

01.MX MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES | 1 |
| 1.1. ANTECEDENTES | 1 |
| 1.2. OBXECTO | 2 |
| 1.3. MARCO LEGAL | 2 |
| 1.3.1. Lei do Solo de Galicia..... | 2 |
| 1.3.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia | 3 |
| 1.4. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN..... | 3 |
| 2. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL | 4 |
| 3. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA..... | 5 |
| 3.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA | 5 |
| 3.2. ORDENACIÓN PROPOSTA..... | 6 |
| 3.2.1. Incremento da vivenda de protección oficial (Zona A1) | 6 |
| 3.2.2. Normativa urbanística..... | 12 |
| 3.2.3. Sistema viario | 13 |
| 3.2.4. Determinacións complementarias do PXOM | 14 |
| 3.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES DOTACIONAIS | 21 |
| 3.4. DETERMINACIÓN DE XESTIÓN..... | 23 |
| 4. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA | 25 |
| 5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN | 26 |
| 5.1. PXOM DA CORUÑA | 26 |
| 5.2. LSG | 26 |
| 5.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE..... | 26 |
| 5.4. POL | 28 |
| 5.5. DOT | 28 |

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES

O antigo Plan Xeral de Ordenación Municipal da Coruña aprobado o 19 de outubro de 1998, delimitou o sector de solo urbanizable denominado S-10 “Parque Ofimático”. O primeiro plan parcial do sector foi aprobado definitivamente na sesión realizada o 10 de setembro de 2001. O documento refundido do Plan Parcial “Parque Ofimático” (en diante DR-PP) foi aprobado polo Concello o 10 de marzo de 2003. Así mesmo, o 25 de setembro de 2009 foi aprobado o proxecto de reparcelación do Sector 10, “Parque Ofimático”. El 22 de decembro de 2014 o Concello aprobou definitivamente o documento denominado “2ª Modificación do Plan Parcial do Sector 10 Parque Ofimático” (DOG 05/02/2015) (en diante MP02-PP).

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello da Coruña (en diante PXOM) foi aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e mantén as determinacións para o sector establecidas no planeamento que o desenvolve, incorporándoo como o sector de solo urbanizable de réxime transitorio SURT-2 “Parque Ofimático”.

Considerando o anterior, o planeamento en vigor no ámbito do actual sector SURT-2 “Parque Ofimático” é, xunto co PXOM en vigor, o DR-PP aprobado en 2003, xunto coa MP02-PP aprobada en 2014.

Os plans de desenvolvemento do sector manteñan a idea do PXOM de 1998 de fomentar a implantación do uso terciario, dado que naquelas datas era un uso para o que escaseaban zonas para a súa implantación. Máis de 15 anos despois, as necesidades da cidade son outras, e na actualidade é preciso xerar solo apto para a edificación de vivenda sometida a algún réxime de protección, polo que as administracións públicas promotoras do presente documento pretenden a modificación do uso previsto nunha zona concreta do sector (coñecida como miniparque ofimático), previndo a implantación de vivenda de protección oficial en lugar do uso terciario previsto, nas parcelas das que son titulares.

E preciso sinalar que o uso terciario está a desenvolverse na actualidade na cidade das TICS, ubicada nas proximidades das parcelas cuxo uso propónse modificar.

Por último facer mención que o presente documento incorpora as modificacións solicitadas polo Concello da Coruña, respecto ás alturas máxima previstas nas pezas edificables cara á praza da zona do miniparque ofimático.

O obxectivo do presente documento é dar resposta á actual demanda social de vivenda de protección nas grandes áreas urbanas, para o cal, procede modificar a asignación de edificabilidade aos distintos usos, e ordenar esta edificabilidade mediante as volumetrías adecuadas ao novo uso nas parcelas afectadas.

Así mesmo, nestes anos de desenvolvemento do sector (está a punto de culminalo), detectáronse certas disfuncións nas ordenanzas de aplicación nas parcelas así como no sistema viario previsto, que deséxase modificar a fin de acadar un documento máis áxil e adaptado as actuais condicións urbanísticas da zona.

Tamén preténdese incorporar as catro determinacións complementarias que o PXOM 2013 establece para o sector, para o cal e seguindo o estipulado no Convenio firmado para a modificación da ordenación do marxe dereito da avenida Alcalde Alfonso Molina (ver Anexo 2), modifícase a ordenación prevista nas mazás Z-03 e Z-10, suprimíndose a mazá Z-47 cuxa edificabilidade é reordenada en vivenda unifamiliar nas proximidades da mesma.

