

01.MX PARTE II. MEMORIA XUSTIFICATIVA**ÍNDICE**

1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	1
2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA.....	2
2.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA	2
2.2. ORDENACIÓN PROPOSTA.....	2
2.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES DOTACIONAIS	3
3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA	4
4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DA MODIFICACIÓN.....	5
5. ANÁLISE ECONÓMICO	6
5.1. ESTUDO ECONÓMICO.....	6
5.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDADE ECONÓMICA	6
6. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM	7

1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

O obxectivo do presente documento é elevar o parque de vivenda de protección pública dispoñible na cidade da Coruña. Para acadar o obxectivo establecido procedeuse a unha análise pormenorizada do solo dispoñible no termo municipal, no que concluíuse que a zona máis adecuada para a súa implantación é o sector SURT-2, xa que está a finalizar o seu desenvolvemento urbanístico e as administracións públicas promotoras do presente documento ostentan a titularidade de varias parcelas nel. Este sector está na actualidade destinado en parte ao uso terciario, e preténdese desenvolver o uso residencial en vivenda de protección en detrimento deste uso terciario previsto, unha vez que iniciouse o desenrolo da cidade das TICS nun emprazamento próximo.

Para incorporar esta determinación no sector resulta necesario por enriba modificar a súa ordenación para adecuala as necesidades concretas da edificación residencial, e dado que a ordenación detallada é a establecida no Plan Parcial do sector (como se xustificou no apartado correspondente da memoria informativa, o planeamento en vigor no sector e o establecido no seu Plan Parcial), esta determinación materializase nunha modificación do Plan Parcial que se incorpora ao presente documento de modificación de PXOM, por unha cuestión de simplificación administrativa e integración documental.

Non en tanto, ao elevar o uso residencial previsto no sector aumenta a capacidade residencial prevista no PXOM, razón esta que motiva a necesidade de redactar o presente documento cunha figura dunha Modificación Puntual do PXOM, a fin de incorporar no plan xeral o incremento do uso residencial previsto.

O presente documento inclúe a modificación do réxime de usos previsto no PXOM da Coruña para o sector SURT-2 “Parque Ofimático”, no sentido de incrementar o uso residencial en detrimento do uso terciario previsto. Así, unha vez aprobada a Modificación Puntual posibilitarase a construción de máis vivenda de protección na cidade, uns dos aspectos máis demandados pola poboación.

2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

2.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA

No deseño da ordenación proposta consideráronse os seguintes criterios xerais:

- Expor unha modificación de mínimos, encamiñada unicamente á recoller unha pequena variación do uso da edificabilidade xa prevista no seu ámbito, mantendo a estrutura xeral e orgánica en vigor.
- Definir unha solución áxil en dar resposta ás necesidades dos veciños residentes.
- Manter o resto das condicións de ordenación do sector a fin de non afectar a terceiros de maneira innecesaria.
- Integrar as determinacións da lexislación urbanística en vigor.
- Respectar as afecciones existentes.
- Facilitar e simplificar a interpretación da documentación, empregando unha terminoloxía sinxela e intuitiva.
- Buscar unha solución sostible na súa tripla vertente: ambiental, social e económica.

Tal e como se expón no apartado anterior, a Modificación do PXOM proposta unicamente prevé o traspaso de edificabilidade actualmente de uso terciario a uso residencial na modalidade de vivenda de protección oficial, mantendo o resto de parámetros urbanísticos en vigor. Co anterior, dado que a ordenación vixente no sector SURT-2 é a establecida no planeamento de desenvolvemento aprobado (tal e como se detalla na memoria informativa), o obxectivo establecido non se traduce na modificación das determinacións do PXOM para o sector; unicamente afecta á capacidade residencial prevista, sendo esta a razón que fai necesaria a redacción do presente documento.

2.2. ORDENACIÓN PROPOSTA

A continuación inclúese una táboa comparativa da edificabilidade prevista no PXOM en vigor para o sector SURT-2 (coincidente coa establecida no Plan Parcial en vigor), e a proposta no presente documento de modificación. O detalle dos datos amosados inclúese na modificación do Plan Parcial que se incorpora ao presente documento de modificación de PXOM (carpeta “06.ORDET”)

SURT-2		
	PXOM	MP17-PXOM
Edificabilidade residencial	243.236 m ²	300.171,28 m ²
Edificabilidade terciario	139.077 m ²	82.105,72 m ²
	382.313 m ²	382.277 m ²

Tal e como se observa, auméntase substancialmente a edificabilidade residencial prevista no sector, en 56.935,28 m²e, aínda que diminúese lixeiramente a edificabilidade total prevista no sector. Polo

anterior, resulta necesario calcular se o novo reparto de usos previsto no sector cumpre os estándares de reservas dotacionais de carácter xeral legalmente establecidos, razón esta a que motiva a redacción da presente modificación de PXOM.

2.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES DOTACIONAIS

O cambio no uso previsto de terciario a residencial incrementa a capacidade residencial do PXOM. Este incremento da capacidade residencial debe levar consigo maiores cesións públicas: por unha banda, os Sistemas Xerais e doutra banda os Sistemas locais. Analizamos a situación dos mesmos nos documentos en vigor de plan.

OS SISTEMAS XERAIS NO PXOM

Incrementábase a edificabilidade residencial do PXOM en 56.935,28 m²e, polo que aplicando as reservas mínimas establecidas na LSG, supón un incremento na necesidade de sistemas xerais de:

- Espazos libres 15 m²/100m² de uso residencial = 8.540,29 m²
- Equipamentos 5 m²/100 m² de uso residencial = 2.846,76 m²

É dicir, supoñería aumentar 11.387,06 m² de Sistemas Xerais.

