteran.



- b) Alineación exterior y Fondo edificable

El edificio protegido sigue la alineación exterior oficial y al ser una manzana “tipo compacta” puede ocupar el 100% de la parcela. No se alteran.

- c) Separaciones a los linderos

El edificio está adosado a los linderos. No se alteran.

- d) Condiciones de ocupación

La parcela está en una manzana tipo d1, tipo manzana compacta. Pudiendo ocupar el 100% en planta baja. No se altera.

- e) Rasante y cotas de referencia

Cumple con lo dispuesto en el plano n° O6 de “Zonificación”. No se altera.

- f) Número de plantas edificables

La altura máxima para la norma zonal 2 para una configuración intensiva se define para toda la manzana, considerando el ancho de las calles que la conforman.

La manzana está conformada por:

- Calle Marqués de Amboage
- Calle Santiago Rey Fernández Latorre

- Plaza del Tebeo

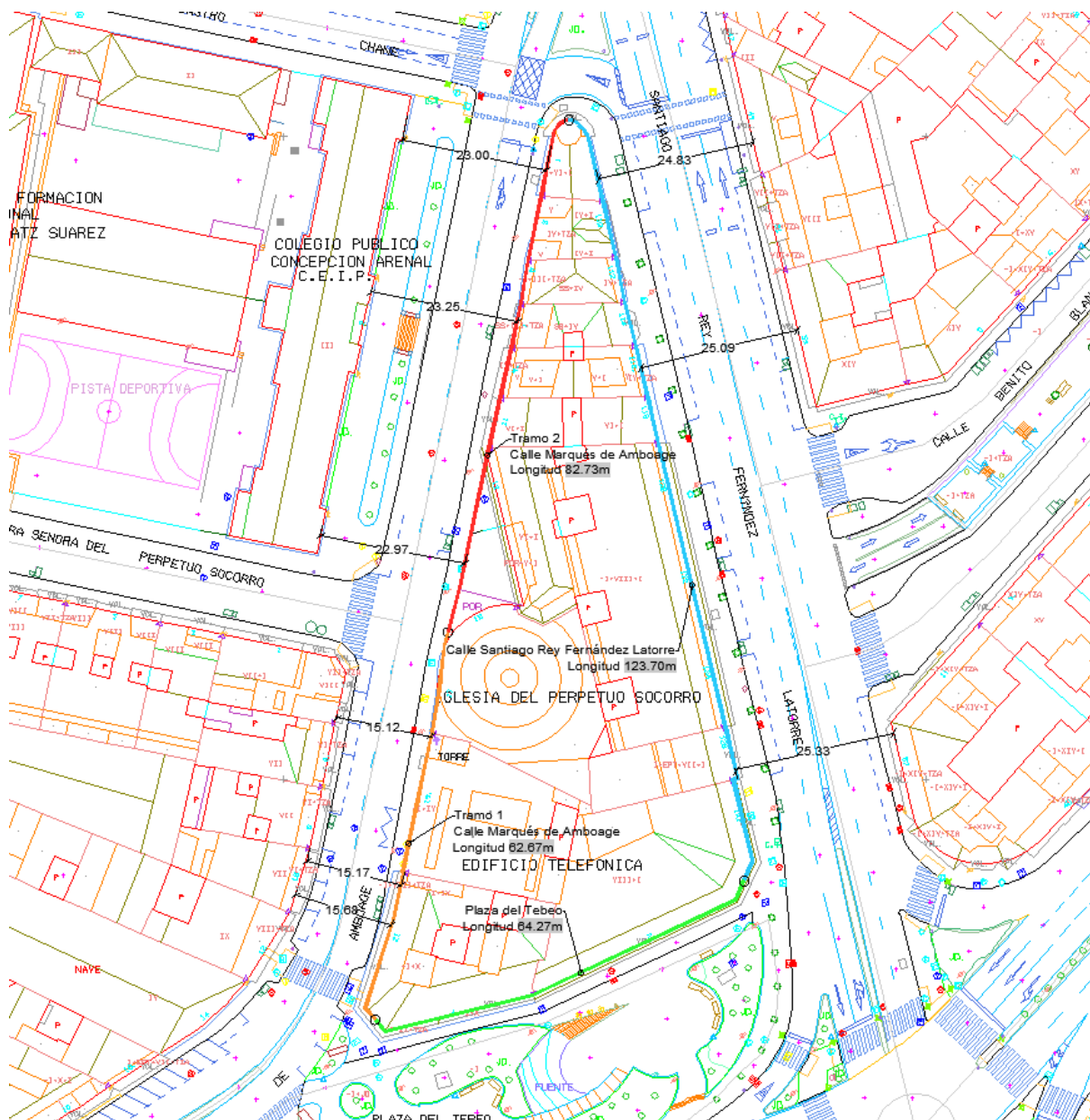


Ilustración 4 Manzana donde se ubica la parcela

Se ha procedido a dividir en dos tramos la calle Marqués de Amboage toda vez tienen anchos distinto rango (naranja y rojo en la ilustración 4). El primer tramo (naranja), que va desde la plaza del Tebeo a la calle de Nuestra Señora del Perpetuo Socorro tiene un ancho medio de 15,17 m y el segundo tramo (rojo), que va desde la calle de Nuestra Señora del Perpetuo Socorro hasta la calle Castro Chané tiene un ancho medio de 23,00.

La altura de la edificación de la manzana se establece unitaria y se determina como la media ponderada de las alturas correspondientes a cada uno de los tramos de calle a los que da frente la manzana y las longitudes de estos. La medición de la longitud se realiza sobre el desarrollo de la

correspondiente alineación, hasta el punto medio de los chaflanes o vértice de la manzana graficados en el plano O6 Zonificación.

Para determinar las alturas se utiliza la tabla para configuración intensiva.

Configuración intensiva

Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 10 \text{ m}$	4
$10 \leq A < 12 \text{ m}$	5
$12 \leq A < 15 \text{ m}$	6
$15 \leq A < 20 \text{ m}$	7
$A \geq 20 \text{ m}$	8

El frente a la plaza del Tebeo tiene más de treinta (30) metros de ancho. Dicho frente no se considerará a efectos del cálculo de la altura media de la manzana determinado en el art. 7.2.2 apartado 4.f).4.

Calle de la manzana	Longitud (m)		Alturas según ancho calle (nº)	Longitud x Altura AxB	Media Ponderada	Media Ponderada Redondeada (**)
	A	Ancho Medio (m)				
Marqués de Amboaje						
Tramo 1-Plaza del Tebeo a Nuestra Sra Perpetuo Socorro	62,67	15,17	7	438,69		
Tramo 2-Nuestra Sra Perpetuo Socorro a Calle Castro Chané	82,73	23,00	8	661,84		
Calle Santiago Rey Fernández Latorre	123,70	25,09	8	989,60		
Total	269,10			2.090,13	7,77	8
Plaza del Tebeo (*)	64,27	>30,00	8			

(*) La alineación a vías de más de treinta (30) metros de ancho, a parques o al mar, corresponderá una altura de ocho (8) plantas. Dicho frente no se considerará a efectos del cálculo de la altura media de la manzana determinado en el art. 7.2.2 apartado 4.f).4.

(**) El redondeo del número de plantas se establecerá en el valor entero inmediatamente por encima a partir de media unidad.

La media ponderada es de 7,77 alturas y se redondea al valor entero inmediatamente por encima a partir de media unidad, que serían 8 alturas.

Se propone respetar el volumen principal del edificio existente con 4 alturas y realizar un retranqueo de 2 metros a la fachada principal y tres metros respecto a la torre de comunicaciones y en esa zona poder llegar a las 8 alturas.

Este retranqueo en la nueva volumetría de ampliación respeta la fachada existente, así como la torre de comunicaciones, ambos elementos catalogados con nivel de protección II, estructural. Esta línea de retranqueo se podrá sobrepasar por elementos de las instalaciones de climatización como silenciadores, sin poder llegar a la alineación oficial.

Existe un mapa de las alturas máximas de edificación permitidas por la Norma Zonal 2 del PX0M2013 en la página web de Urbanismo de la Coruña en la que se puede ver que toda la manzana, a excepción de la parcela motivo de este Estudio de Detalle, tiene 8 (VIII) alturas.