Considerando o anterior, ponse de manifesto que o fin último da Modificación do Plan Parcial proposta é adaptar as súas determinacións ás actuais necesidades sociais e urbanísticas detectadas nestes anos de vixencia.

Por último mencionar que o sector finalizou en parte o seu desenvolvemento urbanístico, estando varias das súas parcelas en uso.

1.3.1. Lei do Solo de Galicia

A principal normativa a considerar na redacción dunha modificación de plan parcial é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), e máis concretamente os apartados 1, 2 e 4 do seu artigo 83.

O obxectivo do presente documento é adaptar a ordenación detallada do Plan Parcial ás actuais demandas sociais e urbanísticas detectadas nos seus anos de vixencia (priorizar a execución de vivenda de protección oficial e corrixir certas disfuncións nas ordenanzas de aplicación nas parcelas así como no sistema viario previsto), polo que se trata dunha razón de interese público derivada dunha necesidade real.

Por último convén facer mención que, dado que a Modificación eleva a edificabilidade residencial considerada no Plan Parcial, aumenta a capacidade residencial prevista nel polo que resulta necesario xustificar o cumprimento das reservas legais establecidas de dotacións públicas. Neste sentido establecer que, conxuntamente á tramitación do presente documento, se tramita unha modificación do PXOM da Coruña na que incorpórase a xustificación do cumprimento das súas reservas.

Respecto aos obxectivos do presente documento, o Regulamento da Lei do Solo de Galicia (en diante RLSG) establece as mesmas determinacións que a LSG; e respecto ao presente documento de borrador de plan, o RLSG unicamente regula o contido dos documentos de borrador de plan xeral, non establece o seu contido para o resto dos documentos de plan urbanístico, incluído o caso das modificacións de plan parcial.

Por último hai que mencionar que xunto co presente documento de Borrador de plan, tramítase ante a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático o correspondente Documento Ambiental Estratéxico, co obxectivo de que esta Administración decida sobre a necesidade ou non de someter a Modificación ao procedemento ordinario de Avaliación Ambiental Estratéxica establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación Ambiental.

Como expúxose con anterioridade, o obxectivo do presente documento é dar resposta á actual demanda social de vivenda de protección nas grandes áreas urbanas, para o cal preténdese modificar o réxime de usos previsto no sector SURT-2 “Parque Ofimático”, priorizando a execución deste tipo de vivenda en detrimento do uso terciario inicialmente previsto. Esta actuación leva consigo a necesaria Modificación de PXOM, para incorporar este aumento da capacidade residencial entre as súas determinacións, razón pola que se incorpora o presente documento dentro da modificación de PXOM.

No caso do resto das actuacións previstas, a corrección de certas disfuncións nas ordenanzas de aplicación nas parcelas, a incorporación das determinacións do convenio subscrito, así como no sistema viario previsto, responden á desexada mellora das condicións urbanísticas.

Co anterior, ponse de manifesto que as razóns que motivan a redacción do presente documento son de interese público, derivadas de necesidades reais da poboación residente.

O obxectivo do documento é elevar o parque de vivenda de protección pública dispoñible na cidade da Coruña, como xa se expuxo. Para elo é necesario modificar a ordenación pormenorizada no ámbito do miniparque ofimático.

Tamén preténdese incorporar as determinacións do Convenio mixto de planeamento e execución para os efectos de estudar unha nova ordenación da marxe dereita do sector 10-Parque Ofimático (en diante Convenio), subscrito entre o Concello e os propietarios de vivendas sitas nos terreos atopados na marxe dereita da avenida Alcalde Alfonso Molina (ver anexo 1 á memoria).

Así mesmo, e aproveitando a redacción do presente documento, preténdese modificar certas disfuncións nas ordenanzas de aplicación nas parcelas detectadas nestes anos de vixencia, así como adaptar a previsión do sistema viario ás actuais necesidades na zona.

Por último, tamén preténdese incorporar catro determinacións complementarias que o PXOM 2013 establece para o sector.