O PXOM 2013 prevé os seguintes estándares de sistemas xerais.

ESPACIOS DOTACIONALES GENERALES PROPUESTA PGOM 2013						
	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL		ESPACIOS LIBRES GENERALES		EQUIPAMIENTOS GENERALES	
	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE CORREGIDA (R)	SUPERFICIE (m2) (EL)	RATIO (m2 EL/ m2 R x 100)	SUPERFICIE (m2) (EQ)	RATIO (m2 EQ/ m2 R x 100)
Existente	13.631.501	10.829.185	1.791.907	16,5	1.214.789	11,2
Nuevo	4.053.070	3.242.456	1.722.910	53,1	48.081	1,5
TOTAL	17.684.571	14.071.641	2.579.727	25,0	1.236.578	9,0

Fonte: PXOM da Coruña. Memoria xustificativa.

É dicir, moi superior ao mínimo, tal e como xustifica a súa memoria:

Por su parte, el ratio de espacios libres propuesto por el PGOM 2013 es muy superior al mínimo determinado por la ley vigente, de 25,0 m²/100m² superficie edificable de uso residencial frente a 15m². Incluso cuando no se consideran los espacios libres situados en la zona de intervención de la refinería el ratio sigue siendo bastante superior (18,3 m²/100m² frente a 15m²). Mientras que el de los equipamientos, aún habiéndose reducido respecto al PGOM 1998, es muy superior al el ratio mínimo, con 8,9 m²/100m² frente a 5m². Incluso también cuando no se consideran los cuarteles militares el ratio sigue siendo muy superior (8,8 m²/100m² frente a 5m²). Conviene señalar que aunque se han añadido nuevas reservas de equipamientos en el PGOM 2013, algunas grandes piezas del plan anterior se han debido de ajustar, fundamentalmente porque se han calificado de vial y de espacios libres algunos suelos del campus de Elviña y A Zapateira o entorno de los Hospitales – que ya tenían este uso-, se ha reducido la delimitación del suelo previsto para la ampliación de la universidad y se ha calificado el equipamiento situado en el SURT 3 Vío como sistema general ferroviario para permitir el desarrollo de la red de alta velocidad, además de las transformaciones en suelos libres de equipamientos, antes indicadas.

Por tanto, coas previsións do PXOM 2013 actual daría cabida á nova edificabilidade residencial que se propón, e tecnicamente non resulta necesario aumentar os Sistemas Xerais previstos no PXOM.

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio (DOT), o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica.

No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da modificación que se pretende, xa que a única actuación que realiza é elevar o uso residencial previsto nun sector de solo urbanizable que está a culminar o seu desenvolvemento (diminuíndo na mesma proporción o uso terciario), destinando a totalidade do aumento da edificabilidade residencial á tipoloxía de vivenda de protección oficial, non se considera necesario incluír esta xustificación.

A Normativa de aplicación no ámbito da Modificación será a contida no PXOM de A Coruña xunto coas súas modificacións ou revisións, xa que para o desenvolvemento da Modificación Puntual non resulta necesario modificar a normativa do PXOM en vigor.

A este respecto hai que destacar que a ordenanza de aplicación nas parcelas é a establecida no Plan Parcial do sector, e que se inclúe na tramitación do presente documento unha modificación do Plan Parcial, documento que incorpora as condicións necesarias de ordenación detallada que permitirán a adecuada implantación deste uso nas parcelas previstas para iso. Con elo un dos obxectivos é modificar a normativa específica do ámbito recollida no Plan Parcial, que se revisa para unha mellor comprensión e integración.

5. ANÁLISE ECONÓMICO

5.1. ESTUDO ECONÓMICO

Conforme ao establecido no artigo 83 da LSG, as modificacións de plan atópanse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación. Integrado co anterior, o artigo 59 da LSG establece o contido da estratexia de actuación e estudo económico.

No caso da actuación prevista, dado que a presente Modificación non afecta á ordenación xeral prevista no PXOM, non se modifica a estratexia de actuación nin o estudo económico recollido no PXOM.

5.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDADE ECONÓMICA

O Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, determina no apartado 1 do artigo 24, a necesidade de incluír nos instrumentos de ordenación das actuacións sobre o medio urbano un informe ou memoria de sustentabilidade económica, coas determinacións establecidas no apartado 4 do artigo 22.

O presente apartado ten por obxecto desenvolver e xustificar tales determinacións no ámbito da Modificación proposta.

A este respecto, ponse de manifesto que a presente actuación non ten impacto no Concello da Coruña, dado que non leva consigo a necesidade de executar novas instalacións, infraestruturas ou servizos.

A Modificación altera a ordenación existente no seu ámbito no sentido de aumentar a edificabilidade prevista para o uso residencial en detrimento do uso terciario, sen modificar o coste de mantemento das infraestruturas municipais, as cales encóntranse executadas e en servizo na seu maior parte, polo que mantense as determinacións do PXOM en vigor.

A Modificación Puntual do Plan Xeral da Coruña proposta non implica a modificación do plano de ordenación do solo urbano; unicamente á capacidade residencial inicialmente prevista. O cálculos correspondentes inclúense no corpo da presente memoria (apartado 2.3).

A Coruña, xullo de 2024

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira