



# ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 1 PERI LA MAESTRANZA

A CORUÑA

15030\_ED\_202407\_AI

**JULIO  
ZUMÁRRAGA  
GÓMEZ**

Arquitecto

**JULIO 2024**



## ÍNDICE GENERAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Memoria justificativa
  - Anexo estudio del paisaje urbano
- Planos de Información
- Planos de Ordenación



ARCHIVO	TÍTULO DEL PLANO	ESCALA
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>		
15030_ED_202407_AI_PINF_I-01	Información. Situación sobre ortofotografía	1/5.000 1/1.000
15030_ED_202407_AI_PINF_I-02	Situación sobre planeamiento vigente	VARIAS ESCALAS
15030_ED_202407_AI_PINF_I-03	Planeamiento vigente. PERI de A Maestranza. "Ordenación Física y Alineaciones. Calificación del Suelo"	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-04	Planeamiento vigente. PERI de A Maestranza. Ordenación de Bloques A y B	SIN ESCALA
15030_ED_202407_AI_PINF_I-05	Planeamiento vigente. PEPRI/15. "Codificación y Parcelario" (Plano 2.6)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-06	Planeamiento vigente. PEPRI/15. "Cualificación" (Plano 3.6)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-07	Patrimonio. PEPRI/15. "Ámbito BIC" (Plano 4.2)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-08	Patrimonio. PEPRI/15. "Catalogación" (Plano 5.6)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-09	Patrimonio. PEPRI/15. "Zonificación Arqueológica" (Plano 7.2)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-10	Planeamiento vigente. PEPRI/15. "Intervención en el espacio público" (Plano 8.2)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-11	Planeamiento vigente. PEPRI/15. "Pavimentación del espacio público" (Plano 9.2)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-12	Planeamiento vigente. PEPRI/15. "Red Viaria y Aparcamiento" (Plano 10.2)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-13	Planeamiento vigente. PXOM. "Zonificación Acústica" (Plano O.12)	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-14	Información. Cartografía catastral	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-15	Información. Solares	1/750
15030_ED_202407_AI_PINF_I-16	Información. Estudio de alzados existentes	1/1.000
15030_ED_202407_AI_PINF_I-17	Mapa Estratégico de Ruido	1/2.000
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>		
15030_ED_202407_AI_PORD_O-01	Ordenación general. Integración con el entorno	1/500
15030_ED_202407_AI_PORD_O-02	Ordenación. Planta general. Alturas	1/400
15030_ED_202407_AI_PORD_O-03	Ordenación. Planta general de Cubiertas	1/400
15030_ED_202407_AI_PORD_O-04	Ordenación de Volúmenes. Alzados 1 y 2	1/300
15030_ED_202407_AI_PORD_O-05	Ordenación de Volúmenes. Alzados 3 y 4. Secciones	1/300
15030_ED_202407_AI_PORD_O-06	Ordenación de Volúmenes. Imagen general conjunto	S/ESCALA



## ÍNDICE DE LA MEMORIA

<b>1.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO .....	5
1.2. PROMOTOR.....	5
1.3. ARQUITECTO .....	5
<b>2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>5</b>
2.1. SITUACIÓN .....	5
2.2. ÁMBITO Y PARCELA OBJETO DEL ED.....	5
2.3. TOPOGRAFÍA .....	6
2.4. CONTEXTO URBANO.....	6
<b>3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>7</b>
3.1. GENERALIDADES .....	7
3.2. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PERI/94 QUE AFECTAN A LA PARCELA .....	8
3.3. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PEPRI/15 QUE AFECTAN A LA PARCELA .....	20
<b>4.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN A LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>25</b>
4.1. AJUSTES GEOMÉTRICOS Y DE CARTOGRAFÍA.....	25
4.2. AJUSTES DE ALTIMETRÍA. RASANTES .....	25
4.3. ENCUENTRO ENTRE DIFERENTES TIPOLOGÍAS .....	27
4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN .....	28
<b>5.- FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>29</b>
5.1. REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AL PLANEAMIENTO .....	29
5.2. REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	29
5.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	36
<b>6.- SOLUCIÓN ADOPTADA. DETERMINACIONES. ....</b>	<b>37</b>
6.1. AJUSTE EN LA DEFINICIÓN DE LA PARCELA.....	37
6.2. AJUSTE DE ALINEACIONES .....	37
6.3. DEFINICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO.....	37
6.4. PROPUESTA VOLUMÉTRICA. EDIFICABILIDAD TOTAL.....	38
6.5. CONSIDERACIONES A LA ORDENACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EDAD .....	38
<b>ANEXOS JUSTIFICATIVOS.....</b>	<b>40</b>
ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 91 LSG Y ART. 216 RLSC) .....	40
ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS .....	41

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Documento es un Estudio de Detalle para la ordenación precisa de la parcela 1, de un total de tres parcelas edificables previstas en el PERI de La Maestranza.

Como se expondrá más adelante, la ordenación del ámbito del PERI Maestranza fue incorporada al PEPRU Ciudad Vieja y Pescadería como ámbito incorporado y subsistente bajo la denominación de API-H4.01.

### 1.2. PROMOTOR

El promotor de este ED es la Sociedad LIPROMO A CORUÑA S.L.U. con C.I.F. B-88151733 y domiciliada en la calle Castiello de Jaca, 18 – bajo, 28050 de Madrid.

### 1.3. ARQUITECTO

Julio Zumárraga Gómez, colegiado nº 9.011 Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, y habilitado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con nº 12.408, delegación A Coruña.

## 2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1. SITUACIÓN

El ámbito del ED se sitúa en el extremo este de la península de A Coruña. Concretamente en la Ciudad Vieja, en el vértice de convergencia de la Avda. del Metrosidero con la Rúa Maestranza.

### 2.2. ÁMBITO Y PARCELA OBJETO DEL ED

El ámbito que se delimita engloba la parcela edificable 1 del ámbito reparcelado del PERI de La Maestranza.

#### Parcela 1

La parcela 1 presenta un trazado en forma de L abierta, con una zona circular en el ala más corta al este, que se adapta al fondo edificado existente en la parcela colindante, a la que se adosa en ese extremo. La parcela figura con referencia catastral 9425103NJ4092S0001TP, con una superficie de parcela de 2.133 m<sup>2</sup>.



Imagen extractada del visor de Catastro. Parcela catastral 03.

## 2.3. TOPOGRAFÍA

La topografía es bastante suave en la avenida del Metrosidero al norte de la parcela, resultado de un sinfín de alteraciones acaecidas a lo largo de la historia de la ciudad y en cuyo origen están las transformaciones para la construcción del sistema de murallas y posteriores remociones, rellenos y urbanización producidas debido a los cambios de uso del suelo.

Presenta un notable desnivel desde la calle Maestranza con caída hacia la avenida del Metrosidero al norte. Las cotas más bajas se dan en el frente a Avda. del Metrosidero, en cota media 16,50. El desnivel entre ambas calles es aproximadamente de 5,00 metros.

## 2.4. CONTEXTO URBANO

El contexto urbano en el que se sitúa la parcela objeto de este ED es, cuando menos, singular. Esta singularidad obedece a motivos de índole histórico y natural, los cuales han condicionado el desarrollo de la trama urbana desde los orígenes de la ciudad.

El carácter histórico y cultural de la zona viene dado por la inmediatez al núcleo original medieval y al propio lugar extramuros, con ocupaciones a lo largo de la historia relacionadas con lo militar y con las estructuras defensivas de la ciudad. Apenas hace una década se produjo la transformación física hacia el entramado dotacional y residencial visible en la actualidad, el cual se ha integrado con mejor o peor fortuna con los elementos y estructuras heredadas del pasado.

El carácter natural viene dado por la proximidad al mar, el cual ciertamente se ha ido alejando debido a los sucesivos rellenos, si bien constituye, junto al perfil costero del otro lado de la Ría, un elemento característico del paisaje urbano, presente en toda la escena de la orla litoral.



La conjunción de estos motivos hace de la zona de La Maestranza un espacio urbano de excelencia, que invita a abordar con talante reflexivo cualquier actuación sobre la trama urbana.

La parcela 1 del PERI se sitúa en una posición de privilegio respecto al entorno histórico y costero, en diálogo con elementos singulares de la trama como son el recinto medieval, el propio edificio de La Maestranza y sus jardines, los baluartes de edad moderna o el paseo marítimo, por poner algunos ejemplos.

Además, merece otra reflexión el hecho de que el nuevo bloque residencial se integrará en la imagen urbana existente, consolidando el carácter espacial de la Avda. del Metrosidero y la Plaza del Campo de la Estrada.

### **3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **3.1. GENERALIDADES**

El Ayuntamiento de A Coruña cuenta con un Plan General de Ordenación Municipal revisado y adaptado a la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia. Fue aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2013.

En 2023 se ha aprobado el Estudio de Detalle Parcela 2 Maestranza, que el que el presente Estudio de Detalle considerará a efectos de armonizar la solución e imagen de ciudad del conjunto.

En fecha 26/01/2015 fue aprobada definitivamente la *Revisión y Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y la Pescadería*.

Revisión y adaptación del primer PEPRI del año 98, que fue formulado según las determinaciones del PGOM del 98.

El vigente PEPRI incorpora como planeamiento subsistente (si bien, con algunas modificaciones) el *Plan Especial de Reforma Interior de La Maestranza*, aprobado definitivamente en el año 1994.

El *PERI de La Maestranza* ordenó en su día los terrenos comprendidos entre el antiguo Hospital Militar y la antigua Comandancia Militar de Obras, en una banda comprendida entre el límite de la Ciudad Vieja y el mar. Uno de los aspectos más singulares de la ordenación de este Plan Especial fue la reconversión de terrenos, la mayor parte de ellos de carácter militar, para otros usos de carácter civil, con la correspondiente transferencia de titularidad o desafectación de terrenos, hoy destinados a dotaciones públicas. Además, en una parte de la antigua Sociedad Hípica y Parque de Intendencia, tuvo lugar la recalificación de terrenos para uso residencial, con bloques de B+5 y B+6 alturas y la apertura de nuevas vías como la Avda. del Metrosidero o calles de conexión con el actual Paseo Marítimo o con la Rúa Maestranza.

La gestión del suelo de la ordenación prevista se realizó mediante una reparcelación, aprobada en noviembre de 2009. Resultado de ello, se conformaron tres parcelas donde materializar el aprovechamiento residencial.

Los aspectos más relevantes del PERI/94 Maestranza y los aspectos que fueron alterados o incorporados por el PEPRI/15 Ciudad Vieja y Pescadería se describen a continuación:

### **3.2. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PERI/94 QUE AFECTAN A LA PARCELA**

Los objetivos que se planearon para el ámbito de la Maestranza tienen dos vertientes: por un lado, dar respuesta al Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de A Coruña y el Ministerio de Defensa mediante el cual se establecieron las condiciones para la cesión de terrenos a la ciudad y las condiciones de los nuevos aprovechamientos urbanísticos, y por otra, los aspectos propios de la ordenación urbanística, la recalificación de terrenos que se van a integrar en el tejido urbano como expansión de la ciudad residencial y terciaria y, además, los aspectos relacionados con la protección del patrimonio histórico.

Resultado de estos objetivos, el PERI estableció una serie de parcelas donde materializar el aprovechamiento urbanístico residencial. Se concretó en tres parcelas con sus respectivos bloques residenciales. La parcela 1 es objeto del presente ED. La regulación tipológica figura en el apartado 6.2.2. de la Normativa como "*BLOQUE AISLADO*". Cada bloque tiene asignada una ficha de características y edificabilidad.

Los aprovechamientos son los siguientes:

Bloque A (parcela 1): 12.155 m<sup>2</sup> edificables

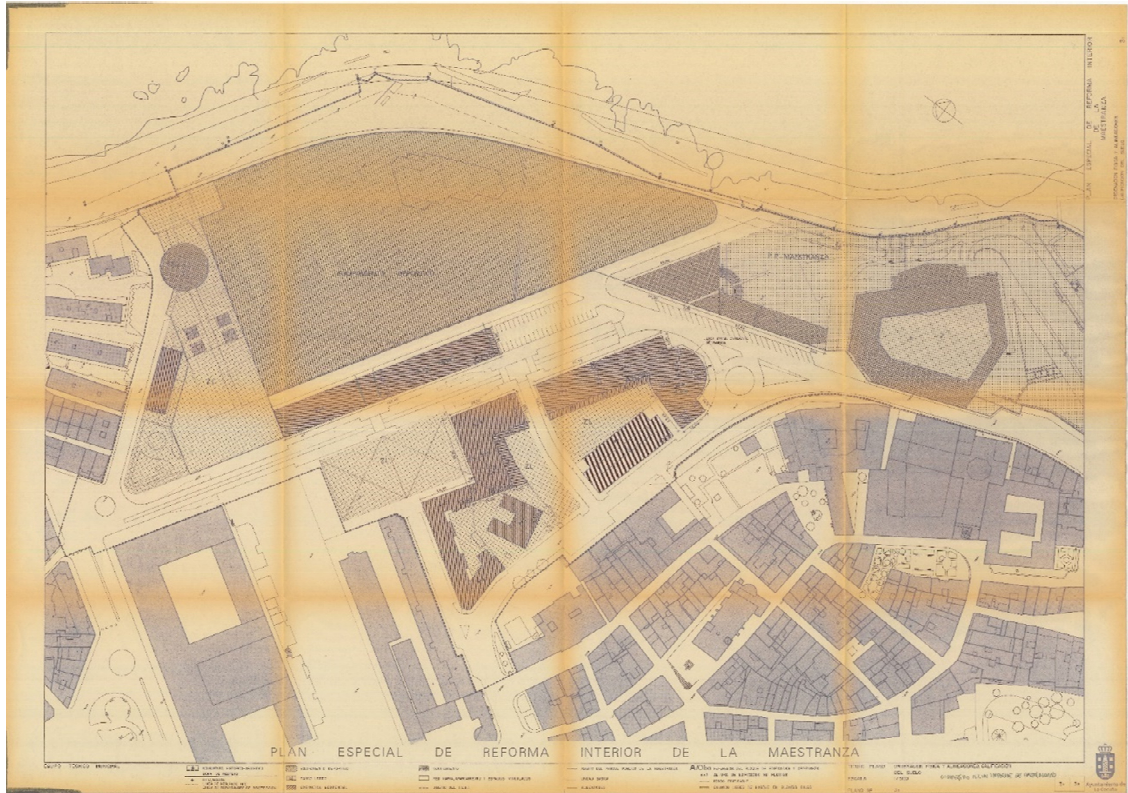


Imagen del Plano de "Ordenación Física y Alineaciones. Calificación del suelo" del PERI. Se observa en color oscuro la ordenación de bloques residenciales.

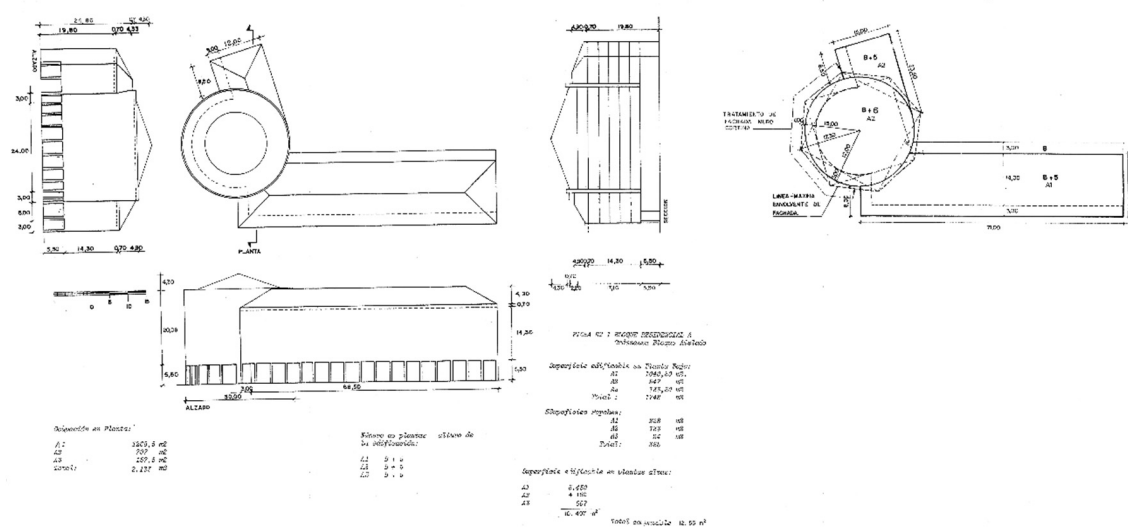


Imagen extractada de la memoria del PERI. Ficha n° 1, Bloque B, donde se define con precisión el Bloque A (parcela 1).

En relación a las determinaciones escritas contenidas en la Memoria y Normativa, resulta preciso refundir el contenido del documento aprobado inicialmente y el documento corregido que atiende al informe de la *Consellería de Cultura e Xuventude* de la Xunta de Galicia.

Por otra parte, se precisa aclarar que el texto normativo publicado en el BOP de 04/01/1995 contiene únicamente el apartado 6.2.2.4. de la Normativa, referido a ordenanzas de la edificación. Es por ello que se estima conveniente insertar a continuación, de manera integrada, los textos que contienen las determinaciones de interés para este ED.

### CUADRO DE SUPERFICIES

#### Resumen edificabilidad característica residencial:

La edificabilidad resultante del convenio permitirá construir una superficie total de 29.262 m<sup>2</sup>., resultantes de aplicar una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. a la superficie delimitada de acuerdo con lo establecido en el convenio, que cuenta con una superficie de 97.562 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se destina a uso residencial principalmente y se acumula en los bloques de edificación que figuran en el plano de ordenación.

Superficie computable	m <sup>2</sup> .	m <sup>2</sup> .	m <sup>2</sup> .
	P. baja	P. altas	Total
Bloque A	1748	10407	12155
Bloque B	1141,5	5706,5	6848
Bloque C	1336	8923	10259
	4225,5	25036,5	29262



## 2.- USO RESIDENCIAL

	Edif. existente	nº viviendas	Edif. proyectada	nº viviendas
Edif. viviendas C/ Estrada	5619	63	5619	63
Edif. C/Maestranza	4746	44	4746	44
Edif. C/Maestranza	1143	3	1143	3
Bloque A	-	-	12155	118
Bloque B	-	-	6848	58
Bloque C	-	-	10259	71
-----				
TOTAL U. RESIDENCIAL	11508	110	40770	357

### Total Edificabilidades:

	Existente	Proyectada
Uso no residencial	32027	38410
Uso residencial	11508	40770
-----		
TOTALES:	43535	89180

\*NOTA. Cuando nos referimos a la edificabilidad existente, se entiende siempre a mantener, no incluyendo las edificaciones o instalaciones objeto de demoliciones.  
La medición de las edificabilidades, tanto existentes como proyectadas se refiere siempre a la computable según las determinaciones del P.G.O.U., es decir, sin incluir locales destinados a garaje aparcamiento, entreplantas vinculadas a locales de planta baja y bajo cubiertas vinculados a la vivienda inferior o de uso no residencial.

64.-



## 6.- NORMATIVA URBANISTICA

Estas Ordenanzas regirán todas las actuaciones que se realicen en el ámbito del P.E.R.I. a cuyas prescripciones quedan sujetas dentro, siempre, de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de La Coruña.

### 6.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Las presentes ordenanzas entran a regular el régimen urbanístico del suelo con referencia a la calificación del mismo y los usos pormenorizados, así como la regulación de las condiciones de edificación y proyectos de urbanización.

Teniendo en cuenta la procedencia de los textos legales, se definen a continuación una serie de términos que serán utilizados a lo largo de estas normas.