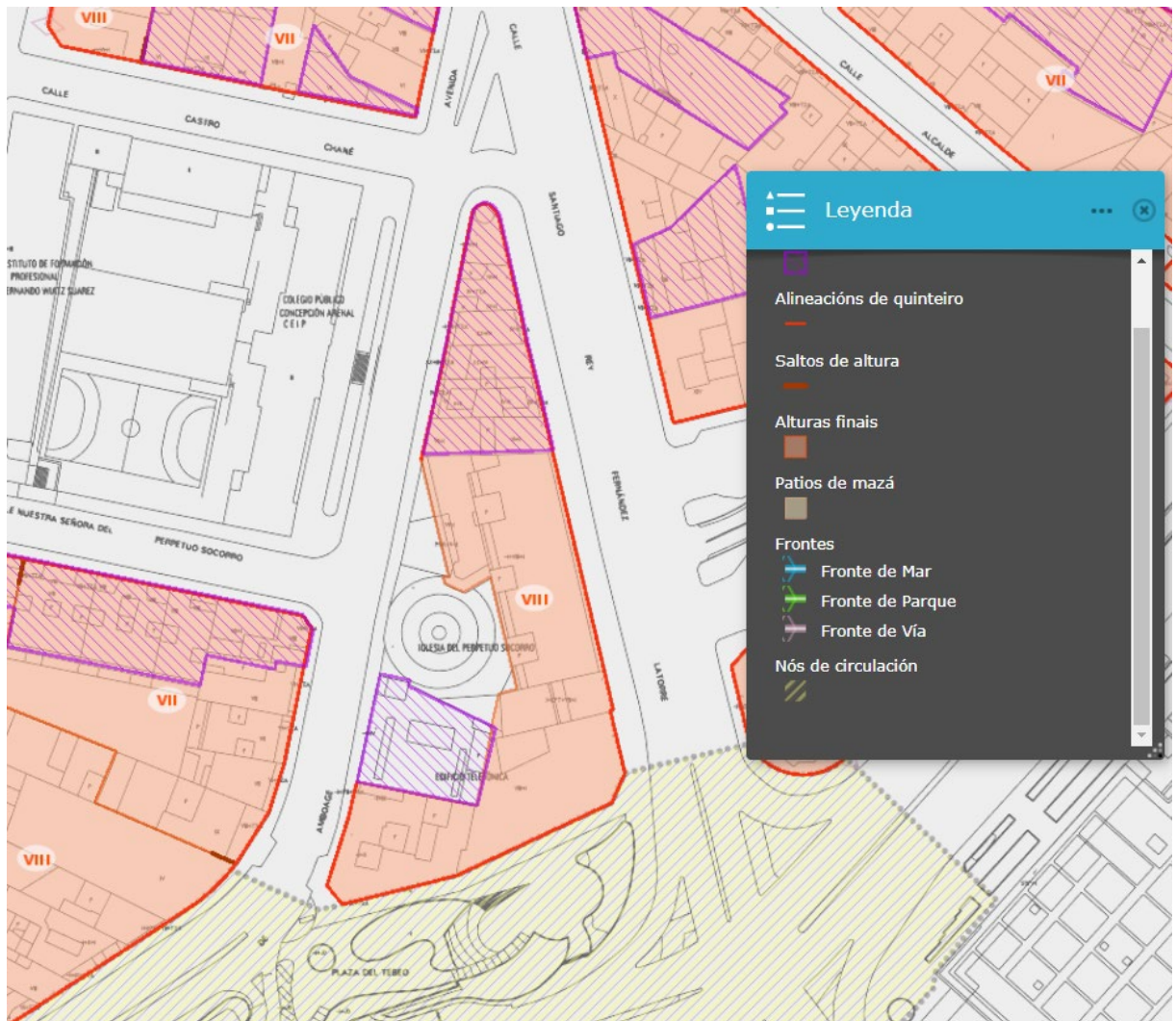
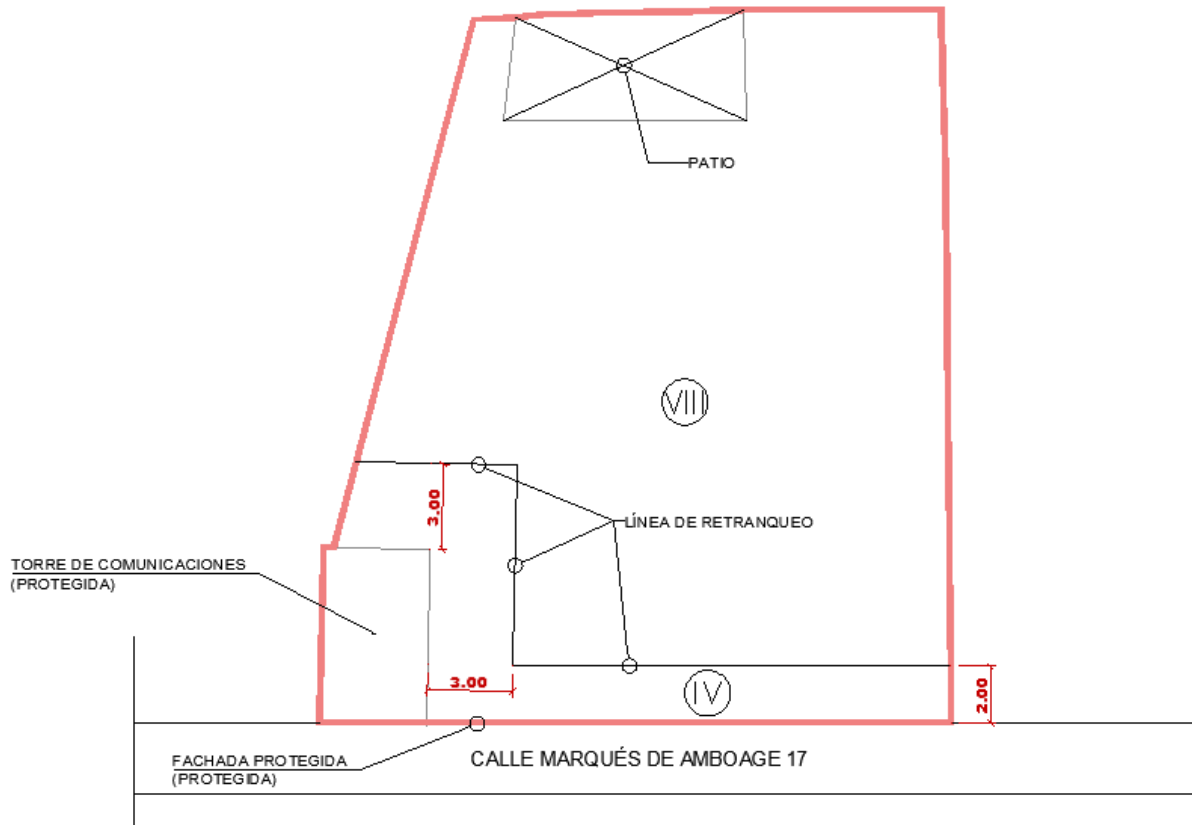


Ilustración 5 Alturas de manzanas para la NZ 2



Se plantea un retranqueo de 2 metros respecto a la alineación oficial y un retranqueo de 3 metros respecto a la torre de comunicaciones.

g) Edificabilidad

Será la resultante de la aplicación de las determinaciones de esta norma zonal y de las condiciones generales de la edificación reguladas en las Normas Urbanísticas.

h) Altura de pisos

La altura mínima de los pisos será la regulada en las Normas Generales, art. 6.4.3. aptdo. 4, con las limitaciones de la normativa de habitabilidad. La altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40 m.

Dado que el edificio es un edificio de Equipamiento, las nuevas plantas a construir podrán superar esta cifra, adecuándose a las alturas existentes:

No se alteran las alturas del edificio existente.

Las nuevas alturas podrán superar la altura libre marcada por las NN.UU., pasando de 2,90 a 3,30m a de 2,90 a 4,50m.

i) Entreplantas

No se admite la construcción de entreplantas.

No se altera.

j) Patios

Se admiten los patios de parcela que cumplan las condiciones generales, sin perjuicio de las disposiciones de la normativa de habitabilidad en el caso de uso de vivienda.

No se altera.

k) Salientes y vuelos

Dado que la fachada a la calle Marqués de Amboage y la torre de comunicaciones están catalogadas en el nivel II de protección, estructural. No se permite su modificación volumétrica, manteniéndose lo existente.

Y dado que la ampliación de la volumetría se realiza con un retranqueo de 2 metros respecto a la fachada principal y de 3 metros respecto a la torre de comunicaciones, tampoco se permitirá ningún vuelo o saliente desde ellas sobre la alineación oficial de la calle Marqués de Amboage.

l) Cornisas y aleros.

Dado que la fachada a la calle Marqués de Amboage y la torre de comunicaciones están catalogadas en el nivel II de protección, estructural. No se permite su modificación volumétrica, manteniéndose lo existente.

En el nuevo volumen retranqueado el saliente de sus cornisas y aleros, medido desde el plano de la fachada retranqueada no superará los 50 cm.

m) Porches

La edificación está consolidada y carece de porche. No se altera lo existente.

n) Ajardinamiento de patios de manzana

La parcela carece de patio de manzana. No se altera.

o) Condiciones estéticas de la edificación

La fachada está dividida en dos paños.

El primer paño, de marcado carácter vertical, lo conforma la antena de telecomunicaciones, realizada en hormigón pintado de blanco que, se remarca en la zona en que transita por el edificio con un chapado de piedra oscura. En el eje de la torre en la parte inferior se ubica el acceso.

El segundo paño, se asienta sobre un basamento de piedra sobre el que se desarrolla una composición de huecos verticales según una matriz de seis huecos por cuatro alturas. Cada hueco se recerca inferior y superiormente, alojando un ventanal que se divide en una matriz de 3x3 equidistante. Este cuerpo se chapa con piedra clara. Todo este cuerpo se separa del edificio colindante mediante una franja vertical chapada en piedra oscura.



Ilustración 6 Foto de fachada

Dado que la fachada a la calle Marqués de Amboage y la torre de comunicaciones están catalogadas en el nivel II de protección, estructural.

Se propone que, en las nuevas plantas a edificar:

- **En su composición, los huecos sean verticales y se alineen con los ejes verticales de los huecos existentes en plantas inferiores.**

- Los colores de los materiales a utilizar no rivalizarán con la fachada y torre protegidas, y a tal fin, siendo su gama de los colores en tonos medios y medio-oscuros, nunca negros, con acabados mates.
- Se acepta que puedan ser metálicos.
- En las medianeras vistas, se adaptarán a los acabados de los paños ya realizados inferiormente.



5.3. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE ALTURA

5.3.1. NN.UU.

El edificio actual dispone de cuatro alturas, pero al ser un edificio de Equipamiento, central telefónica, sus alturas libres son mayores que las de un edificio de viviendas.