Determinaciones complementarias PGOM 2013:

- 1 Reordenar la edificabilidad de la parcela Z-47 con tipología de núcleo con edificación adosada
- 2 Sistema local viario
- 3 Incorporar las medidas preventivas de carácter ambiental señaladas en el art. 3.2.12 de las NNUU.
- 4 Incluido en zona de Ordenación del POL. Se observarán las determinaciones del art. 61 de las NNUU del POL.

Fonte. PXOM da Coruña 2013. Normas urbanísticas. Ficha de desenvolvemento do sector SURT-2.

Co anterior, deséxase modificar o Plan Parcial en vigor a fin de acadar un documento adaptado ás actuais demandas da poboación da cidade, máis áxil e adaptado as actuais condicións urbanísticas da zona.

Co anterior, a presente Modificación ten uns obxectivos moi concretos que afectan a un ámbito territorial reducido.

3.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA

Dixencia pola que se fai constar que a Xunta de Goberno Local do 18.09.2024 acordou solicitar o inicio do trámite de avaliación ambiental estratéxica.

- Expor unha modificación de mínimos, encamiñada unicamente á modificación do uso previsto 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.
- Respetar as afecciones existentes.
- Facilitar e simplificar a interpretación da documentación, empregando unha terminoloxía sinxela e intuitiva.
- Buscar unha solución sostible na súa triplo vertente: ambiental, social e económica.

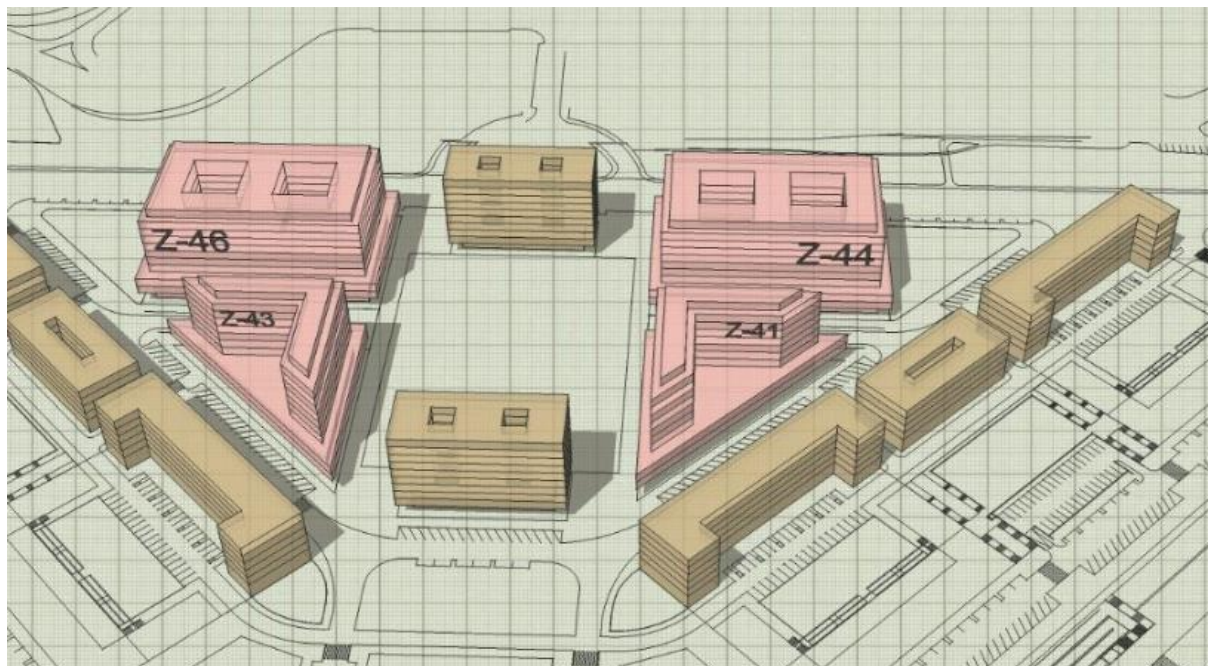
3.2. ORDENACIÓN PROPOSTA

A continuación inclúese o análise das modificacións propostas.

3.2.1. Incremento da vivenda de protección oficial (Zona A1)

O Plan Parcial en vigor prevé no sector a reserva de 95.265 m² de edificabilidade para a implantación do uso terciario (sen considerar os baixos comerciais dos bloques de vivenda), en desenvolvemento da previsión do PXOM de 1998. Este uso concéntrase na zona central do sector, coñecida como minipolígono ofimático, e a modificación prevé desenvolver o uso residencial na modalidade de vivenda de protección oficial nas tres mazás cuxa titularidade corresponde ás administracións promotoras do presente documento: o Concello da Coruña (Z-41), e o IGVS e Xestur (Z-44 e Z-46).

Acordo coa ordenación establecida no Plan Parcial en vigor, a volumetría definida para estas parcelas sería a seguinte.



Tal e como se observa na imaxe adxunta, a ordenación vixente prevé volumes compactos, moi pouco fraccionados, que xeran unha paisaxe urbana pechada; máxime tendo en conta que se trata dunha zona elevada da cidade. O obxectivo da nova ordenación é a apertura dos volumes edificatorios, o que posibilita a aparición de perspectivas abertas sobre o urbano, especialmente cara ao oeste xa que é precisamente nesta dirección cara á que descende a orografía da zona.

A imaxe da devandita ordenación, por fotografías da maqueta do sector, sería a seguinte.



MP03PP SURT-2
FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS SLP

A continuación inclúese unha imaxe comparativa da ordenación do Plan Parcial en vigor, e da nova proposta no presente documento.

ZONIFICACIÓN PLAN PARCIAL VIXENTE



ZONIFICACIÓN MP PLAN PARCIAL ÁMBITO 1.

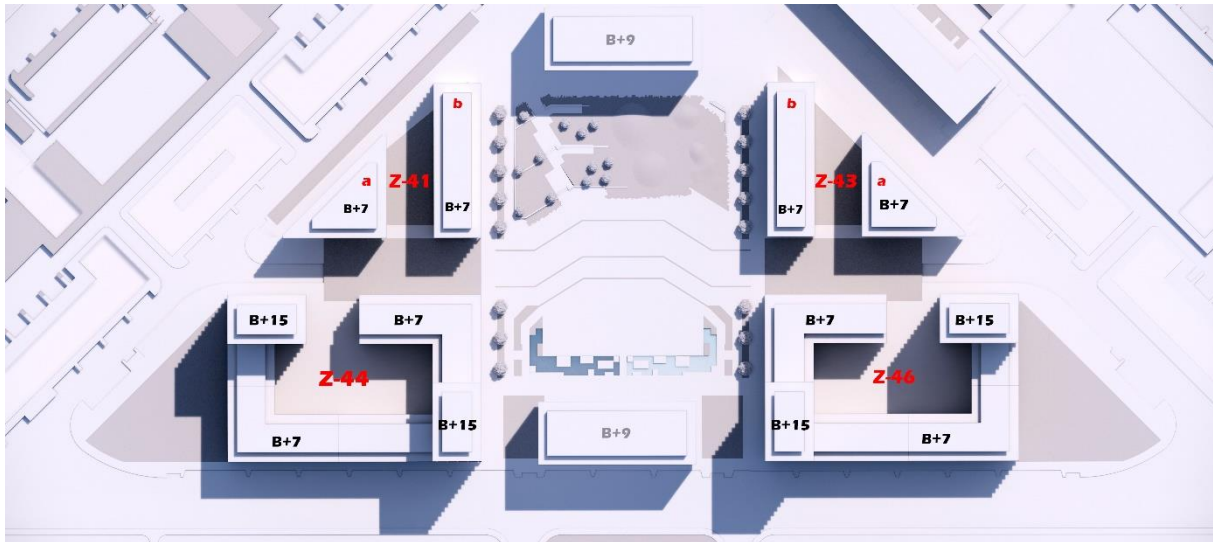


Tal e como se observa, a modificación propón fraccionar a edificación en varios volumes, creando espazos libres privados no seu interior, mellorando enormemente as condicións visuais, e de iluminación e ventilación das novas vivendas de protección oficial previstas. Estes espazos libres privados terán uso público en superficie, excepto os espazos necesarios para o accesos aos garaxes. Nas mazás Z-44 e Z-46, para facilitar a mobilidade peonil, diminuír os percorridos e mellorar a accesibilidade e seguridade da zona interior destinado a espazos libres privados, artéllanse varios pasos inferiores de 8 metros de ancho, que deberán de cumprir as condicións de seguridade para acceso de vehículos de emerxencia.

Así mesmo, e seguindo o criterio orixinal do Plan Parcial, ordénanse soportais nas plantas baixas nas fachadas cara o gran espazo libre público xa urbanizado, a modo de praza, e que constitúe o corazón do minipolígono.

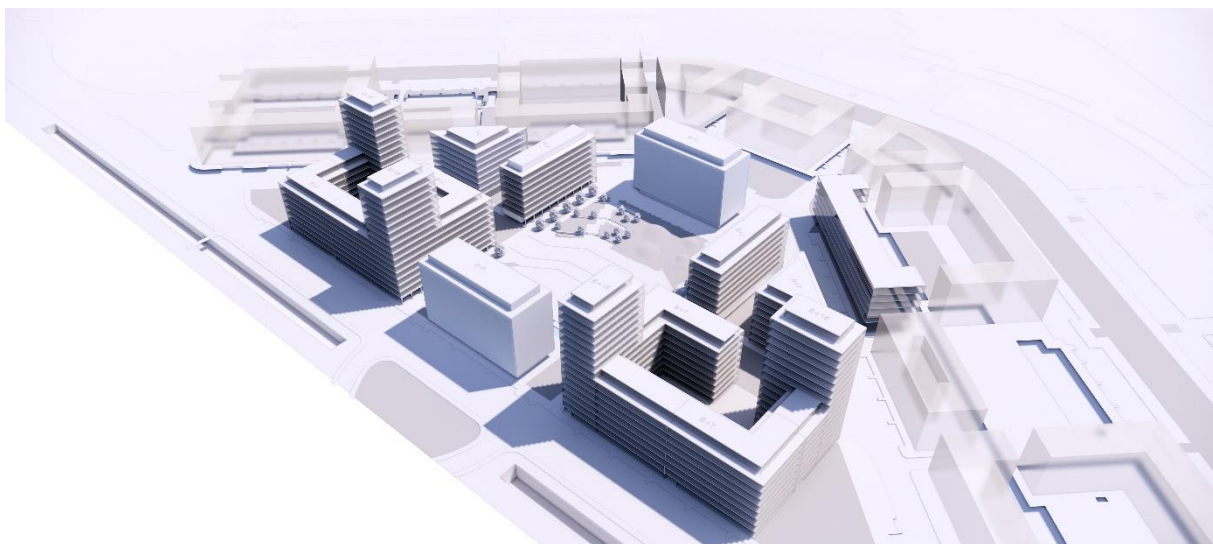
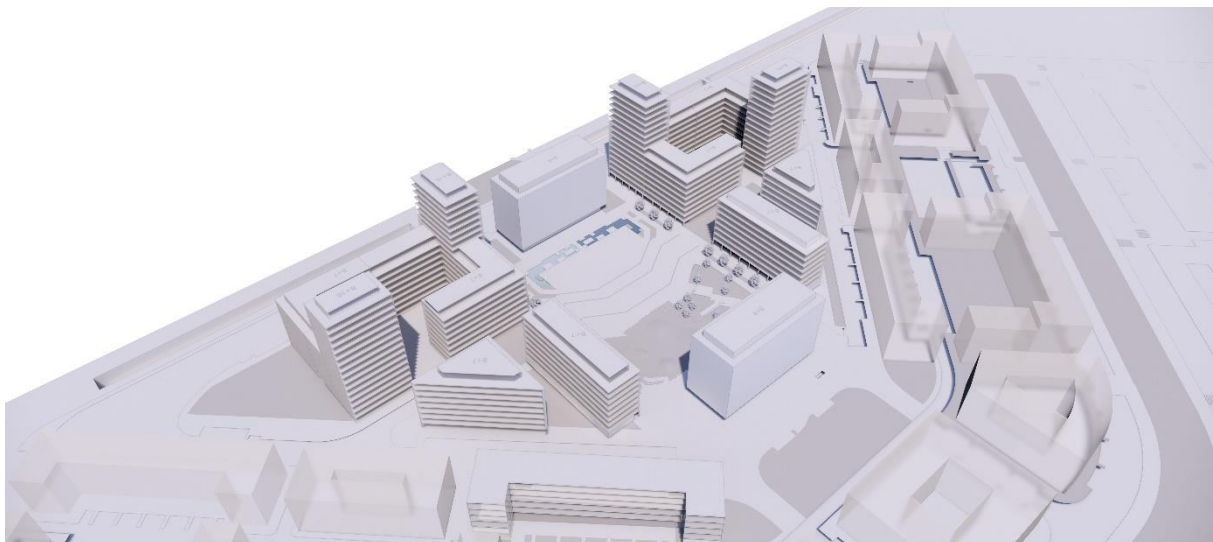
O fraccionamento da ordenación prevista nas 4 mazás desta zona A1 supón unha mellora substancial da mobilidade peonil, e se introducen conceptos como os espazos intersticiais que dotan de calidade urbana a ordenación, supoñen unha riqueza das perspectivas paisaxísticas e propón un xogo de alturas que defúmena a compactidade da edificación, introducindo tamén aspectos prácticos de redución de percorridos, permeabilidade transversal, que sen dúbida melloran modelos de ordenación pensados orixinalmente para unha tipoloxía moi diferente que a residencial.