- 1) Zona: Superficie con planeamiento homogéneo en la que se aplica una Ordenanza determinada.
- 2) Sistemas Generales: Conjunto de los suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios generales, estructurados para atender las necesidades globales del municipio.
- 3) Sistemas de Sector: Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberán contener cada uno de los sectores, su organización espacial viene establecida por el presente P.E.R.I.
- 4) Vivienda colectiva: Tipología urbana en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso.
- 5) Parcela: Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.
- 6) Parcela mínima: Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación.
- 7) Solar: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas legalmente establecidas, es decir, se precisará que la vía a que la parcela da frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.

051

65.



- 8) Alineación: Son las líneas que establecen los límites de la edificación entre ésta y el espacio no edificable dentro de una parcela edificable. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.
- 9) Alineaciones exteriores: Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas o zonas verdes y deportivas.
- 10) Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.
- 11) Alineaciones actuales: Son los límites de la edificación, actualmente existentes, tanto interiores como exteriores.
- 12) Retranqueo: Distancia entre la alineación y el edificio.
- 13) Índice de ocupación: Relación entre la superficie ocupada en planta por el edificio y la de la parcela, expresada en porcentaje.
- 14) Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.
- 15.- Edificabilidad: Cociente entre la superficie edificable (expresada en m<sup>2</sup>.) y la superficie de suelo asignable (expresada en m<sup>2</sup>.). Este concepto podrá matizarse, según las superficies de suelo que se tomen como denominador, hablándose de edificabilidades brutas o netas.
- 16) Densidad: Cociente entre el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo (generalmente expresada en Ha.) sobre la que se sitúen. Son válidas aquí las mismas matizaciones del concepto anterior.
- 17) Altura máxima: Es la mayor distancia vertical admisible para la edificación. Podrá regularse alternativa o simultáneamente de los siguientes modos:
- Por número de plantas.
  - Por medición de la distancia vertical entre las aristas de encuentro de la fachada con el plano superior del último forjado y con la acera o terreno circundante.
- 18) Altura libre mínima de pisos: Es la menor distancia vertical admisible entre los forjados correspondientes a suelo y techo. Las decoraciones de los locales podrán reducir estas alturas hasta un mínimo de 2,50 metros, siempre que se garantice la correcta renovación de aire.

C E O

66.



19) Altura de pisos: Es la distancia vertical entre la cara superior e inferior de dos forjados consecutivos.

20) Sótano: Será sótano aquel local en que la cara inferior de su techo esté por debajo de la rasante del terreno.

21) Planta baja: Es aquella planta de edificación cuyo pavimento está situado en contacto con la rasante de la calle, de tal forma que más de un 50% del mismo deberá estar a una diferencia de cota máxima con ella de, más o menos, un metro.

22) La línea de altura de la cornisa dominante: La línea de cornisa dominante es la recta paralela a la línea de arranque de la edificación, en cada calle y en cada alzado de esa calle y de la manzana, con la altura que resulte como media ponderada de todos los edificios y de acuerdo con el cuadro de alturas de cornisas que establece el P.E.R.I.

053



## 6.2.- NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

### 6.2.1.- Condiciones generales.

Es objeto de esta normativa, que tiene carácter de ordenanza, la regulación del uso del suelo en el ámbito físico abarcado por el P.E.R.I., cuyos límites se encuentran representados en el plano normativo de ordenación.

En cuanto a las condiciones de las edificaciones fuera de ordenación, así como el desarrollo, ejecución y concesión de licencias, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de La Coruña.

Dentro de la delimitación de suelo urbano, que constituye el ámbito del P.E.R.I., el Plan General de Ordenación Urbana plantea una calificación de suelo por Usos, Residencial, de Espacios Libres y Zonas Verdes.

### 6.2.2.- Normativa.

#### 6.2.2.1.- Régimen del suelo.

- a) Bloque Aislado.
- b) Zonas verdes y Espacios Libres.
- c) Parque Público de La Maestranza.
- d) Viario Urbano.

#### 6.2.2.2.- Regulación de la Edificación y de los Usos.

##### a) BLOQUE AISLADO.

###### Definición:

Se define como "Bloque Aislado" aquella ordenación volumétrica de una unidad básica compuesta con bloques de edificación separados entre sí por espacios públicos o privados. Los bloques pueden ser sin patios, con patios cerrados interiores, o abiertos a fachada, con protección de vistas si su destino es el de tendadero.

###### Ambito de aplicación:

Este tipo de ordenación es aplicable en la Unidad Básica definida en el plano de ordenación, que se corresponde con cada bloque de edificación al que se le ha asignado una ficha en donde se fijan sus características y edificabilidades.

054



#### Usos:

Los usos característicos en este tipo de ordenación son los de vivienda colectiva y terciario. Se consideran usos posibles o compatibles los destinados a tiendas y pequeños comercios, bares, talleres artesanos, oficinas privadas, servicios y dependencias públicas, etc., de acuerdo con las normas de compatibilidad de usos del Plan General de Ordenación Urbana.

#### Alineaciones, Rasantes, Retranqueos y Separación de Bloques:

Son los fijados en el P.E.R.I. en el plano de ordenación.

#### Patios Cerrados y Abiertos:

Regirán las condiciones establecidas en la Normativa de V.P.O.

#### Altura de Edificación:

Serán las indicadas en el plano de ordenación.

Cuadro de equivalencias para el número de alturas:

<u>Número de Plantas Máximo</u>	<u>Altura Máxima</u>
6 = B + 5	20,50 mts.
7 = B + 6	25,56 mts.

#### Dimensiones de los Bloques:

Serán las definidas en el plano de ordenación.

#### Espacios Libres:

Los espacios entre bloques y debidos a los retranqueos, deberán estar ajardinados en las superficies indicadas en los planos de ordenación, destinándose las zonas restantes a accesos a bajos y sótanos del edificio.

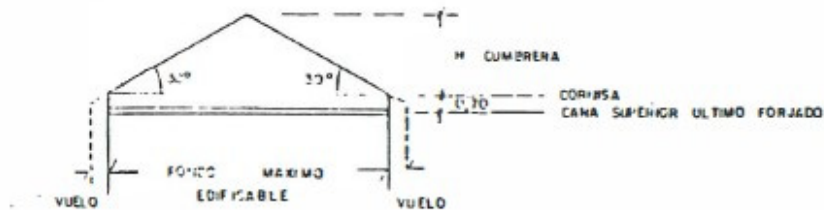


87.

## 6.2.2.4.- Ordenanzas de la edificación.

## 1. PLANTAS BAJO CUBIERTA.

2 Como parámetros geométricos que definen el espacio bajo cubierta y con carácter general se aplicarán los descritos gráficamente a continuación:



El bajo cubierta no se considera a efectos del cómputo de la edificabilidad.

Dichas plantas cuando así definidas lo permitan, podrán destinarse a usos compatibles con el residencial salvo el de vivienda permanente, a no ser que en este último caso se vincule a la vivienda de la planta inferior, formando un duplex.

## 2. ASCENSORES.

Será obligatorio el uso de ascensores cuando la última planta vividera esté situada a 10,00 m. o más de altura sobre la rasante oficial de la vía por la que se accede.

Los cuartos de maquinaria podrán situarse tanto en los sótanos como en los espacios bajo cubierta, en este caso se diseñarán de forma que no se robasen los planos de la misma.

Deberán cumplir la Normativa para ascensores (B.O.E. Nº 239 de 6/10/89).

## 3. VUELOS.

Se permitirán vuelos sobre la vía y espacios públicos a partir de la línea oficial de la edificación.

Dicho vuelo será máximo de 1,00 metro, computarán edificabilidad y ocuparán una superficie del 60% de la fachada contada desde el forjado techo de la planta baja o entreplanta.

Podrán ordenarse libremente sin que puedan construirse a una altura inferior a los 5,50 metros desde la rasante de la acera o calle, medida en el centro de su fachada.



#### 4. MEDIANERAS.

En el caso de que se produzcan nuevas medianeras como resultado de la aplicación de las normas del Plan Especial, éstas se rematarán con el mismo material empleado en fachada con vuelta sin solución de continuidad.

#### 5. ANCHURA DE PORTALES.

Los portales de ingreso a las edificaciones tendrán amplitud adecuada para su uso, estableciéndose un ámbito mínimo de 2,00 m.

Al mismo tiempo el diseño de esta pieza deberá hacerse de acuerdo con la vigente legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

#### 6. MARQUESINAS.

El diseño de las marquesinas sitas en las plantas bajas de los edificios deberá realizarse de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3,00 m., no pudiendo exceder en ningún caso de la altura del forjado que forme techo de planta baja.

b) El vuelo máximo será de 1,80 m. y de 0,60 m., menos que el ancho de la acera. En calles sin aceras el vuelo máximo no excederá de 1,00 m.

#### 7. TOLDOS.

Se podrán situar toldos sujetos a fachada en planta baja como en los distintos pisos altos de la edificación.

a) Los que se sitúan en planta baja tendrán una altura mínima sobre rasante de acera de 2,40 m., disponiendo de un vuelo máximo de 2,40 m. ó de 0,60 m., menos que el ancho de acera.

b) Si se desea situarlos en las plantas altas, su vuelo será como máximo el permitido según el orden de la calle para la edificación, debiendo al mismo tiempo componer con el ritmo existente de huecos de fachada.

c) En el caso de toldos de terrazas aisladas de la edificación situados en aceras amplias o zonas verdes o libres, su altura seguirá siendo de 2,40 m. mínimo sobre la rasante de pavimento terminado. Y en cuanto a sus dimensiones y vuelos se ajustará a lo que se acuerde por los servicios competentes de este Excmo. Ayuntamiento en función de las necesidades de la zona.