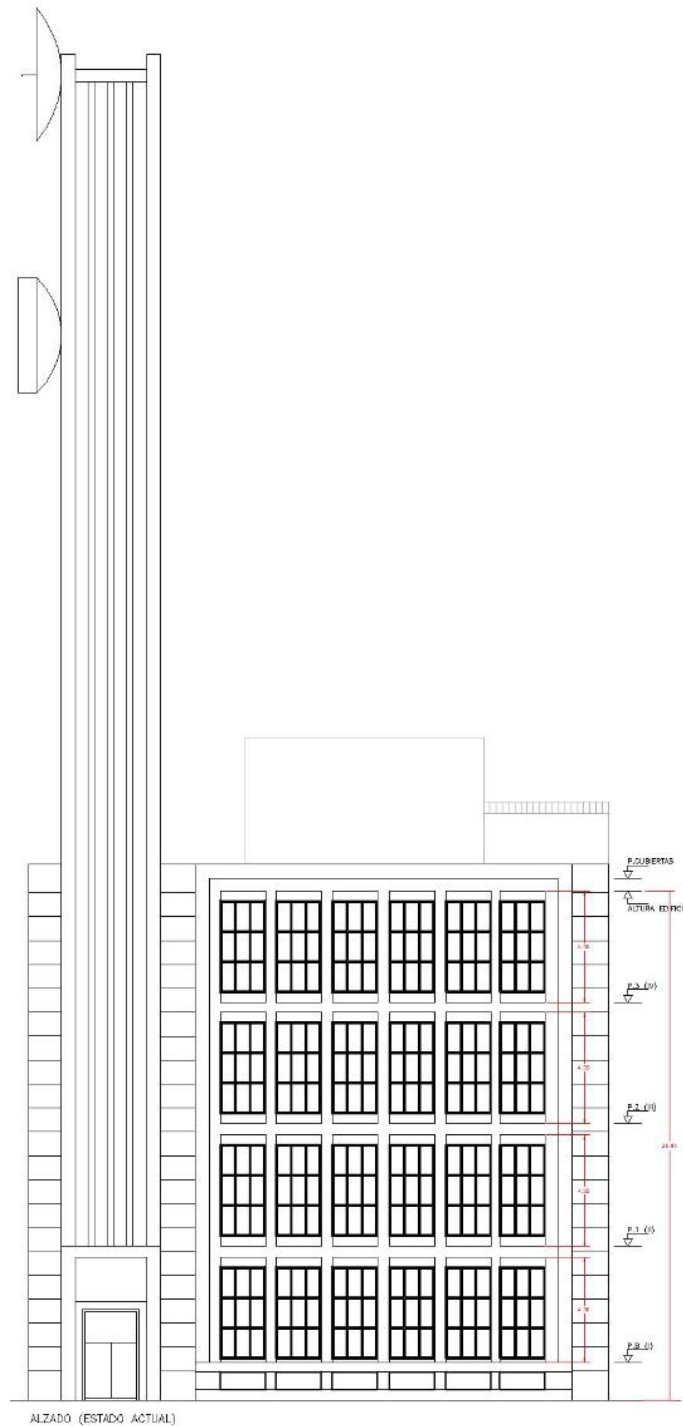


Ilustración 7 Alzado actual

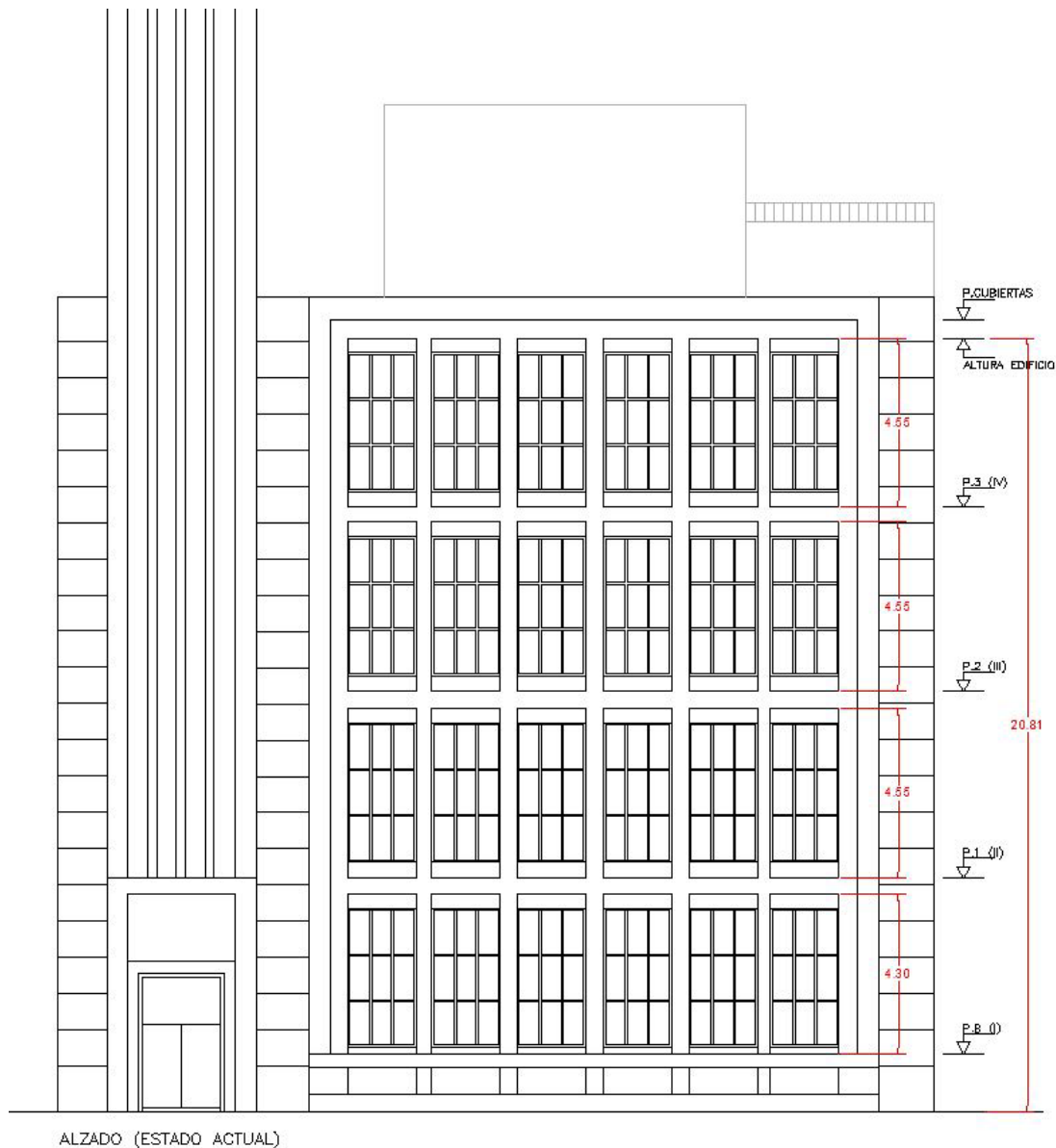


Ilustración 8 Alzado Actual del Edificio

Como se puede observar la altura libre de planta baja es 4,30 m y 4,55 m para las plantas, primera segunda y tercera. La altura de la edificación es aproximadamente 20,81 m. Por encima de esa cota, el edificio dispone de un casetón acústico que aloja un grupo electrógeno y equipos de climatización, retranqueado respecto a la alineación oficial.

Según las NN.UU. (art.6.4.3 Altura, 4 Medición g) La relación entre número de plantas y altura), las alturas de plantas oscilarán entre los siguientes valores:

- Planta baja: 3,50 a 4,50 m de suelo a suelo.
- Planta de pisos: 2,90 a 3,30 m de suelo a suelo.

Las NN.UU. (Art. 6.4.4. Planta, 1.- Planta baja) especifica la planta baja es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o 1,50 m por encima debidamente justificado.

Si embargo, la Norma Zonal 2 (art. 7.2.2, 4 Condiciones de la edificación, h) Altura de pisos) determina que la altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40 m.

Según hemos justificado previamente, en el punto 5.2 f) Número de plantas edificables, la parcela podría tener 8 alturas. De acuerdo con esta justificación, las nuevas plantas tendrían una altura máxima de 3,30 m y el edificio resultante podría tener una altura de edificación de 35,71 m.



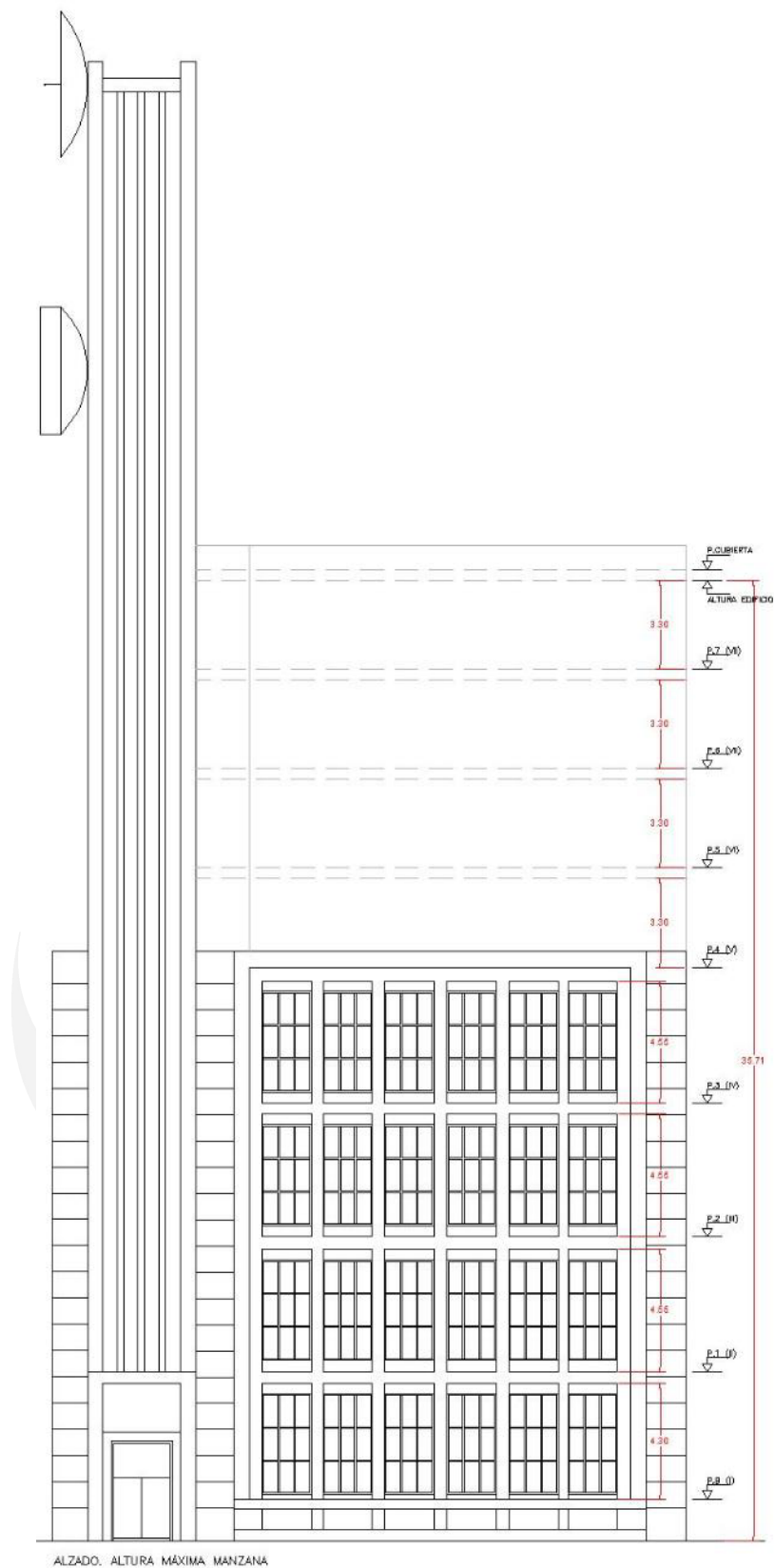


Ilustración 9 Alzado de edificación según altura de manzana (8 alturas)

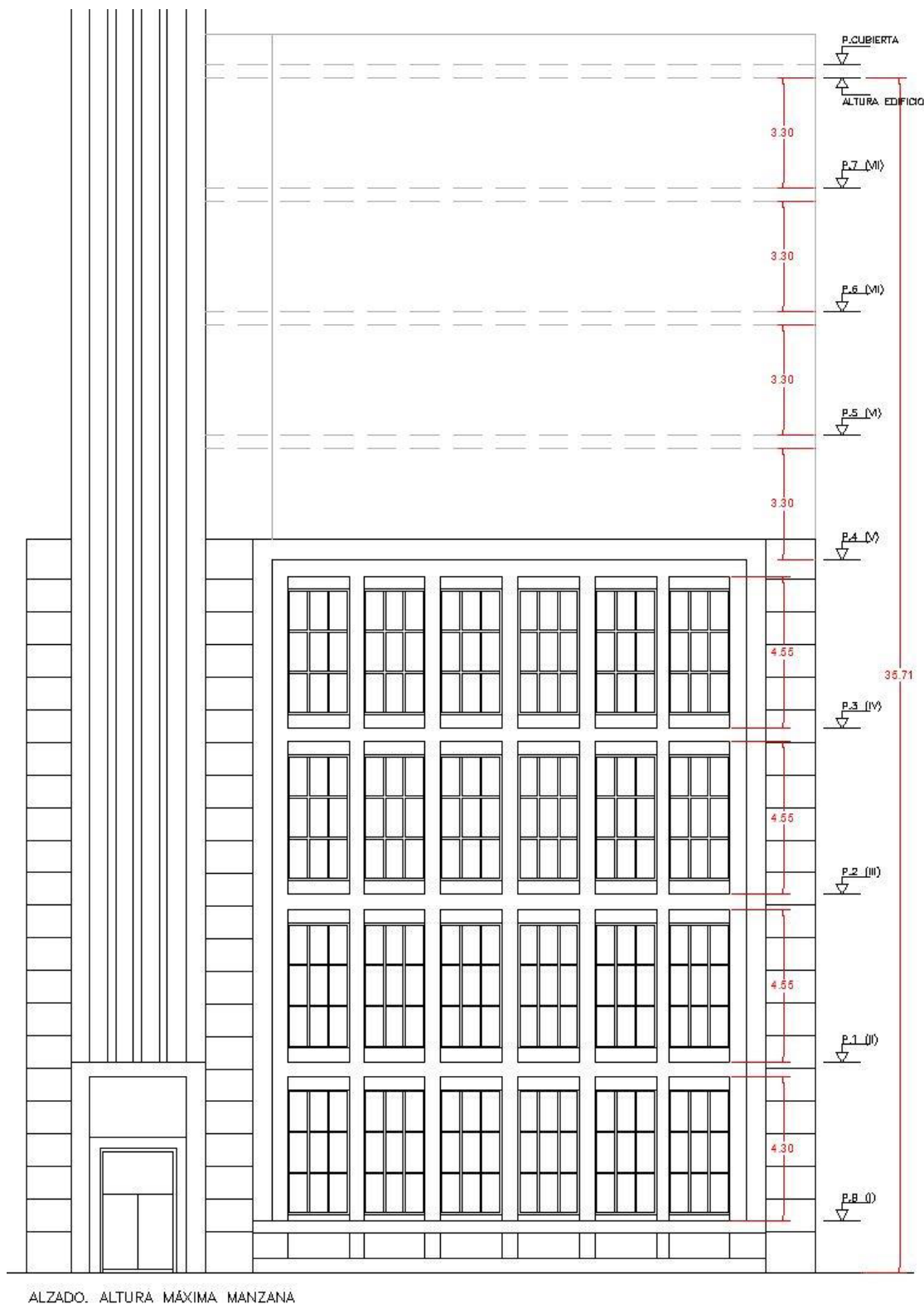


Ilustración 10 Alzado de edificación según altura de manzana (8 alturas) (detalle)

A continuación, vamos a realizar un ejercicio de lo que supondría realizar un edificio nuevo de 8 alturas, de acuerdo con las NN.UU. y suponiendo un forjado de 0,40 m de canto, tendríamos:

- Rasante:0,00m
- Planta baja (I) (justificándose) (altura libre: 4,40):.....+1,50m
- Planta primera (II) (altura libre: 3,30):.....+6,30m
- Planta segunda (III) (altura libre: 3,30):+10,00m
- Planta tercera (IV) (altura libre: 3,30):+13,70m
- Planta cuarta (V) (altura libre: 3,30):+17,50m
- Planta quinta (VI) (altura libre: 3,30):.....+21,10m
- Planta sexta (VII) (altura libre: 3,30):.....+24,80m
- Planta séptima (VIII) (altura libre: 3,30):.....+28,50m

La altura de edificación sería de unos 31,80m.

Si comparamos:

- Altura edificación edificio nuevo 8 alturas:+31,80m
- Altura edificación edificio actual con 8 alturas:.....+35,71m.

Caso de aprobarse las 8 alturas para el edificio actual, tendríamos un edificio 3,91 m por encima de una edificación que se hiciera en la parcela para un edificio de viviendas. Es por ello por lo que creemos conveniente, introducir una nueva restricción con la altura de edificación, fijando ésta en 31,80, a fin de poder equilibrar la manzana.

Altura de edificación será de 31,80 m.

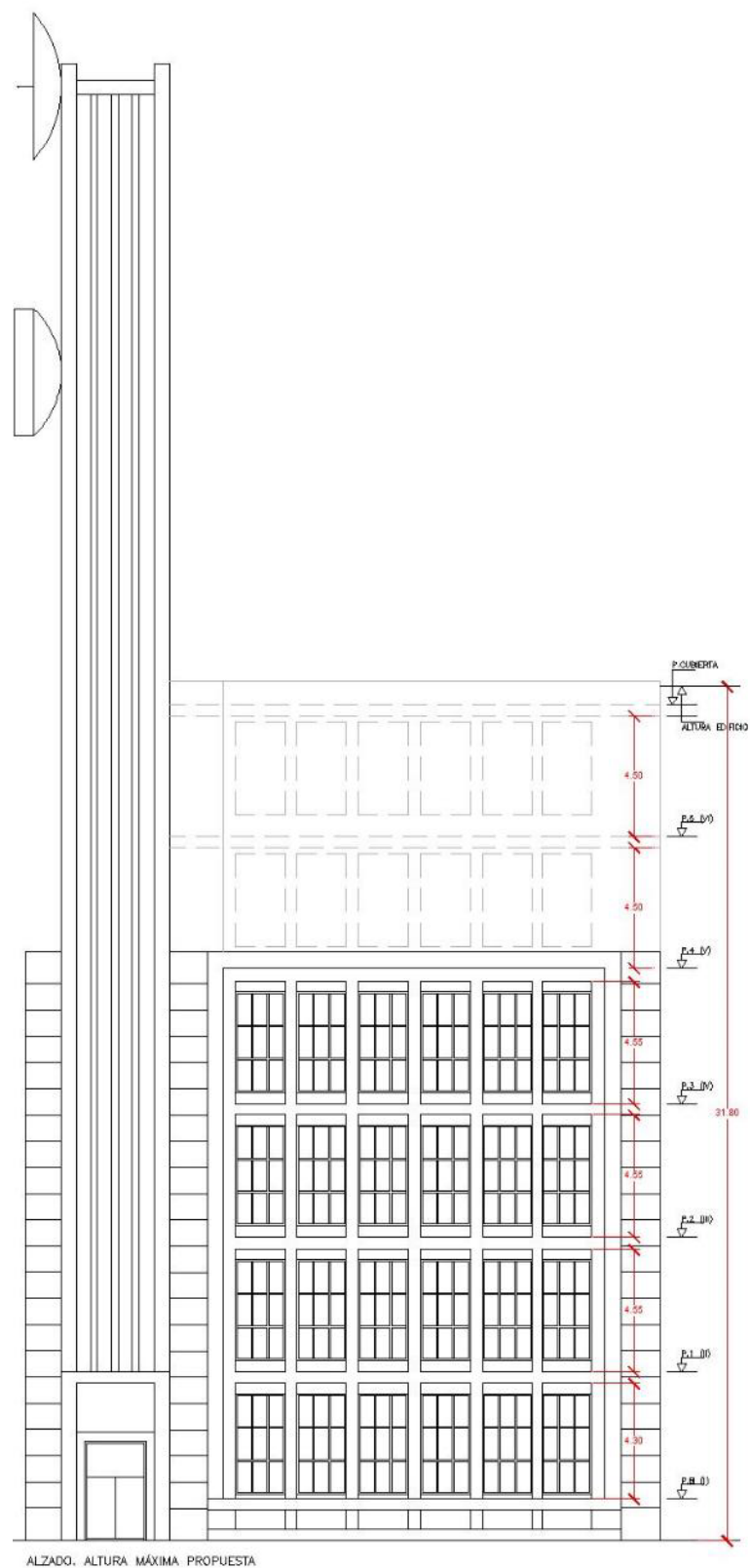


Ilustración 11 Alzado de edificio propuesto

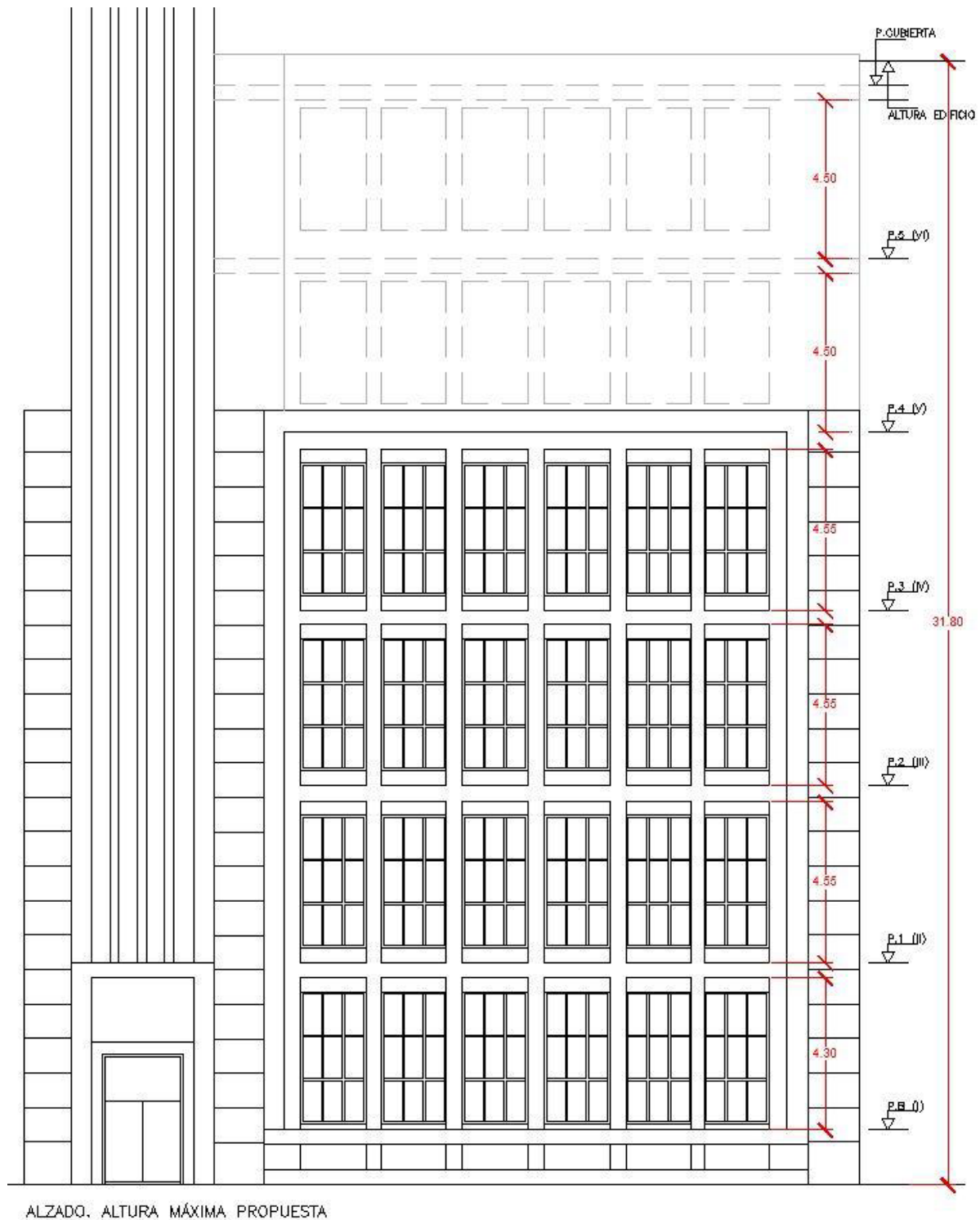


Ilustración 12 Alzado Edificio propuesto (detalle)

5.3.2. LEY 5/2016 DE PATRIMONIO

El art.30.1 dice:

Los bienes inmuebles que, por su interés cultural, se recojan individualmente singularizados en los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio, se integran en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, incluido, en su caso, su entorno de protección, salvo que tengan la consideración de bienes de interés cultural.

Es por ello por lo que, dado que el edificio está catalogado por el Ayuntamiento de La Coruña, según este artículo estaría amparado como Bien Catalogado por la Ley 5/2016.

El art.40. Modelo de intervenciones. El citado artículo clasifica las intervenciones, en nuestro caso:

g) Rehabilitación: acciones y medidas que tengan por objeto permitir la recuperación de un uso original perdido o nuevo compatible con los valores originales de un bien o de una parte de él, que pueden suponer intervenciones puntuales sobre sus elementos característicos y, excepcionalmente y de manera justificada, la modificación o la introducción de nuevos elementos imprescindibles para garantizar una adecuada adaptación a los requerimientos funcionales para su puesta en uso. Se incluyen las acciones destinadas a la adaptación de los bienes por razón de accesibilidad.

i) Ampliación: acciones destinadas a complementar en altura o en planta bienes inmuebles existentes con criterios de integración compositiva y coherencia formal compatibles y respetuosos con sus valores culturales preexistentes.

El edificio necesita renovar las instalaciones de climatización y grupo electrógeno que dar servicio al edificio, Central Telefónica en la cubierta del edificio, compatibilizándolas con el bien estar del entorno mediante medidas correctoras a nivel de ruidos al medio ambiente, mediante la instalación de paneles acústicos y silenciosos. Y, por otro lado, el actual casetón de instalaciones del edificio que se dispone en la cubierta, modificarlo, adecuándolo en alturas con el fin de albergar todos los equipos descritos.

Es por ello por lo que en el art.40 se ampararía al punto g) rehabilitación y al punto i) ampliación. Permitiendo por tanto las nuevas plantas definidas por el presente Estudio de Detalle.