### 8. LETREROS.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en planta baja, altas y remates de edificios con las siguientes limitaciones:

a) En planta baja se podrán adosar a fachada siempre que su espesor no exceda de 0,15 m. de la alineación oficial. Si se desea instalarlos en posición de bandolera su altura mínima sobre la rasante de acera, será de 3,00 m., no pudiendo exceder de la altura del forjado de techo de planta baja y su vuelo máximo será de 1,80 m. y de 0,60 m. menos que el ancho de la acera. En calles sin acera el vuelo máximo no excederá de 1 m.

b) En las plantas altas se permitirán adosados a fachada, siempre que no invadan las plantas colindantes ni tapen ni desvirtúen los huecos y fachada existentes.

c) En cuanto a los que se coloquen en las cornisas de coronación de los inmuebles, se admiten adosados y con una altura máxima de 1,20 m. sobre la altura de la cara superior del forjado que define dicha cornisa.

En edificios catalogados se requerirá un estudio previo de la actuación a realizar, que deberá asegurar la armonía de lo proyectado con lo existente.

### 9. ESCAPARATES.

Con excepción de las zonas o sectores en que la ordenación lo determine, la realización de escaparates será de libre diseño y tamaño, salvo en el vuelo sobre vía pública, que se traducirá en un retallo de 0,10 sobre la línea de fachada.

En edificios catalogados se deberá presentar un estudio previo, asegurando la armonía de lo proyectado con lo existente.

### 10. ANTEPECHOS DE CORNISA.

En el remate de la cornisa de coronación se permite la ejecución de antepechos por encima de la rasante de dicha cornisa, pudiendo macizarse hasta la altura de 1,00 m. y colocar barandillas hasta 1,20 m. sobre dicha rasante.

### 11. ENTREPLANTAS.

Se admitirán entreplantas en bajos comerciales sin computar edificabilidad, siempre que no superen el 50% de la planta. Dejando en todo caso libres los primeros 5 m. desde la línea de edificación principal. La altura mínima entre placas será como mínimo 2,20 m.

En caso de no vincular el uso de la entreplanta al uso del comercial inferior, o sobrepasar los parámetros geométricos establecidos en el párrafo anterior, dichas superficies computarán edificabilidad.

En ningún caso las entreplantas sobrepasarán la alineación establecida en los porches para las plantas bajas.

#### 12. SOPORTALES.

Se realizarán soportales en planta baja en las zonas de las edificaciones indicadas en el plano de ordenación, con profundidad, altura y ritmo de pilares indicados en las correspondientes fichas características de la edificación.

Dado su carácter público estos espacios no computarán a efectos de la cuantificación de la edificabilidad.

#### 13. ORDENACION DE VOLUMENES.

Se podrán ajustar alineaciones y rasantes mediante la formulación de un Estudio de Detalle, no pudiendo en ningún caso 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 un aumento de volumen edificable ni suponer un incremento en la ocupación del suelo ni el número de alturas máximas previstos en el presente Plan Especial.

#### 14. TRATAMIENTO DE FACHADA

Será obligatorio en el bloque A2 diseñar el cerramiento de fachada como muro cortina en el ámbito indicado en la ficha de características de la edificación para este bloque.

La edificabilidad se computará de la manera indicada en el artículo 41 apartado 4 de la LSG/16:

"Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas."

### 3.3. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PEPRI/15 QUE AFECTAN A LA PARCELA

La Normativa del PEPRI establece, en su Disposición Final Primera que mantiene la vigencia del Plan Especial de la Maestranza de 1994 y, también, la Reparcelación del Polígono de la Maestranza de 2009, resultando de aplicación el régimen previsto para las Áreas de Planeamiento Incorporado de la

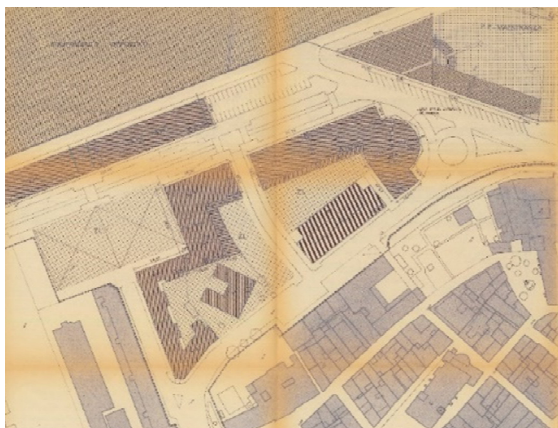
Normativa Urbanística del PXOM de 2013, prevaleciendo, en todo caso, las determinaciones normativas de la propia Disposición Final y las determinaciones gráficas de los planos de ordenación del PEPRI.

La Disposición Final Primera, apartado 1, dice textualmente:

*“Manterá a súa ordenación e determinacións coas únicas modificacións que devesen da diferente zonificación de equipamentos e espazos libres establecidas en planos e memoria de ordenación, da catalogación da edificación existente sobre o Baluarte de Os Pelamios, con destino a equipamento, e da consideración das instalacións da Sociedade Hípica como Parque Deportivo aos efectos da regulación establecida no apartado 5.2.6.2. da Normativa Urbanística do Plan Xeral de Ordenación Municipal. A estes efectos, a realización de novos volumes de edificación requirirán a tramitación de estudos de detalle, que deberán de seren informados pola administración competente en materia de protección do Patrimonio.”*

Así las cosas, la situación actual del planeamiento vigente en el ámbito de la API-H4.01 requiere de la interpretación conjunta e integrada de los dos documentos, el PERI/94 y el PEPRI/15, en los aspectos que este último modifica.

A este respecto, el PEPRI/15 realiza ajustes en el sistema de espacios libres, siendo que, uno de ellos afecta a la manzana donde se localiza la parcela 1.

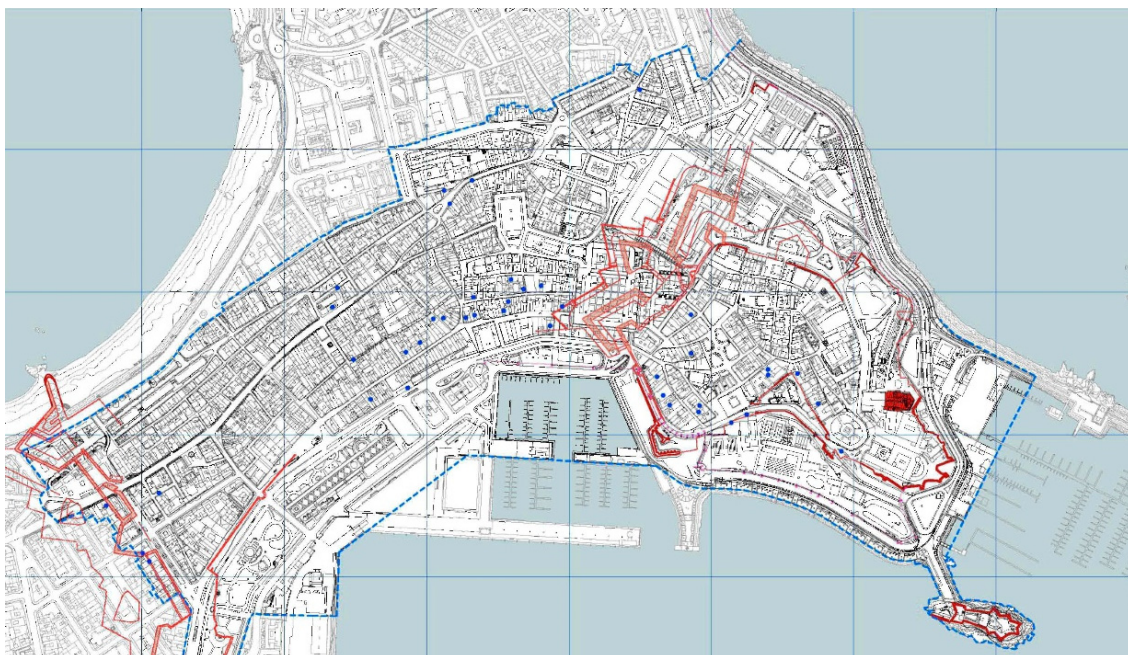


Imágenes de los diferentes planos de calificación del suelo del PERI/94 y del PEPRI/15 donde se observan las modificaciones más importantes del último instrumento aprobado en relación al sistema de espacios libres y zonas verdes

En lo que respecta a la protección del patrimonio histórico y cultural el PEPRI/15 contiene las siguientes determinaciones en materia de arqueología:

Se observa en el Plano 7 “Zonificación arqueológica” del PEPRI/15 que la parcela 1 se integra en la Zona A, a la que el PEPRI otorga cautela de *Grado I*.

Según el Informe Arqueológico, en el Campo de la Estrada la muralla había quedado interrumpida, quedando aislados dos baluartes que correspondían a los salientes más pronunciados. Durante todo este siglo se realizan proyectos de abaluartamiento de la zona, aunque casi nada llegó a construirse.



*Imagen extractada del Plano nº 8 "Arqueología", del Catálogo de Patrimonio. Se observa en color rojo la traza indicativa del sistema defensivo. En color rojo regruesado, los tramos visibles de las murallas. Sobre la parcela 1 se observa la traza indicativa del Baluarte de San Vicente.*

En los sondeos arqueológicos realizados previamente en el ámbito (ED.102A.2016/365-0) en los que se verificó la inexistencia de materiales y estructura arqueológicas de interés patrimonial en la parcela 1, modificándose la cautela arqueológica de la misma, de sondeo a control arqueológico previa autorización de patrimonio (CT.102A.2021/174-0).

El B.I.C. del sistema defensivo de la ciudad vieja declarado por el ministerio de la ley (restos encontrados con posterioridad a la declaración del año 1944) es la administración autonómica la competente para su identificación conforme a D.A.5 de la LPCG/16.

La parcela 1, de quedar afectada por el entorno de protección de restos arqueológicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2 y 3 de la LPCG/16, deberá contar con entorno de respeto de las zonas arqueológicas declaradas BIC o catalogadas.

En todo caso, los siguientes aspectos serán tenidos en cuenta en el proyecto de edificación:

- En las partidas de obra que impliquen remoción de tierra deberán ser realizados con control arqueológico, conforme al ya dictado en la resolución con advertencia de que podrán modificarse las condiciones de la autorización de la obra, a la vista de los resultados de la actuación arqueológica.