El art.41. Niveles de protección. En el punto 1, el patrimonio arquitectónico o industrial según el valor cultural y su estado de conservación lo clasifica en:

- a) *Protección integral*
- b) *Protección estructural*
- c) *Protección ambiental*

El P.X.O.M. lo clasifica en la ficha de catálogo con el nivel de protección II (Estructural).

El art.42. Actuaciones autorizables según niveles de protección. En nuestro caso, al ser clasificado como b) protección estructural:

2. Actuaciones autorizables en bienes con protección estructural:

*a) Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, restauración, consolidación y **rehabilitación**.*

b) Las de reestructuración puntual o parcial podrán autorizarse si a través del proyecto de intervención se justifica su necesidad de forma específica y documentada y si se reducen a un alcance limitado sobre los elementos irrecuperables, que deberán ser sustituidos por elementos análogos o coherentes con los originales.

*c) **Las ampliaciones**, en planta y en altura, de un bien inmueble en el marco de una actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, siempre que resulten imprescindibles para desarrollar el uso propuesto y que en su diseño se conserven su concepción y su significado espacial.*

d) Las de reconstrucción, de forma excepcional, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales de los que se pueda probar su autenticidad y posición original.

El art.42 ampara la intervención de “rehabilitación”, así como la de “ampliación” en el marco de una actuación de rehabilitación, complementaria a ésta, al ser imprescindible para el correcto funcionamiento de un edificio que da servicio a la comunidad como es una central telefónica.

El art.65. Régimen de autorización en los bienes inmuebles catalogados.

2. En caso de que los ayuntamientos cuenten con instrumentos de planeamiento urbanístico general o de desarrollo adaptados a las previsiones de esta ley en materia de protección del patrimonio cultural, estarán habilitados para autorizar las intervenciones que se refieran a bienes catalogados integrantes del patrimonio arquitectónico o etnológico y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento.

El ayuntamiento comunicará a la consejería competente en materia de patrimonio cultural, con una periodicidad trimestral, las autorizaciones y licencias dictadas conforme a esta habilitación.

El Ayuntamiento de La Coruña al contar con un instrumento de planeamiento urbanístico general está habilitado para autorizar las intervenciones en bienes catalogados.

5.3.3. LEY 1/2019 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA

El art.2. Definiciones

d) Obras de rehabilitación edificatoria: las actuaciones que consisten en la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o de intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

g) Obras de ampliación: las obras en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos en una edificación existente.

Estos son los dos epígrafes a las que les afectaría el presente Estudio de Detalle.

El art. 12. Requisitos previos para la ordenación de las actuaciones en el medio urbano. En el punto 3 marca:

3. Las intervenciones sobre el medio urbano que precisen la modificación de la ordenación urbanística del ámbito requerirán la previa o simultánea tramitación del nuevo instrumento de planeamiento o la modificación de aquel.

El documento de planeamiento podrá incluir la delimitación de los ámbitos de gestión de acuerdo con la normativa urbanística y contemplar, en su caso, la identificación de las actuaciones aisladas de rehabilitación o de los ámbitos de gestión conjunta de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.

Podrán identificarse actuaciones aisladas de rehabilitación o delimitar ámbitos de actuación conjunta con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación del ámbito.

Es por ello por lo que se desarrolla el presente Estudio de Detalle que da el amparo urbanístico para las obras de rehabilitación que se realizarán posteriormente en proyecto independiente. La parcela es propiedad al 100% de Telefónica de España.

El art. 13. Efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas. El punto 4 dice:

4. En los edificios, sea cual fuere su uso, protegidos por su valor cultural (bienes de interés cultural y catalogados) en los que resulte necesaria su adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, y esta entre en contradicción con la normativa de protección del patrimonio cultural, podrán autorizarse soluciones alternativas respecto a las exigencias técnicas en estas materias que resulten sostenibles y respetuosas con las características y los elementos de valor cultural del edificio que permitan

la rehabilitación de las viviendas y/o de los edificios, de forma que prevalezca el uso residencial original o característico.

El edificio está catalogado y el motivo del presente Estudio de Detalla es amparar urbanísticamente las obras que se Telefónica pretende realizar en el edificio (actualización de las instalaciones de climatización y grupo electrógeno en la cubierta del edificio).

Art. 40. Ámbitos afectados. Establece que al estar afectada por la parcela por la Ley 5/2016 y con catalogación de protección estructural, deberá atenerse a lo prescrito en esta sección. Además, se dispone:

2. Estas determinaciones prevalecerán sobre lo que establezcan los planes generales de ordenación municipal, el plan básico autonómico, el planeamiento de desarrollo y los catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, y serán incorporadas en los que se aprueben con posterioridad.

En todo caso, los planes especiales de protección que se tramiten con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, con carácter excepcional, podrán excluir de la aplicación de alguna de estas normas las actuaciones sobre determinados inmuebles, parcelas o manzanas, siempre que se justifique en detalle su necesidad por motivos específicos de protección del patrimonio cultural.

El Ayuntamiento de La Coruña prescribe las obras a realizar en edificios catalogados en el art.4.25, que se desarrolla el en punto 5.4 Obras en Edificio Catalogados del presente Estudio de Detalle, prevaleciendo lo dispuesto en los art.41 y 42 de la presente ley.

Art. 41. Edificios con nivel de protección ambiental o nivel de protección asimilable.

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o con otro nivel de protección asimilable estará permitida cualquier actuación en el interior, siempre que se respeten:

- a) La imagen exterior del edificio.*
- b) La posición de los forjados. No será preciso respetar esta condición cuando la altura libre entre forjados de la edificación sea inferior a 2,40 metros*
- c) La estructura del parcelario original.*

2. Asimismo, estarán permitidas las demoliciones y reforma de la fachada y los elementos visibles desde la vía pública cuando el proyecto que contemple las actuaciones suponga una adecuada restauración, una fiel reconstrucción o planee una remodelación o construcción alternativa con un diseño que respete el carácter del inmueble y del entorno

protegido, y siempre que no afecte a fachadas o elementos singulares específicamente protegidos por la ficha del catálogo o documento de catalogación del bien.

Art. 42. Edificios con nivel de protección estructural o nivel de protección asimilable.

1. En los edificios con nivel de protección estructural o con otro nivel de protección asimilable, cuando esta no afecte a los elementos o características singulares del edificio que han de ser conservados o repuestos, y no entre en contradicción con ellos, estarán permitidas las mismas actuaciones que en los edificios con nivel de protección ambiental señaladas en el artículo anterior.

Es por ello por lo que hay que remitirse al art.41 en su punto 2. El presente Estudio de Detalle establece que la ampliación de edificio respeta los elementos catalogados (fachada y torre de comunicaciones)

- **No afectará a los actuales elementos protegidos. Planteando un retranqueo respecto a los elementos catalogados, 2 metros respecto de la fachada y 3 metros respecto a la torre de comunicaciones.**
- **Respectando el carácter del inmueble, al contemplar que los nuevos huecos en la fachada serán verticales y estarán en el eje vertical de los de las plantas inferiores.**

5.4. OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

El régimen de obras de los edificios catalogados es el previsto en la ficha correspondiente y en las normas específicas en función del grado de catalogación. (Artículo 4.1.25 Obras y usos admitidos conforme al nivel de protección en el punto 2. Protección estructural de las NN.UU.)

2.- Protección estructural

a) Obras permitidas.

*Se consideran obras preferentes las de restauración, conservación, consolidación y **rehabilitación**, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta, así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés). Las obras de reestructuración se autorizarán de hecho excepcional, limitadas a los elementos estrictamente necesarios por su mal estado de conservación o pérdida de funcionalidad, y de manera justificada, sin suponer riesgo de pérdida o daño de los valores que motivan la protección estructural del edificio o elemento.*

Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

La Administración municipal podrá autorizar, en casos debidamente justificados, cambios parciales en la utilización de materiales.

Deberán conservarse las fachadas del edificio a la calle y a los patios de manzana, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente.

Las nuevas soluciones constructivas interiores (sistemas de particiones, acabados e instalaciones) así como la nueva organización espacial y funcional interior deberán ser compatibles con la capacidad resistente de la estructura protegida y procurar una adecuada integración arquitectónica entre los elementos o sistemas que se conserven y los de nueva construcción. Los cambios parciales en la utilización de materiales, así como los refuerzos de estructuras protegidas, podrán ser autorizados por la Consellería de Cultura, previa justificación de las exigencias que motiven dicha necesidad (estado de conservación, introducción de nuevas cargas cuantitativamente superiores a la capacidad resistente de la estructura, etc).

El edificio está catalogado y el motivo del presente Estudio de Detalla es amparar urbanísticamente las obras que se Telefónica pretende realizar en el edificio (actualización de las instalaciones de climatización y grupo electrógeno en la cubierta del edificio), para lo cual será necesario ampliar el edificio, realizando un retranqueo respecto a los elementos protegidos, de 2 metros respecto a la fachada protegida y de 3 metros respecto de la torre de comunicaciones. El artículo ampara preferentemente las obras de rehabilitación, así como otras, sin prohibir las obras de ampliación que consideramos se pueden llevar a cabo al conservarse las fachadas del edificio a calle y a los patios de manzana.

5.5. CUADRO COMPARATIVO

	PGOM N.Z 2.4	ESTADO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MÍNIMA	≥ 120	489,77m ²	489,77m ²
ALINEACIÓN OFICIAL	Obliga a alineación	Cumple	Cumple
FONDO EDIFICABLE	Hasta 100%	Cumple	Cumple
SEPARACIÓN A LINDEROS	Adosado	Cumple	Cumple
OCUPACIÓN	Hasta 100%	Cumple	Cumple
NÚMERO DE PLANTAS EDIFICABLES	8	4	8
ALTURA DE EDIFICACIÓN	-	20,81m	31,80m

5.6. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

La presente parcela comparte manzana con otras parcelas respecto a las que aumenta la volumetría según lo dispuesto por la norma zonal 2.4 Manzana intensiva que permite que, para un ancho de calle comprendido entre los 12 y 15 metros, el edificio pueda tener 6 alturas.

Por lo tanto, se entiende que no existen perjuicios sobre los predios colindantes.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL

6.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito y alcance de la propuesta afecta únicamente a la ordenación pormenorizada de suelo urbano consolidado y tratándose de objetivos de rehabilitación de una central telefónica que para tal fin necesitan de una ampliación del edificio, a fin de ubicar nuevos equipos de instalaciones, por todo ello se considera que no existe incidente negativo que precise de justificación en relación a las determinaciones de la Directrices de Ordenación del Territorio.

6.2. PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA

El Consello de la Xunta de Galicia, en su reunión de 26 de julio de 2018, acordó aprobar definitivamente el Plan Básico Autonómico (PBA) de Galicia, al amparo de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 90 y siguientes de su Reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

El Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan Básico Autonómico de Galicia, fue publicado en el DOG núm. 162, de 27.08.2018.

En lo que respecta al alcance de sus determinaciones, el PBA será de aplicación en los ayuntamientos que carezcan de planeamiento general y tendrá carácter complementario del planeamiento municipal en aquellos ayuntamientos que dispongan de él, para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente. Además, servirá como referencia para la elaboración de los planes generales de ordenación municipal, cuando se considere oportuno.

En el desarrollo del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los mapas de carácter sectorial del Plan Básico Autonómico.

La parcela, como ya sabemos, tiene un punto de **Catálogo, Elementos** y además se observa que está dentro del ámbito de los Camilos de Santiago delimitados. (Ver 15030_EDMAMB17_202212_B_PINF_07CAT.pdf)



Ilustración 13 Afecciones sobre la parcela según PBA

6.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE GALICIA

La parcela del presente Estudio de Detalle se encuentra fuera del ámbito de incidencia del Plan de Ordenación del Litoral de Galicia. La zona más próxima a la parcela sería la Playa del Riazor. (Ver planos 15030_EDMAMB17_202212_B_PINF_08POL)

6.4. LEY DE PROTECCIÓN DE PAISAJE LEY 7/2008

El artículo 35 del Decreto 96/2020, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2008, de protección del paisaje de Galicia (RLPP) establece la obligación de incluir entre los documentos de información y diagnóstico los instrumentos de planeamiento urbanístico un estudio del paisaje del ámbito territorial al que se refieren, a partir de los catálogos de paisaje así como de los aspectos a los que se referirá este estudio en atención a las peculiaridades de cada caso.

En base a lo establecido en el artículo 35.2. del RLPP entendemos que el ámbito y objeto del presente Estudio de Detalle referido a la definición de los aspectos normativos que afecta a esta parcela de Equipamientos en suelo urbano consolidado es ciertamente muy limitado.

Según el art.36. Los estudios de paisaje urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico, no es necesario realizar el mismo al no estar especificado el Estudio de Detalle dentro de los instrumentos de planeamiento.

6.4.1. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL DEL PAISAJE

Delimitación: La parcela se encuentra ubicada en el casco urbano de la ciudad de La Coruña. El área objeto de este estudio se encuentran en el Gran Área Paisajística del Golfo Ártabro, región paisajística del Golfo Ártabro, y dentro de los límites del POL (Plan de Ordenación de Litoral).

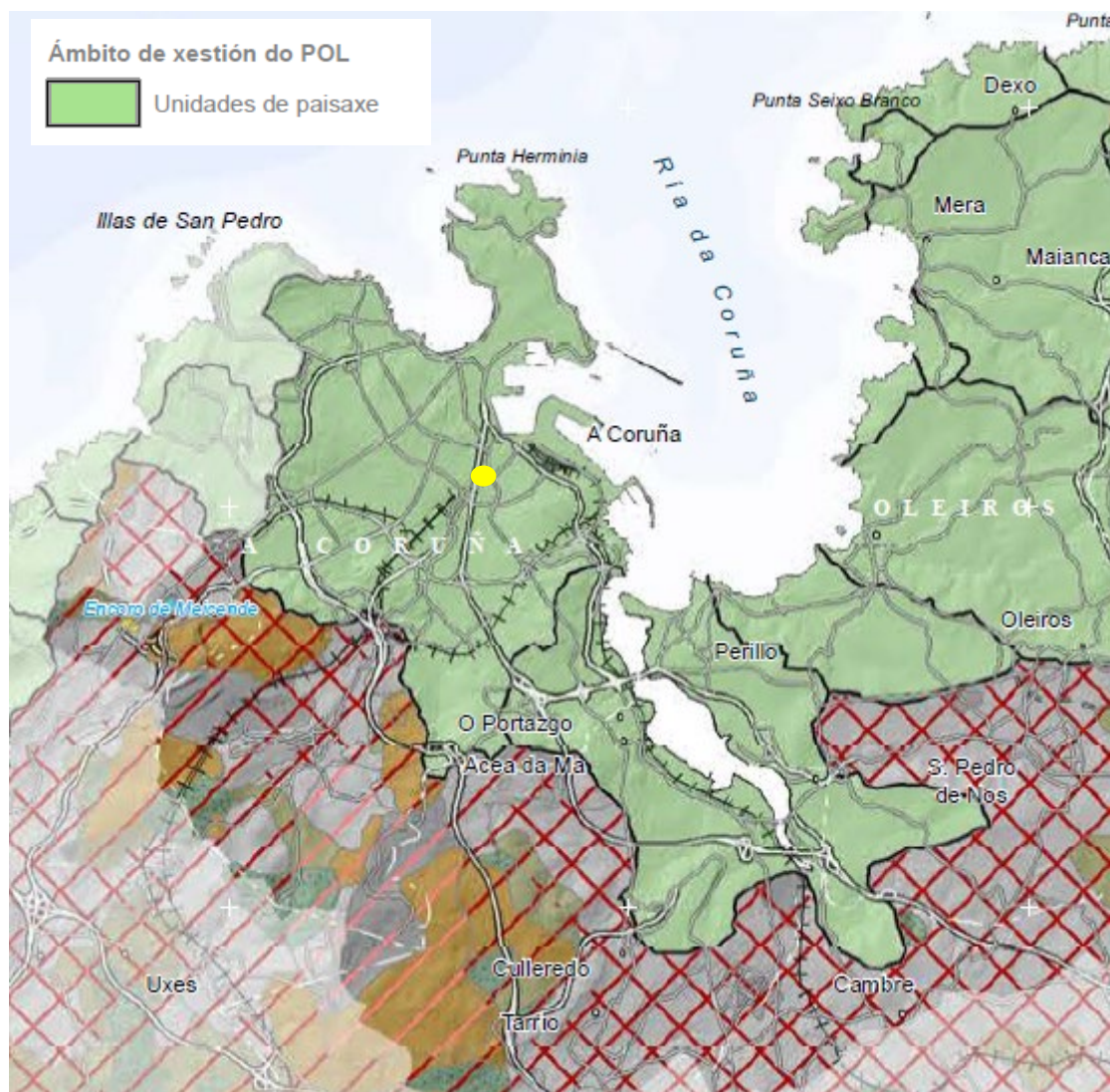


Ilustración 14 Localización de la parcela en la comarca paisajística Golfo Ártabro

Ocupación y usos del suelo: Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia la ocupación y usos del suelo es urbano.

Relieve e hidrología: Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, existe una red con una cuenca con aporte de más de 1Km² a unos 200 metros de la parcela, grafiada como riego de los campos de Beneiron o Mesoiro



Ilustración 15 Hidrología. Red d

Unidades de paisaje: Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle está dentro de los límites del POL (Plan de Ordenación de Litoral) en la unidad de paisaje La Coruña, que se sitúa en la comarca Ártabro, sector Ría da Coruña.

Valores paisajísticos: naturales y ecológicos:

Biodiversidad.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, no existen valores paisajísticos destacados desde el punto de vista de la biodiversidad, tan solo mencionar que la parcela está en la Zona 3 del plan de Gestión Lobo.

Geodiversidad.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, no existen valores paisajísticos destacados desde el punto de vista de la geodiversidad, no existiendo ningún lugar de interés geológico.

Espacios naturales.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, no existen en las proximidades de la parcela ni reservas de la biosfera, ni relacionados con el ENIL, ni EPIN.

Red natura-2000.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, no existen en las proximidades zonas afectadas por el Plan Director Red Natura 2000.

Valores paisajísticos: culturales y patrimoniales. Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle está dentro del ámbito de los Camino de Santiago en el Camino Inglés.

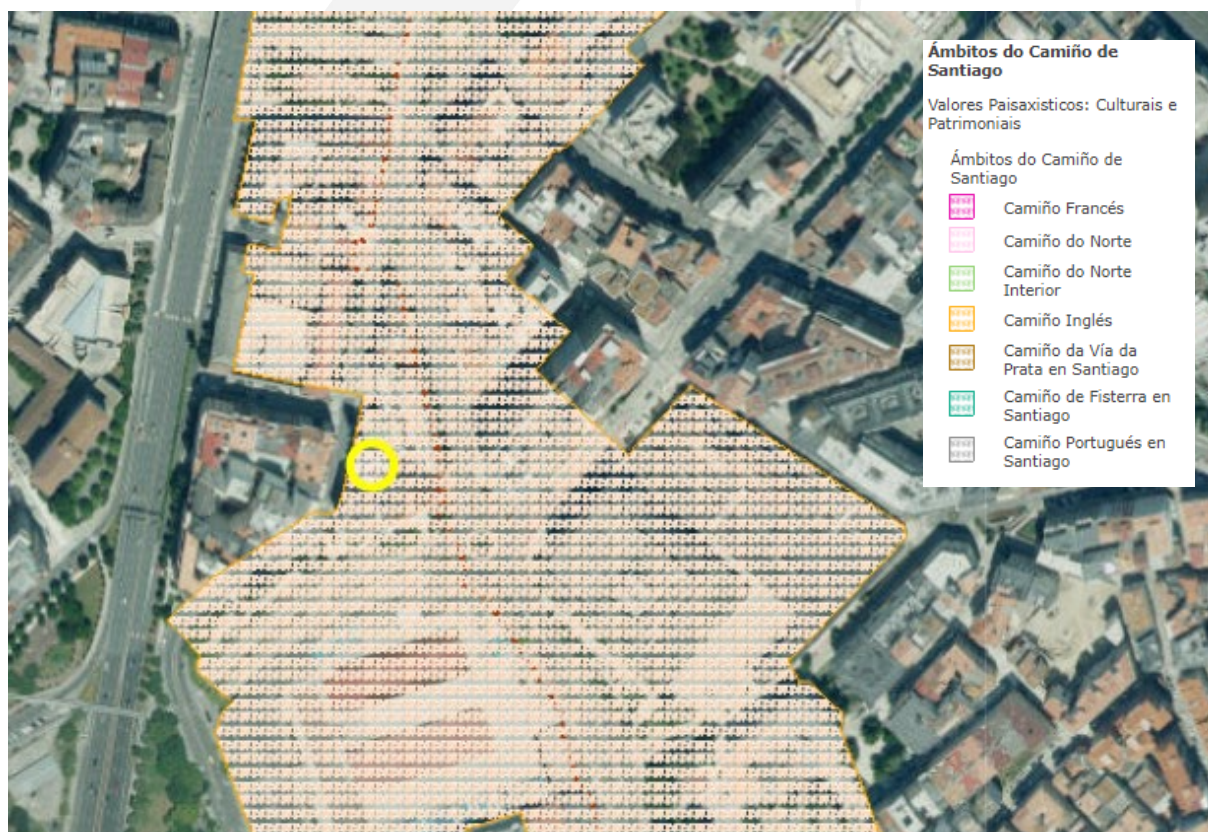


Ilustración 16 Valores paisajísticos: culturales y patrimoniales de la parcela

Valores paisajísticos: panorámicos. Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle no está afectada por alguno de ellos.

Valores paisajísticos: de uso.

Zona agroforestales.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle no dispone de zonas agroforestales al ser una Zona Urbana.

Extractivo, energético y Áreas Empresariales

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, alrededor de la parcela del presente Estudio de Detalle discurren líneas de media tensión.



Ilustración 17 Valores paisajísticos de uso. Líneas de media tensión

Áreas de especial interés paisajístico: Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle no está dentro de ninguna AEIP.

6.4.2. ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD

Zonas de mayor exposición visual:

Distancia.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle la exposición vial está a una distancia de 500 m.

Visibilidad de carreteras principales.

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle la visibilidad es baja.

Visibilidad desde zonas de mayor potencial de vistas: Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle tiene una visibilidad a lo largo de los caminos media.

6.4.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTIVOS EXISTENTES

Según la información que consta en el visor del catálogo de los paisajes de Galicia, la parcela del presente Estudio de Detalle y en su entorno carecen de impactos paisajísticos y de áreas degradadas.

6.4.4. MITIGACIÓN O CORRECCIÓN DE IMPACTOS

Según el artículo 35 del RLPP, el estudio de paisaje incluirá una justificación de las medidas encaminadas a la consecución de una serie de objetivos encaminados a conseguir la mejor integración paisajística y que minimicen el impacto del instrumento urbanístico sobre el paisaje.