La parcela Nº1, que cuenta con una superficie de 2.133,00 metros, se encuentra situada entre las calles Metrosidero Nº1 y Maestranza Nº5. Es una parcela de

forma irregular ubicada en el PERI de la Maestranza, rodeada por aceras. En la actualidad se encuentra vallada y cerrada.

La actuación arqueológica se ejecutó en dos fases, interviniendo inicialmente en el denominado espacio 1 (zona Oeste) y posteriormente sobre el espacio nº2 (zona Este), completando de esta manera la valoración del ámbito de actuación.

Los resultados más destacados de la intervención arqueológica realizada dieron como resultado la localización de las estructuras registradas en la cata Nº5 y 6, interpretadas como restos de la estructura defensiva de la ciudad del S.XVIII, concretamente con restos del camino cubierto asociado al Baluarte del San Vicente.

Ambas estructuras se identifican en los planos de época, Martín Cermeño 1774, y se encuentran en deficiente estado de conservación, agravado por las obras que se hicieron en la zona, las cuales han provocado una extensa e irreversible destrucción y un alto grado de alteración. En consecuencia, los restos actualmente están en un estado de conservación muy deficiente, incompletos, descontextualizados e incluso se desconoce el grado de acabado en el momento de máximo esplendor.

### **ZONA OESTE**

Con respecto a la estructura localizada en este ámbito, cata Nº5, los restos existentes se corresponden con la estructura pétrea de contención exterior del camino cubierto y su relleno asociado. No fue documentado el muro de contención interior.

Los restos existentes se encuentran en mal estado de conservación, carecen de monumentalidad y son incomprensibles de forma aislada.

De esta manera se proponen las siguientes actuaciones para este ámbito;

- Deberá realizarse la excavación arqueológica completa del ámbito donde se localiza la estructura, completando de esta manera las tareas de registro y documentación de los restos localizados.
- Los trabajos de excavación complementarios deberán prever la recogida de muestras para su datación (sedimentos, polen, carbón...), especialmente del sedimento de tierra de la zona interior de la estructura.
- Una vez completados los trabajos de excavación complementarios y teniendo en cuenta que los restos se encuentran en mal estado de conservación, incompletos, descontextualizados y que son difícilmente entendibles dentro de una estructura defensiva global, se propone el desmontaje de los mismos. Los trabajos de desmontaje se realizarán

con metodología arqueológica y deberán seguir una secuencia lógica deconstructiva para un registro exhaustivo de los mismos.

### **ZONA ESTE**

Con respecto a la estructura localizada en este ámbito, cata N°6, los restos existentes aparecen cortados y destruidos por las obras de las instalaciones militares y se corresponden con restos de la coronación de revestimiento de la contraescarpa.

Para este ámbito se propone una de las siguientes actuaciones;

- El proyecto constructivo deberá prever la posibilidad de compatibilizar la conservación de los restos localizados en este ámbito. Igualmente, si procede, el proyecto a desarrollar no impedirá a futuro la posibilidad de acceso a los restos arqueológicos documentados para su estudio y eventual puesta en valor. Finalmente, deberá procederse a la protección y tapado completo de los restos.
- O en su caso, si durante la vigilancia y control arqueológico intensivo a pie de obra se concluyese que los restos, por su deficiente estado de conservación y destrucción no invitan a su protección, dejaremos sin efecto el punto anterior, y en este supuesto se actuará completando las tareas de registro y documentación de los restos localizados.

Una vez completados los trabajos y teniendo en cuenta que los restos se encuentran en mal estado de conservación, incompletos, descontextualizados y que son difícilmente entendibles dentro de una estructura defensiva global, se propone el desmontaje de los mismos. Los trabajos de desmontaje se realizarán con metodología arqueológica y deberán seguir una secuencia lógica deconstructiva para un registro exhaustivo de los mismos.

Con respecto al ámbito Sur de este espacio Este, donde existe la posibilidad de localizar un área arqueológicamente fértil y no valorado con anterioridad, el proyecto constructivo prevé la realización de muros pantalla por lo que se proponen las siguientes actuaciones,

- La ejecución de los muros pantalla deberá realizarse bajo control arqueológico intensivo y a pie de obra.
- En caso de aparición de restos de interés deberá preverse la realización de una campaña complementaria de sondeos arqueológicos para valoración de los mismos.
- La aparición de restos arqueológicos de interés podrá modificar el proyecto urbanístico en este ámbito.

## 4.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN A LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 4.1. AJUSTES GEOMÉTRICOS Y DE CARTOGRAFÍA

Se ha puesto de manifiesto la existencia de desajustes en la definición geométrica de la parcela. Este problema se atribuye a la metodología y medios cartográficos en la fecha de redacción del PERI/94, donde las cartografías del momento a escala de planeamiento de desarrollo carecían de la precisión que hay hoy en día. Además, se tiene en cuenta que la documentación gráfica fue dibujada a mano sobre dichos soportes cartográficos, normalmente reproducidos o copiados por máquinas que establecían ciertas deformaciones.

Se ha observado que, aun existiendo un gran detalle en la definición geométrica de los bloques residenciales de la documentación del PERI/94, su inserción en la cartografía actual trae consigo algún desajuste que afecta a la georreferenciación y a las dimensiones, cuestiones que deben ser adaptadas. En concreto se advierte de las siguientes discrepancias:

- El Bloque A (parcela 1), según la construcción geométrica del PERI/94, en el plano general la fachada frontal medía 71,50m, y en la ficha de detalle de la parcela 1, esta misma fachada mide 71,00m.
- También, en el cuerpo al sur, entre la fachada de la calle Maestranza y el cuerpo curvo, según el plano general, la distancia entre ambos es de 8,50m, y sin embargo, en la ficha correspondiente de la parcela 1, esta distancia es de 8,00m.

Es importante mantener las alineaciones del presente ED con las existentes, por un lado con la recién aprobada del ED Parcela 2 Maestranza, y por otro, con la del edificio próximo en la calle Maestranza.

Estos desajustes se pueden comprobar en el plano de información de solares.

### 4.2. AJUSTES DE ALTIMETRÍA. RASANTES

Conforme a la realidad topográfica se observan ciertos desniveles que, en algún caso, confronta con la ordenación del PERI que consideró llana la rasante de la parcela. El caso es que los alzados de los volúmenes ordenados no contemplan ni el sutil desnivel de la Avda. del Metrosidero ni tan siquiera el desnivel existente entre esta avenida y la Rúa Maestranza. En todos los casos, los volúmenes se alzan desde una rasante horizontal en el documento del PERI/94.

El importante desnivel entre la calle Maestranza y la Avenida del Metrosidero, obligan a revisar las alturas en la parte del cuerpo edificatorio de la calle Maestranza.

La altura máxima permitida para los bloques de edificación es de 20,50 metros, conforme se establece en el artículo 6.2.2.2., de la normativa del PERI. Se puede considerar que se distribuye entre 5,50 metros para el piso bajo (Ficha nº 2 de la memoria) y 15,00 metros para los pisos superiores, resultando una altura máxima de 3,00 metros por planta, insertada cornisa y medida la altura máxima en la cara superior del último forjado.

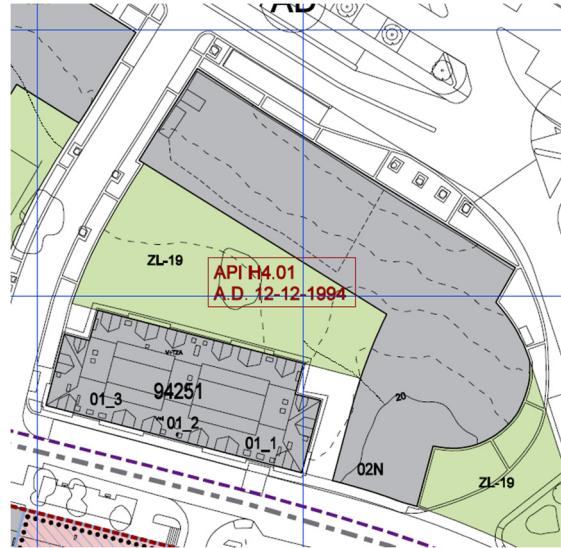
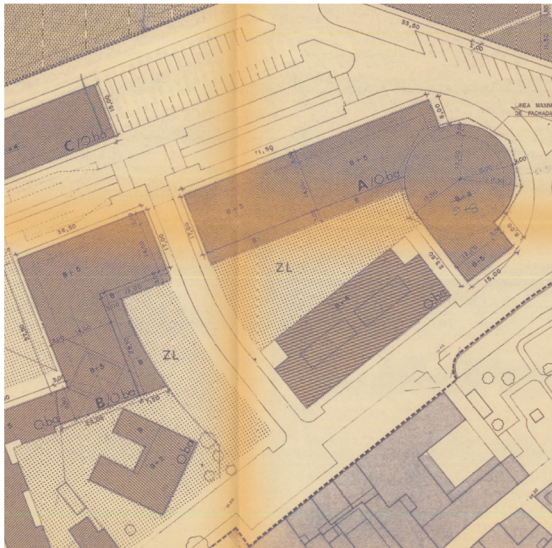
El ajuste del nivel de planta baja del bloque se justifica por el desnivel existente en la calle al sureste perpendicular a la Avda. del Metrosidero y que la comunica con la Rúa Maestranza, cuyas cotas de nivel pasa de +16,12m a +17,16m, como se puede apreciar en el Alzado 3 del plano de ordenación O-05 del presente ED, siendo por tanto su desnivel de 1,04m, superior a los 60 centímetros que indica el PGOM. El volumen propuesto tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 6.4.3, apartado 4.e), de las NN.UU. del PGOM/13, en el que se establece la posibilidad de crear una plataforma horizontal para la planta baja a distinta altura de la rasante de la acera, por la conveniencia de cubrir la medianera existente en la edificación límite, cumpliendo con las condiciones de banqueado máximo: si la rasante de la calle a que da la fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (60 cm) por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. Puede incrementarse esta altura máxima hasta ciento cincuenta centímetros (150 cm) en las calles de pendiente acusada, para minimizar los tramos de fachada entre saltos inferiores a diez metros.

Si se opta por la acumulación de altura de los saltos absorbidos en planta baja respecto a la pendiente de la calle, el desnivel resultante total tiene como límite ciento cincuenta centímetros (150 cm), a partir del cual la altura en metros del edificio se deberá acomodar a la cota de referencia del siguiente tramo.

No se incumple con las determinaciones del artículo 192.2 del RLSG/16, en especial los apartados b) y e), sin perjuicio del resto de los apartados y expresamente, no se incrementar el aprovechamiento urbanístico.

### 4.3. ENCUENTRO ENTRE DIFERENTES TIPOLOGÍAS

Según se expuso en el apartado 3.3., uno de los cambios que introdujo el PEPRI/15 fue el ajuste en el sistema de espacios libres, siendo uno de ellos el que afecta a la manzana donde se localiza la parcela 1, cuyo espacio libre público no sufrió modificación, quedando la fachada interior del nuevo edificio enfrentada a la edificación existente, que dispone una tipología propia. De esta edificación existente interesa reseñar que tiene una altura de cornisa casi igual a la existente en el ED de la Manzana 2 recientemente aprobado y, por tanto, muy aproximada a la propuesta en el presente ED.



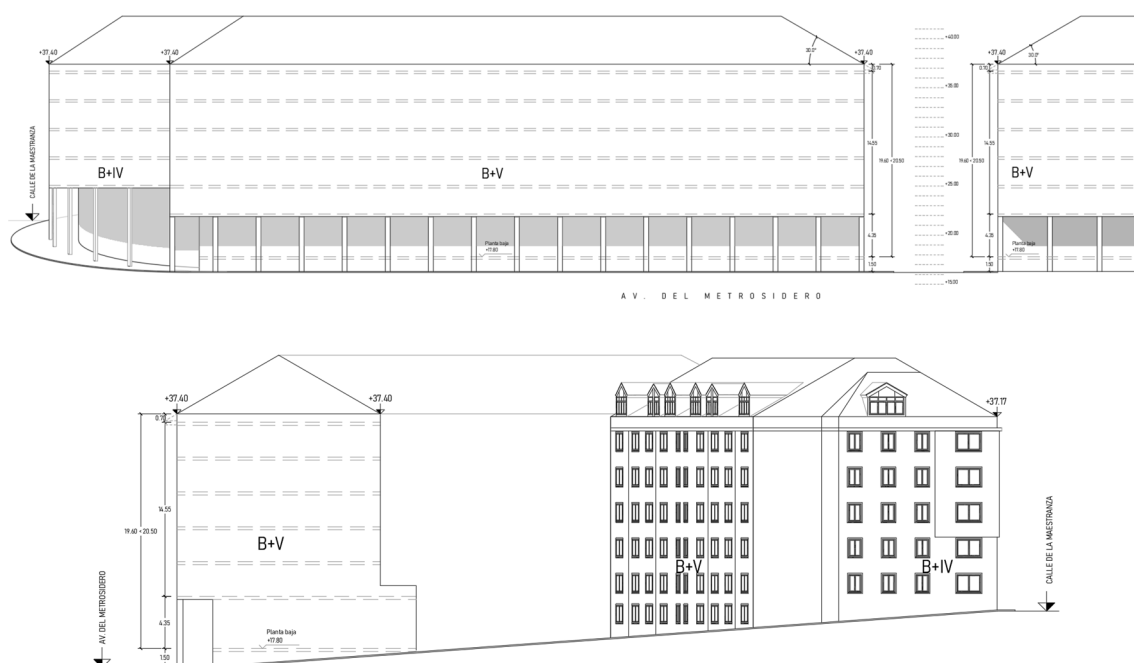
#### 4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN

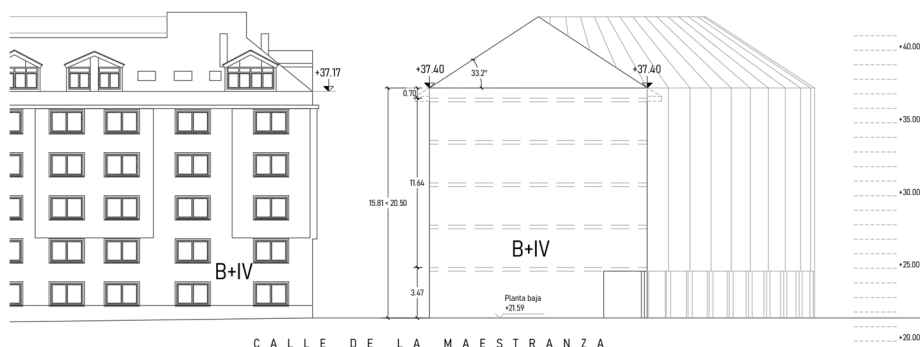
En consideración a los valores reconocidos del medio urbano, motivado por las referencias a la historia de la ciudad y al conjunto de bienes del patrimonio que perviven en el entorno del ámbito del ED, así como al valor reconocido del paisaje urbano en donde el motivo litoral constituye una referencia en las escenas urbanas, se toman en consideración unas medidas de armonización e integración de los futuros bloques residenciales.

Las condiciones estéticas de composición y de integración en el entorno resultan ser fundamentales, no sólo por el contexto urbano, sino por las referencias legales actuales en urbanismo y paisaje (*normas de aplicación directa* de la LSG, *Ley de paisaje de Galicia* y *Directrices de paisaje de Galicia*). Por tanto, se respetarán las actuales Condiciones Estéticas y de Integración del PXOM vigente.

Se hacen también necesarias para la adecuada integración volumétrica con las edificaciones del entorno inmediato.

En el retranqueo que se produce respecto de la parcela privada por el sur al generar un quiebro en la cubierta y la formalización de una nueva fachada perpendicular a la principal, de 4m de ancho, en un punto próximo a la unión entre el edificio existente al que se arrima el nuevo volumen propuesto.





Son puntos que requieren una especial atención por parte del proyecto de la edificación, en el que se prestará especial atención a la configuración en este punto del encuentro de los diferentes faldones de la cubierta, y al diseño de la fachada de 4m perpendicular a la principal, para evitar que se perciba como una medianera.

## 5.- FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 5.1. REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AL PLANEAMIENTO

Se formula el presente Estudio de Detalle al amparo de los artículos 79 y 80 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, en adelante LSG, y de los artículos 192 a 194 de Reglamento de la LSG.

A título indicativo se hace mención a la posibilidad, prevista en el PERI/94 *La Maestranza* (art. 13), de redactar un ED:

*“Se podrán ajustar alineaciones y rasantes mediante la formulación de un Estudio de Detalle, no pudiendo en ningún caso 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 edificable ni suponer un incremento en la ocupación del suelo ni el número de alturas máximas previstas en el presente Plan Especial.”*

### 5.2. REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

#### Legislación de costas

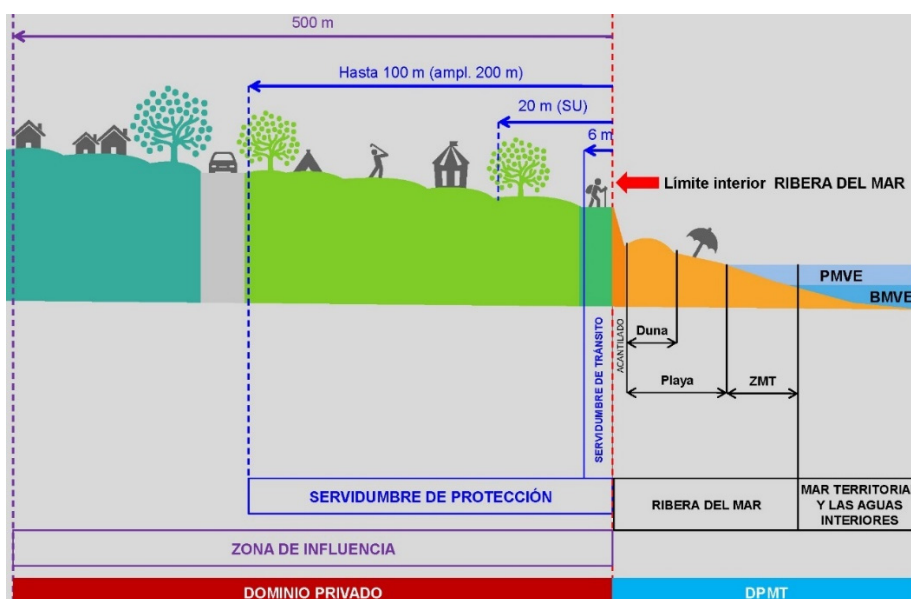
Dado que el ámbito del ED se encuentra situado en la *zona de influencia* de costas definida en la vigente legislación sectorial, se entiende son de aplicación las determinaciones establecidas para esta zona:

- *Ley 22/1988, del 28 de julio, de Costas (art 30)*

- *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de costas.*
- *Ley 53/02, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.*
- *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*

La zona de influencia, cuya anchura es de 500 metros a partir de la ribera del mar, la edificación propuesta por el Estudio de Detalle evita la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, y en ningún caso tiene efecto barrera, de tal manera que la densidad de edificación está acorde con la del resto del municipio.

Indicar que, en el ámbito del presente ED, A Coruña forma una península de dimensión inferior a 1.000 m, por lo que la línea que delimita la zona de influencia no tiene representación, ya que toda esta zona se encuentra dentro de dicha zona de influencia.



## Legislación de Patrimonio

Dado que el ámbito del ED se encuentra situado en el contorno de protección (zona de respeto) del BIC *Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad Vieja*, es de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial de patrimonio:

- *Ley 16/1985, do 25 de julio, del patrimonio histórico español.*
- *Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de castillos españoles*
- *Decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la CCAA de Galicia*

- *Decreto 232/2008, de 2 de octubre, sobre el Inventario general del patrimonio cultural de Galicia*
- *Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia*

### **Plan básico autonómico de Galicia**

- *DECRETO 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia*

Respecto a la tipología edificatoria, se puede admitir la configuración de vivienda colectiva en bloque abierto a fin de conseguir una mejor adaptabilidad funcional o energética.

Las condiciones de la edificación introducen soluciones acordes con la estructura y el carácter propio del asentamiento.

El fondo edificable en la zona medianera se ajusta a las dimensiones de la parcela colindante.

El presente ED adapta las alturas en función de la cota del terreno más desfavorable, adecuando cada uno de los volúmenes a las cotas de referencia de cada uno de ellos.

Se garantiza el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

### **Legislación sobre protección del paisaje**

- *Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.*
- *DECRETO 96/2020, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.*
- *Decreto 119/2016, de 28 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de paisajes de Galicia*
- *Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia*

Del contenido de la citada legislación se desprende que no es preceptiva la elaboración de un *Estudio del Paisaje Urbano* en los estudios de detalle. No obstante, en consideración al contexto urbano en el que se encuentra la parcela y en atención a las *normas de aplicación directa* (art. 216 del RLSG), se abordará el presente ED desde la perspectiva de la preservación del paisaje urbano.

### **Legislación de ruido**

En relación a la zonificación acústica del territorio en virtud de los usos y

actividades previstas, se tiene en cuenta la siguiente legislación sobre ruido:

- *Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia*
- *Ley 37/2003 de Ruido*
- *RD 1513/2005 de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido estatal*
- *RD 1367/2007 por lo que se desarrolla a Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *RD 1038/2012, de 6 de julio, por lo que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Mapa estratégico de ruido. Término municipal de A Coruña. 2016*

El PGOM de A Coruña contiene planos de zonificación acústica. La parcela objeto de este ED está dentro de la zona acústica de uso residencial.

### **Seguridad en caso de incendio**

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*
- *CTE DB-SI-5. Seguridad en caso de incendio. Intervención de bomberos*

En relación a la intervención de los bomberos, se cumplen con todas las condiciones de aproximación y entorno de los edificios, puesto que sus fachadas son exteriores y todas las viviendas y sus accesos dan a viario público. El viario existente cumple también con las condiciones de anchura y altura libre, y puesto que este viario está adyacente a la edificación, se cumple la separación máxima al edificio y a sus accesos.

### **Legislación de accesibilidad y supresión de barreras**

En materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, se incluye la justificación del cumplimiento del presente ED en el Anexo 2. Las referencias legales son las siguientes:

- *Decreto 35/2000, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de accesibilidad de Galicia.*
- *REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*
- *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*

– Ley 10/2014 de accesibilidad de la Comunidad Autónoma de Galicia.

### **Legislación sobre igualdad de género**

Con carácter básico, el artículo 20.1, letra c, Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece el principio de igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres en la ordenación de usos del suelo.

Se incluye la justificación del cumplimiento del ED al respecto de esta Legislación en el apartado 6.5.

### **Directrices de ordenación del territorio de Galicia (DOT)**

Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) dan cumplimiento al mandato de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia, que establece los objetivos e instrumentos mediante los cuales se desarrollará la ordenación territorial de la Comunidad Autónoma, con el objetivo de:

*“...favorecer a utilización racional do territorio galego e protexer o medio natural, mellorar a calidade de vida e contribuír ao equilibrio territorial, regular os diferentes instrumentos de ordenación do territorio, o seu contido e relación de interdependencia, así como as canles procedimentais para a súa elaboración e réxime de vixencia, modificación e revisión”.*

Así pues, las DOT tienen como finalidad básica la definición de un modelo territorial para Galicia, que sirva de guía orientadora y cohesiva de las actuaciones sectoriales que se propongan.

En las Directrices de Ordenación del Territorio se definen cuatro niveles:

- Sistema de grandes ciudades (regiones y áreas urbanas)
- Sistema urbano intermedio
- Nodos para el equilibrio del territorio
- Resto de núcleos de importancia municipal

La ciudad de A Coruña pertenece y da sentido a la Región Urbana Ártabra, una de las principales áreas urbanas de Galicia, junto al área Vigo-Pontevedra. A Coruña fue en el pasado ciudad portuaria, militar y comercial. Hoy es uno de los principales nodos terciario e industrial de Galicia.

Destacan las DOT el fuerte potencial histórico y cultural de la ciudad y reconoce los esfuerzos llevados en las últimas décadas en actuaciones de renovación urbana y de mejora de su frente litoral alcanzando una imagen atractiva de ciudad.

El Estudio de Detalle que se presenta no interfiere con las determinaciones de las DOT, pues, en primer lugar, la escala territorial de trabajo dista mucho en un documento y otro. Dado el alcance y contenido del ED, las DOT constituyen

una referencia de ordenación territorial que está muy por encima de las determinaciones del ED, sin que estas últimas, afecten ni interfieran, como hemos visto, en las DOT.

### **Plan de ordenación del litoral de Galicia (POL)**

El POL es un instrumento de ordenación del territorio, vigente desde el año 2011, que tiene por objeto establecer los criterios, principios y normas generales para la ordenación urbanística de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sustentabilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

Tanto el PGOM de A Coruña como el PEPRI/15 Ciudad Vieja y Pescadería fueron aprobados estando en vigor el POL. Dado que el ámbito API-H4.01 era, en el momento de redacción de estos documentos, un ámbito de suelo urbano consolidado tras el proceso de gestión y urbanización del suelo conforme a las determinaciones del PERI/94 Maestranza, el POL no resulta de aplicación. (art. 3.2 de su normativa).

No obstante, desde el presente ED se pretende ser sensible al contexto urbano litoral, tomando como referencia, aunque solo sea a título indicativo, las determinaciones que el POL exige para los ámbitos de desarrollo urbanístico y que figuran en su art. 61.

### **Directrices de paisaje de Galicia**

Las Directrices de paisaje de Galicia forman parte de la Estrategia Gallega en materia de protección del paisaje. Tras la elaboración del Catálogo de los paisajes de Galicia, las Directrices vienen a establecer los objetivos, criterios y determinaciones orientadas a salvaguardar el patrimonio paisajístico de Galicia.

Entre los objetivos generales están:

*“OG.1. Unos paisajes protegidos, ordenados y gestionados con el objeto de respetar y mantener el carácter de los diferentes tipos de paisaje bajo principios de sostenibilidad y de lograr la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.*

*OG.2. Unos paisajes heterogéneos, en las que el mosaico paisajístico sea entendido como un valor en sí mismo, manteniendo una matriz paisajística que otorgue variedad textural y perceptiva, evitando la banalización y el abandono.*

*OG.3. Unos paisajes en los que se mantenga la interfaz que generan las combinaciones armónicas, evitando la fragmentación y las grandes continuidades que homogenizan el paisaje.*

*OG.4. Unos paisajes en los que se mantenga la singularidad a través de la preservación y potenciación de los valores referenciales que los conforman.*

*OG.5. Unos paisajes vivos, accesibles y que puedan ser disfrutados por la ciudadanía. Creación de una cultura del paisaje mediante recursos didácticos y formativos.*

*OG.6. Unos paisajes de valor natural y ecológico que preserven su calidad, biodiversidad y singularidad y en los que sea compatible la preservación de dichos valores con el aprovechamiento de recursos y el disfrute de la ciudadanía.*

*OG.7. Unos paisajes agrarios, ganaderos y forestales en los que la actividad productiva sea compatible con el mantenimiento de la estructura paisajística, con los valores históricos del territorio y con la funcionalidad de los asentamientos como lugar de habitación.*

*OG.8. Unos paisajes urbanos bien dimensionados, en los que los materiales y volúmenes se adapten al paisaje del entorno y en los que se procure la compacidad frente a la dispersión.*

*OG.9. Unos paisajes productivos integrados en el entorno y que atiendan a las condiciones paisajísticas del ámbito en el que se insertan.*

*OG.10. Unos paisajes vinculados a valores patrimoniales que pongan de manifiesto la relevancia histórica, simbólica e identitaria de los elementos patrimoniales materiales e inmateriales."*

Las Directrices establecen en su determinación 4.2.1. DX.03 (N),

*"Los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico estudiarán el paisaje siguiendo el criterio de proporcionalidad, es decir, ajustarán su nivel de alcance a su naturaleza y al potencial impacto paisajístico que puedan generar."*

refiriéndose a aquellos instrumentos de planeamiento diferentes a los planes generales de ordenación municipal.

Teniendo en cuenta que la figura del Estudio de Detalle constituye el último escalafón en cuanto a alcance y contenido en materia de planeamiento, con importantes limitaciones en lo que a ordenación se refiere, las posibilidades de alineamiento respecto a las Directrices son reducidas ya que la ordenación, en sus aspectos esenciales viene dada por el planeamiento de rango superior, al que se da cumplimiento, teniendo éstas únicamente carácter supletorio.

A continuación, se transcriben aquellas determinaciones establecidas por las Directrices para el suelo urbano, que pueden tener sentido en el marco del presente ED y a las que se da cumplimiento.