Teniendo en cuenta la naturaleza y ubicación del área de estudio y la ausencia de elementos de especial valor o trascendencia paisajística, las medidas correctoras a alcanzar se referirán en todo caso a la integración de las actuaciones propuestas en el entorno urbano en el que se ubican, teniendo en cuenta los bienes protegidos del patrimonio cultural existente en el entorno (Camino Inglés), así como el propios bienes catalogados de la parcela (fachada y torre de comunicaciones). Estas medidas se indican en el Estudio de Detalle.

6.5. INCLUSIÓN EN ZONA DE ALERTA DE LA REFINERÍA

El polígono industrial de A Grela-Bens, situado en los ayuntamientos de La Coruña y Arteixo, alberga las instalaciones de C.L.H., S.A., Repsol Butano, S.A. y Repsol Petróleo S.A., todas ellas afectadas por las disposiciones del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

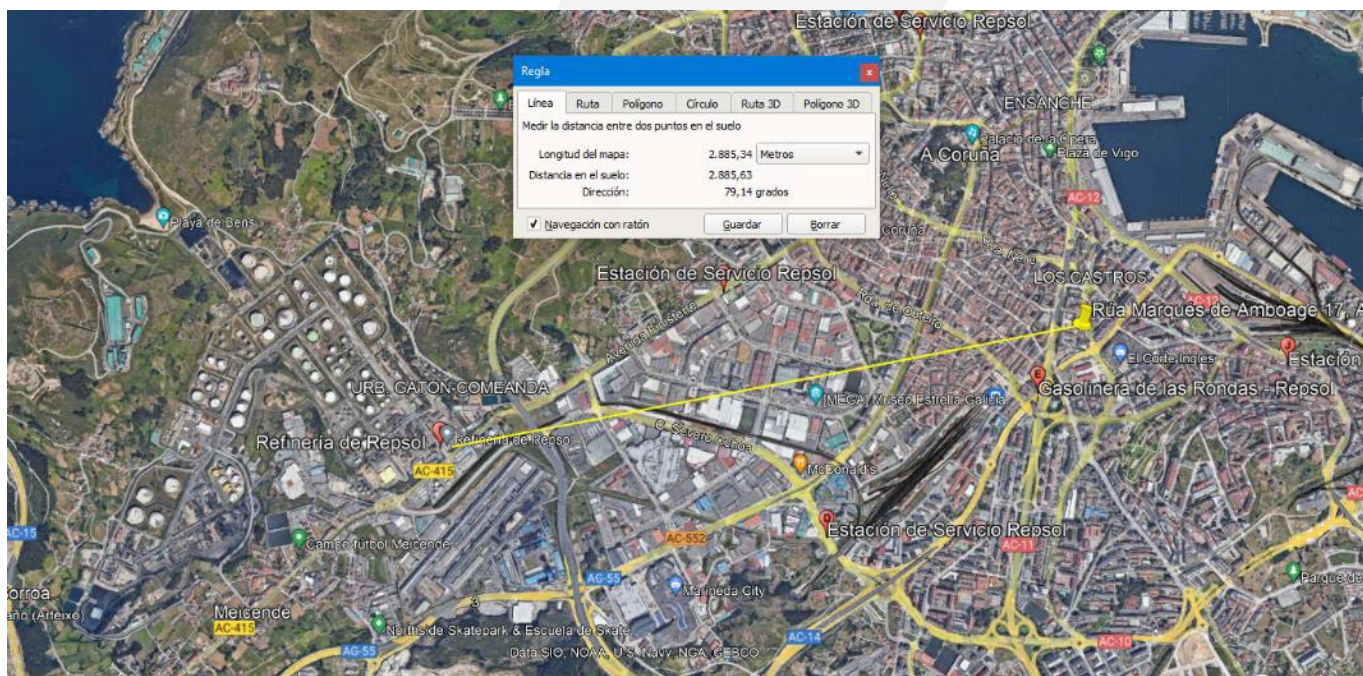
La Dirección Xeral de Emergencias y Interior elabora y revisa periódicamente el Plan de Emergencia Exterior.

Los accidentes de categoría 2 y 3 motivan la puesta en marcha del PEE.

La última actualización del “Plan de emergencia exterior de A Grela-Bens, fue informada favorablemente por la Comisión Gallega de Protección Civil, en su reunión de 14 de diciembre de 2020 y acordó su remisión al Consejo Nacional de Protección Civil, el 17 de noviembre de 2021, la Comisión Permanente del Consejo Nacional de Protección Civil informó favorablemente el Plan de emergencia exterior del Polígono de A Grela-Bens. El 29 de diciembre de 2021 se publica el decreto 174/2021, por el que se adoptan medidas en relación con los planes de emergencia exterior del polígono de A Grela-Bens y del polígono de Os Praceres-Lourizán, aprobándose la revisión del Plan de emergencia exterior del polígono de A Grela-Bens, publicándose en el BOG el 18/01/2022.

La empresa Telefónica de España S.A no está afectada por el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas, su ubicación no está afectada por el Plan de Emergencia exterior que de acuerdo con la evaluación de los riesgos y para la hipótesis y escenario más desfavorables, se definen una zona de intervención de 62 m de radio y zona de alerta de 76 m de radio.

La refinería dista unos 3km de la parcela del presente Estudio de Detalle.



6.6. LEY DE RUIDO

En el apartado de planos informativos se adjunta el mapa estratégico de ruido del término municipal de La Coruña para la zona del presente Estudio de Detalle, que da cumplimiento del trámite obligatorio que establece el Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre por el se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido, en el referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

En las siguientes dos ilustraciones se aprecian los niveles sonoros máximos permitidos de ruido tráfico y el total Lden.

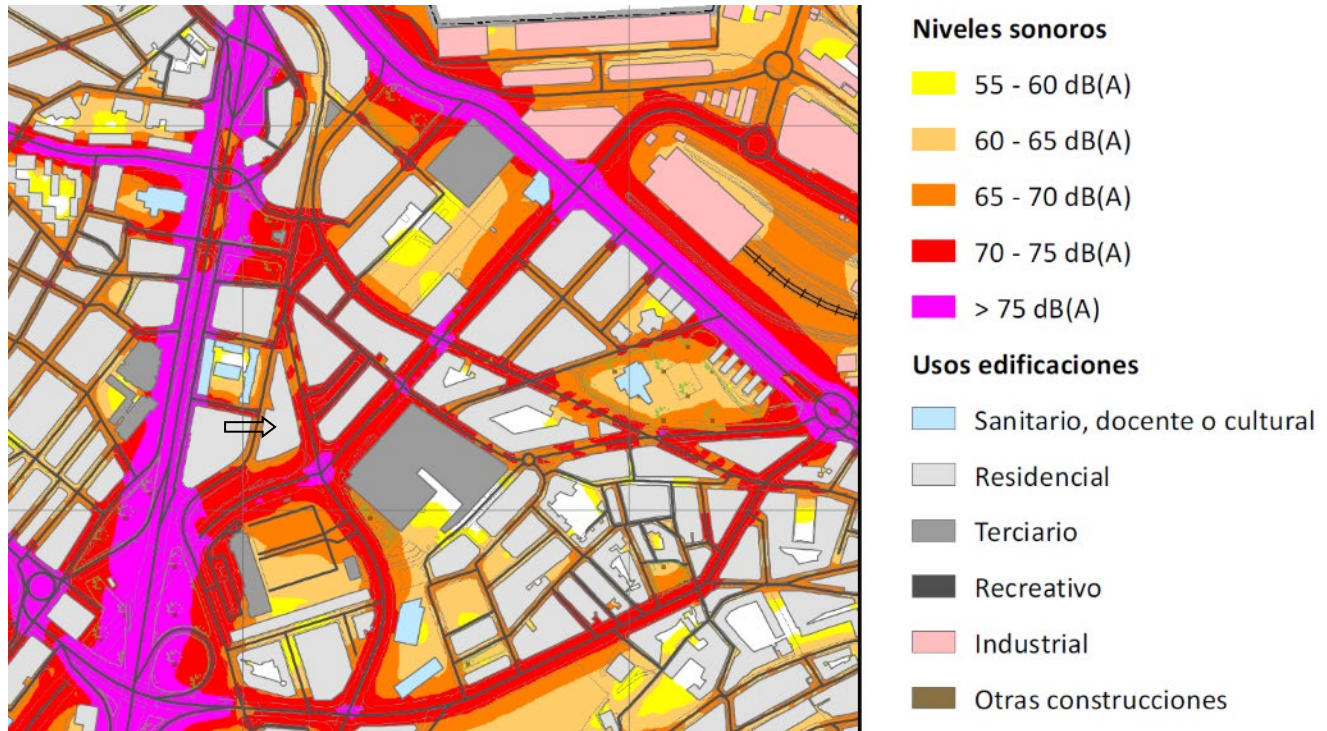


Ilustración 18 Mapa de Ruido Tráfico (Lden)

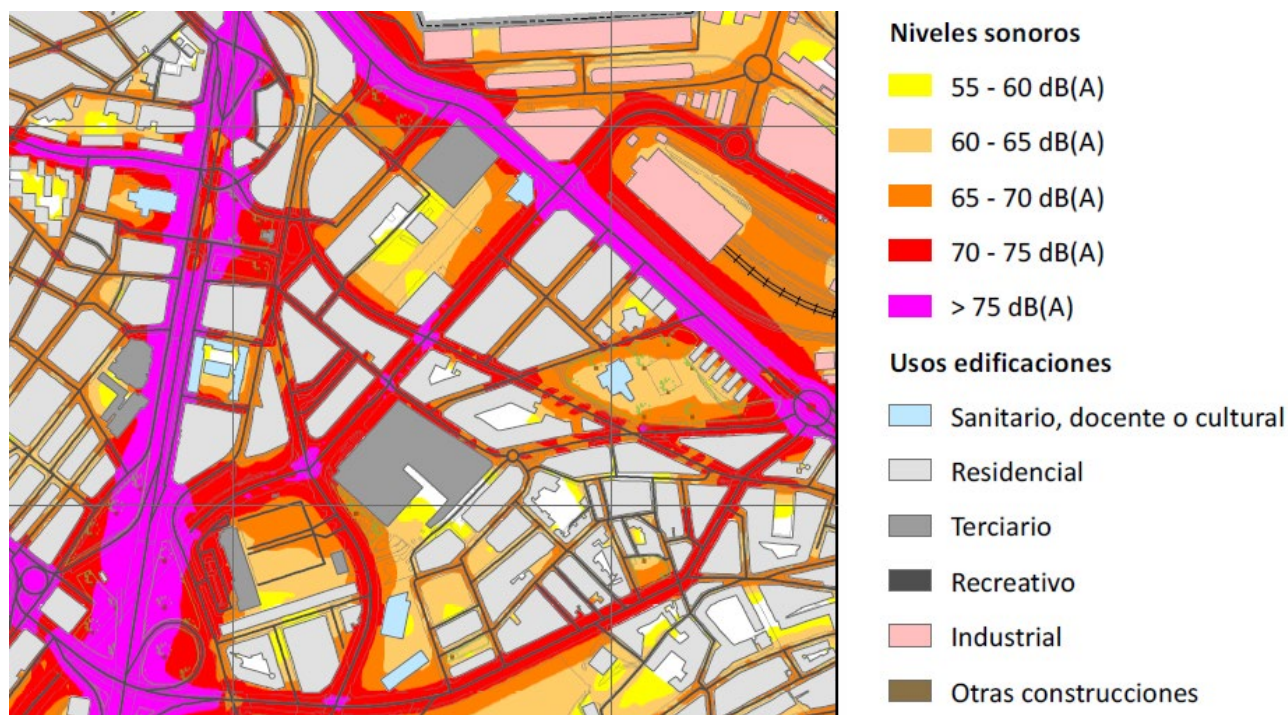


Ilustración 19 Mapa de Ruido Total (Lden)

El presente Estudio de Detalle pretende amparar urbanísticamente las obras de rehabilitación de las instalaciones del edificio, para lo cual, se va a generar en la cubierta del actual edificio un recinto con paneles acústicos en los que se ubicarán elementos silenciosos, que permitan mitigar el impacto acústico del grupo electrógeno y equipos de climatización que se ubicarán dentro. Todo ello no supondrá un aumento de las condiciones acústicas de la zona, por cuanto se mantienen los usos y se renueva el equipamiento que es más eficiente que el existente.