*DX.06. El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta los siguientes criterios en el suelo urbano:*

*a) (N) **Será un objetivo completar la urbanización y edificación de los núcleos urbanos según la ordenación establecida, de tal modo que las escenas urbanas se caractericen por presentar espacios públicos bien delimitados, recorridos peatonales continuos y protegidos del tráfico rodado, espacios libres ajardinados o acondicionados acordes con el uso previsto para cada uno de ellos, equipamientos públicos, iluminación pública, elementos de información, señalización y regulación del tráfico, mobiliario urbano, redes de infraestructuras subterráneas y áreas de aparcamiento de vehículos bien planificadas.***

*(...)*

*e) (N) **Dada la especial relevancia de la imagen exterior de los núcleos urbanos, en los puntos en los que resultan visibles desde carreteras o desde el suelo rústico del entorno, se cuidará el diseño conjunto de las fachadas urbanas, evitando que el exterior del núcleo quede conformado por fachadas posteriores de edificaciones. Se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas en los límites del suelo urbano contra el medio rural circundante, bien sea mediante una***

*adecuada definición de las áreas edificables bien mediante la previsión de retranqueos para la definición de fachadas laterales. También se evitarán las vías sin continuidad, es decir, calles cerradas o que finalizan bruscamente contra el suelo rústico.*

*(...)*

*i) (N) En el caso de las áreas urbanas de especial interés identificadas en el estudio del paisaje urbano, en particular en los cascos históricos, se prestará especial atención a las características constructivas y estéticas de las nuevas edificaciones (entre las que destacan color, materiales, formas, volúmenes o ritmo de huecos).*

*(...)*

*p) (N) Se establecerán unas condiciones tipológicas, estéticas y constructivas orientadas a que las edificaciones presenten una composición cuidada. Las ordenanzas de edificación podrán emplear como referencia la Guía de color y materiales de la gran área paisajística correspondiente como base para sus determinaciones.*

*(...)*

*v) (N) En los núcleos costeros se apostará por una ordenación detallada del frente urbano litoral, en la que se abordarán aspectos como los alzados edificatorios conjuntos hacia el mar, las aperturas visuales, la calidad y acondicionamiento de los espacios públicos, los accesos y el tratamiento del entorno de las playas, los itinerarios peatonales, etc. Merecen una especial atención los tramos de costa menos edificados y muy sensibles por sus valores, los tramos urbanos en los que el frente cara al mar está conformado en la actualidad por fachadas traseras y las vistas panorámicas que ofrecen carreteras y caminos, las cuales serán consideradas de forma especial a la hora de establecer las delimitaciones de los núcleos, para evitar apantallamientos o impactos negativos sobre dichas vistas. Además, la ordenación tomará en consideración los principios de integración y protección paisajística que expresa el POL respecto a los núcleos de identidad del litoral.*

*(...)*

*4.3.1.8. Unidades de paisaje del tipo urbano.*

*UR.01 (N) Se priorizará la aprobación y ejecución de los instrumentos de desarrollo urbanístico que favorezcan la compacidad de los núcleos urbanos y la edificación de zonas vacías o intersticiales.*

*UR.03 (N) Se cuidará la imagen exterior de los núcleos urbanos, especialmente en las zonas de mayor exposición visual. Se evitará la aparición de nuevas medianeras vistas y se propondrán actuaciones para la transformación de las consolidadas.*

### 5.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El alcance y contenido del presente ED se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística.

El alcance físico del ámbito del ED se circunscribe a la parcela 1.

En el presente ED no se aumenta la ocupación correspondiente a la edificación, ni se reduce el espacio destinado a espacios públicos, zonas verdes ni viales.

El alcance y contenido conceptual del ED abarca los siguientes conceptos o motivos de ajuste:

- Ajuste geométrico de la parcela, conforme a la realidad existente recogida en la nueva cartografía.
- Ajuste de alineaciones, como consecuencia de la geometría revisada de la parcela, sin aumento de sus superficies.
- Definición de altura de la edificación como consecuencia del reconocimiento de unas rasantes obviadas en el planeamiento original (PERI/94).
- Definición de unas condiciones estéticas y de integración.

## **6.- SOLUCIÓN ADOPTADA. DETERMINACIONES.**

### **6.1. AJUSTE EN LA DEFINICIÓN DE LA PARCELA**

En base a la realidad existente, representada de mejor manera por la reciente cartografía municipal, se ajusta la geometría de la parcela y se establece una nueva georreferenciación de sus vértices, sin modificar la superficie de la parcela original descrita en el PERI/94:

Parcela 1: 2.133 m<sup>2</sup>

### **6.2. AJUSTE DE ALINEACIONES**

En base al ajuste cartográfico explicado en el apartado anterior, se procede a dar una nueva definición de las alineaciones.

En los planos de Ordenación se reflejan las nuevas alineaciones exteriores a viario y espacios libres públicos.

### **6.3. DEFINICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO**

Para el establecimiento detallado de las alturas de los bloques se ha recurrido a la definición de rasantes según el modelo digital del terreno del Ayuntamiento, coincidentes a su vez con las del PGOM.

Dado que los alzados establecidos en el PERI/94 no tuvieron en cuenta el desnivel entre las calles Maestranza y Metrosidero, ni tampoco el suave desnivel en el perfil longitudinal de la Avda. del Metrosidero, se propone una nueva definición ajustada de la altura del edificio.

En consideración a la importancia que tiene la nueva fachada originada por el conjunto de edificio en su frente a la Avda. del Metrosidero, se ha considerado prioritario establecer una línea de cornisa y de plantas altas igualada para con el inmediatamente próximo en la misma avenida del Metrosidero, con el que

cuyo Estudio de Detalle ha sido Definitivamente aprobado y con el que tiene la misma alineación, siendo la planta baja, con su soportal, la que absorbe los desniveles. Para ello, se adopta como referencia la altura de cornisa del edificio colindante a la parcela 1, con su cota de +37,40. En la calle Maestranza, esta solución de altura de cornisa, mantiene casi idéntica altura de cornisa con la del edificio inmediatamente próximo, al igual que el número de 5 plantas (planta baja + 4) en esa zona, por lo que también queda integrada la nueva edificación respecto a las de su entorno inmediatamente próximo.

En el edificio de la parcela 1, se ha optado por aumentar la altura del conjunto de plantas tipo con el objeto de cumplir la altura mínima y espesor de forjado que se desprenden de las *normas de habitabilidad* de viviendas y *normas técnicas de la edificación*. Así, de la cota vertical de 14,30 m se pasa a la cota de 14,55 m en el cuerpo que tienen 5 plantas altas, y de 11,64m en la zona del cuerpo con 4 plantas, ambas sobre la planta baja. Este recrecimiento no constituye, en ningún caso, un aumento de la altura edificable.

En el plano de *Alzados* se reflejan los alzados esquemáticos con su altimetría.

#### 6.4. PROPUESTA VOLUMETRICA. EDIFICABILIDAD TOTAL

El aprovechamiento urbanístico de la parcela es el siguiente:

Parcela 1	Bloque A	12.155 m <sup>2</sup> t
-----------	----------	-------------------------

La edificabilidad se computará de la manera indicada en el artículo 41 apartado 4 de la LSG/16:

"Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas."

#### 6.5. CONSIDERACIONES A LA ORDENACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EDAD

En consideración a una ordenación que tenga en cuenta la igualdad entre hombres y mujeres y la consideración hacia grupos de edad vulnerables, se hace mención los siguientes aspectos que serán tenidos en cuenta en el proyecto de edificación:



- Para garantizar la seguridad en los soportales, se estudiará y resolverá de forma adecuada el nivel de iluminación y su uniformidad, de forma que se eviten zonas de oscuridad.
- Los espacios privados de parcela accesibles desde la vía pública que pudieran ser inseguros estarán convenientemente cerrados mediante cierres de parcela que impidan el paso a personas ajenas al edificio.

## ANEXOS JUSTIFICATIVOS

### ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 91 LSG Y ART. 216 RLSG)

El presente anexo responde al imperativo legal de adaptación al ambiente y protección del paisaje previsto en los artículos 91 de la LSG y 216 del RLSG.

#### Adaptación al ambiente y protección del paisaje

*“Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.”*

*“En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.”*

*“La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.”*

*“Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.”*

*“Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.”*

Efectivamente, la parcela objeto de este estudio de detalle se sitúa en un contexto marcado por el conjunto histórico de la Ciudad Vieja de A Coruña, fuera del contorno BIC, pero en colindancia con él. Además, se sitúan en un espacio con apertura visual hacia la Ría.

A través de un estudio pormenorizado del paisaje urbano del entorno se han extraído las conclusiones necesarias para establecer las determinaciones precisas para la integración requerida.

Además, otros instrumentos que afectan directa o indirectamente al ámbito del ED como las DOT, el POL o las Directrices del paisaje, se han tenido en cuenta para garantizar la integración y armonización.

En relación a la masa y la altura de la edificación, la ordenación proviene de un instrumento de planeamiento de jerarquía superior, por lo que este ED no alcanza sobre este concepto.

El presente ED contiene las determinaciones precisas al respecto para garantizar un resultado estético, de composición e integración adecuado, que toma como punto de partida las condiciones establecidas en el PEPRI/15.

## ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

Según se desprende de la legislación sectorial en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, los *estudios de detalle*, como documentos de planeamiento de desarrollo, deben recoger los criterios básicos que permitan el cumplimiento de la ley en aquellos espacios de uso público de nueva creación.

El marco normativo actual es el siguiente:

- *Decreto 35/2000, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de accesibilidad de Galicia.*
- *REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*
- *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.*
- *Ley 10/2014 de accesibilidad de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

El presente ED, por su alcance y contenido previsto, no interfiere en el espacio público. Se limita a la ordenación en el ámbito privado de una parcela, basándose en que la urbanización se encuentra totalmente terminada, al menos, en el perímetro de contacto con la red viaria. Dado que la zona verde pública colindante con la parcela 1 no se encuentra actualmente urbanizada, y en tanto no sea urbanizada, los accesos al nuevo edificio sólo se podrán realizar desde la Avda. del Metrosidero, Plaza del Campo de la Estrada y calle transversal que separa las parcelas 1 y 2.

A la vista de la realidad urbanizada, se comprueba que las condiciones de accesibilidad en dichos viales cumplen los siguientes parámetros para el ingreso al edificio:

- El ancho de la acera supera la medida de 1,80 metros
- La pendiente longitudinal de los itinerarios peatonales no supera el 6%, con la excepción del tramo final del ramal de la Avda. del Metrosidero hacia el encuentro con la calle Maestranza, en donde alcanza el 10%.

JULIO DE 2024

EL ARQUITECTO,