6.7. DB-CTE SI-5 (INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS)

A continuación, se pasa a realizar la justificación:

1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios.

La aproximación de vehículo se realiza por vías urbanas de la ciudad de La Coruña.

- a) La calle Marqués de Amboage tiene un carril para cada sentido con ancho mayor a 3,50 m. CUMPLE.
- b) La calle Marqués de Amboage carece de gálibo. CUMPLE.
- c) La capacidad portante de la calle Marqués de Amboage es 20 kN/m². CUMPLE (Este Estudio de Detalle supone que las vías de la ciudad de La Coruña cumple con este criterio)

1.2 Entorno de los edificios.

1. El edificio tiene una altura de evacuación mayor a 9 m y dispone de un espacio de maniobra a lo largo de la fachada a la calle Marqués de Amboage, en la que se sitúa el acceso cumpliendo:

- a) Anchura mínima de libre de 5 m. Es mayor 22 m. CUMPLE.
- b) Altura libre, la del edificio. CUMPLE
- c) Separación máxima del vehículo de bombros a la fachada del edificio.
 - Edificios de más de 20 m de altura de evacuación (+28,50 sobre la rasante), la separación máxima sería 10 m. La calle tiene un ancho de 15 metros, posicionado el camión en la mitad de la calle la distancia a la fachada sería 7,50 m. CUMPLE.
- d) Distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas será 30 m. El acceso al edificio se realiza desde la propia calle Marqués de Amboage. CUMPLE.
- e) Pendiente máxima 10%. La calle Marqués de Amboage tiene una pendiente inferior al 10%.
- f) Resistencia al punzonamiento del suelo será 100 kN sobre 20 cm de \varnothing . CUMPLE (Este Estudio de Detalle supone que las vías de la ciudad de La Coruña cumple con este criterio)

2 Accesibilidad por fachada

1. La fachada dispone de huecos que permiten el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios.

- a) El edificio dispone de grandes ventanales en cada planta (aprox. 1,80x3,70 m), con alfeizar que no sea mayor de 1,20 m respecto al nivel . En nuestro caso se encuentra a unos 0,40 m. CUMPLE.
- b) Sus dimensiones horizontal y vertical deber ser, al menos 0,80 m y 1,2 m, respectivamente. Y la distancia de los ejes verticales consecutivos no debe exceder de 25 m. El edificio en cada planta tiene ventanales 1,80 m (horizontal) y 3,70 m (vertical), y la distancia entre ejes verticales es de unos 2,27 m. CUMPLE.
- c) No de deber instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior, a excepción de elementos de seguridad situados en los huecos cuya altura de evacuación no exceda a 9 m. El edificio dispone de rejas en la planta baja, cuya altura de evacuación es de unos 1,50 m. CUMPLE.

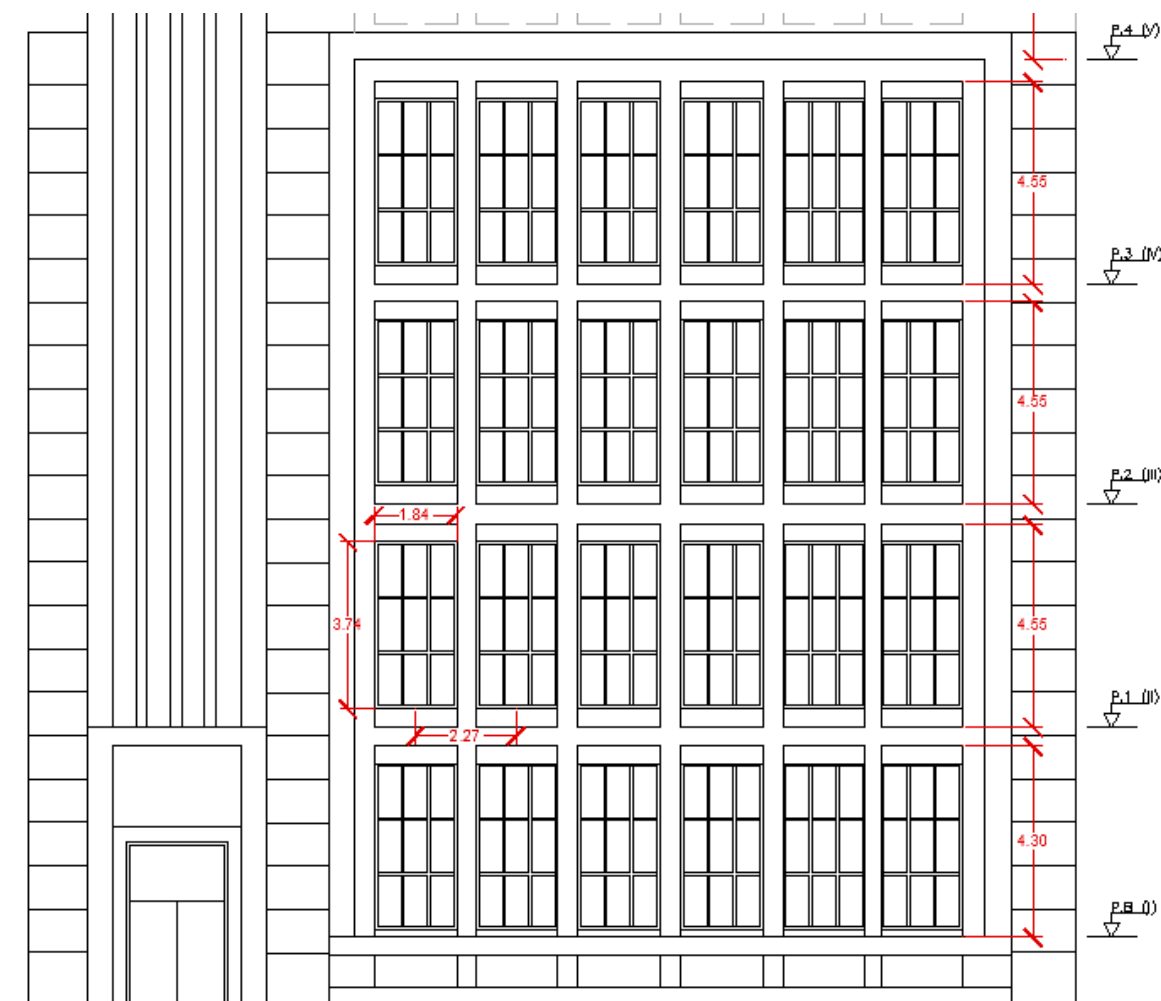


Ilustración 20 Fachada

6.8. DB-CTE SUA 9. ACCESIBILIDAD.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla íntegramente dentro de una parcela de Equipamientos privada. En ella se asienta una central telefónica, carente de ocupación, no dispone de oficinas en ninguna de sus plantas y todo el personal es especializado en mantenimiento y reparación, no siendo “usuarios del edificio”, por lo que la ocupación del mismo es cero.

De acuerdo con la edición del DB-SUA con los comentarios del MITMA:

Aplicación del DB SUA a elementos de uso exclusivo para mantenimiento, inspección, reparaciones, etc.

Conviene recordar que el ámbito de aplicación del DB SUA no incluye los elementos del edificio cuyo uso esté reservado a personal especializado de mantenimiento, inspección, reparación, etc., ya que dichas perso-

nas no se consideran “usuarios del edificio”, que son los contemplados en el objeto del requisito básico “Seguridad de utilización y accesibilidad”. Dichos elementos deben cumplir la reglamentación de seguridad en el trabajo que en cada caso les sea aplicable. En particular, cabe destacar que el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, establece, en sus artículos 5.6, 6.3 y 8, la obligación de que los proyectistas consideren los principios generales de prevención en materia de seguridad y salud laboral en la elaboración del proyecto de obra; contemplando, asimismo, las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsible trabajos posteriores. También se tendrán en cuenta entre otros los requisitos del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo y los del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

Así, las cubiertas han de diseñarse y contar con aquellos elementos, dispositivos y sistemas de protección que sean precisos para que las labores de inspección y mantenimiento de las mismas se puedan realizar en condiciones de seguridad. Para más información, véanse las Guías Técnicas publicadas por el Instituto Nacional de Seguridad, Salud y Bienestar en el Trabajo (INSSBT).

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la redefinición de la edificación la parcela de Equipamientos para rehabilitar sus instalaciones y adaptarla a los nuevos requerimientos de funcionalidad, eficiencia energética y sostenibilidad, y como justificado, queda exonerado del cumplimiento del BD-SUA 9.

6.9. LEY DE IGUALDAD

El presente Estudio de Detalle y las determinaciones de Ordenación del mismo, ha tenido en cuenta en su redacción la perspectiva de género, verificando el cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y específicamente lo regulado en el artículo 31 Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

A Coruña a 30 de noviembre de 2022

Óscar M. de la Lama de la Fuente
Arquitecto COAM 11.599

7. PLANOS

INFORMATIVOS

PINF-01 PLANO DE SITUACIÓN

PINF-02.01 PLANO DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN

PINF-02.02 PLANO DE ORDENACIÓN. CATÁLOGO

PINF-02.03 PLANO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN SUELO URBANO

PINF-03 PLANO CARTOGRAFÍA CATASTRAL

PINF-04.01 PLANOS DEL EDIFICIO ACTUAL. PLANTAS

PINF-04.02 PLANOS DEL EDIFICIO ACTUAL. ALZADO

PINF-05.01 PLANOS DEL EDIFICIO PROYECTADO. CUBIERTA. DETALLES
ACÚSTICOS

PINF-05.02 PLANOS DEL EDIFICIO PROYECTADO. CUBIERTA. ACABADOS

PINF-05.03 PLANOS DEL EDIFICIO PROYECTADO. CUBIERTA. MEMORIA DE MUROS
Y CARPINTERÍAS

PINF-06 CAMINO DE SANTIADO. TRAZADO E ÁMBITO DO CAMIÑO INGLÉS

PINF-07 FICHA DE CATÁLOGO 08.025

PINF-08.01 PLAN ORDENACIÓN DO LITORAL. PLANEAMIENTO SECTORIAL

PINF-08.02 PLAN ORDENACIÓN DO LITORAL. MODELO DE GESTIÓN

PINF-08.03 PLAN ORDENACIÓN DO LITORAL. BC31

PINF-09 MAPA DE NIVELES DE SONOROS. RUIDO TOTAL LD

PINF-10.1 PLAN BÁSICO AUTOMÓMICO. AFECCIÓNS QUE CLAISIFICAN SOLO
RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

PINF-10.2 PLAN BÁSICO AUTOMÓMICO. AFECCIÓNS TERRITORIAIS.

INFORMATIVOS

PORD-01 PLANO DE SITUACIÓN

PORD-02 PLANO PARA JUSTIFICAR ALTURA MANZANA

PORD-03 PLANO DE ALZADO PROPUESTO

PORD-04 PLANO DE ORDENACIÓN