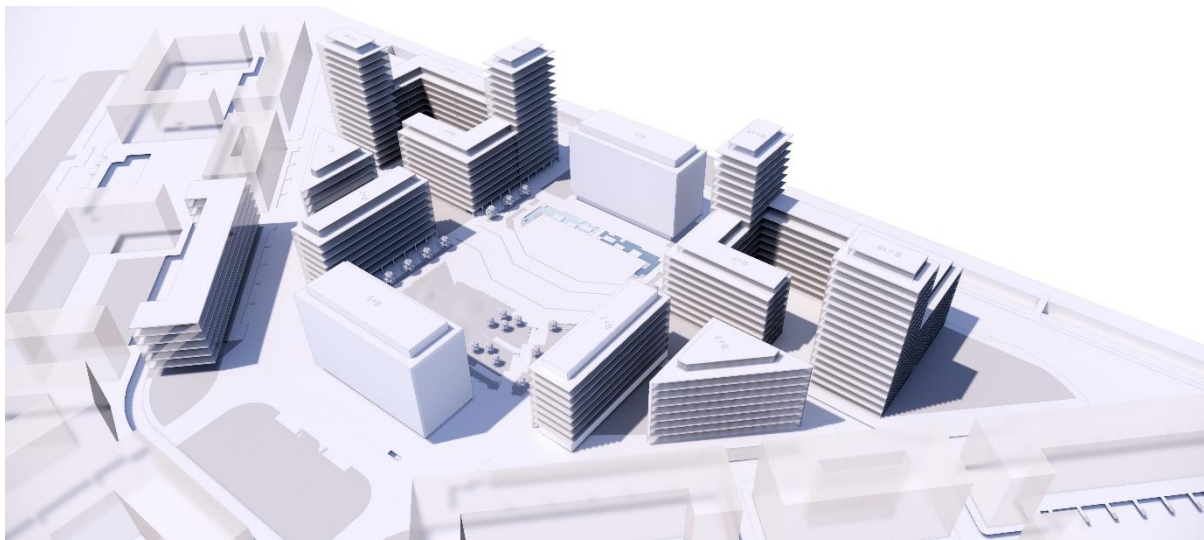
A continuación inclúense esquema representativo da nova volumetría prevista.



Fonte: Elaboración propia.

A continuación inclúense unhas imaxes que recrean a nova volumetría prevista.





Fonte: Elaboración propia.

A continuación inclúese unha táboa resumo coa comparativa da ordenación en vigor e a nova proposta nesta zona. Obsérvase que as condicións da parcela Z-43 mantense en canto os usos orixinais, xa que non é titularidade das administracións promotoras do presente documento; con todo a súa volumetría se adaptación as novas condicións previstas, a fin de manter a simetría perseguida na praza da zona do miniparque ofimático.

| PARCELAS | SUPERFICIE | PP | | | | | MP03PP | | | | |
|----------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--------|------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------------|
| | | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | |
| | | T | RC-L | RC-VPO | RU-L | TOTAL | T | RC-L | RC-VPO | RU-L | TOTAL |
| Z-41 | 2.066,40 m ² | 5.362,00 m ² | 6.440,00 m ² | | | 11.802,00 m ² | 1.136,00 m ² | 6.440,00 m ² | 4.226,00 m ² | | 11.802,00 m ² |
| Z-43 | 2.066,40 m ² | 5.362,00 m ² | 6.440,00 m ² | | | 11.802,00 m ² | 5.362,00 m ² | 6.440,00 m ² | | | 11.802,00 m ² |
| Z-44 | 4.080,00 m ² | 28.363,00 m ² | | | | 28.363,00 m ² | 2.000,00 m ² | | 26.363,00 m ² | | 28.363,00 m ² |
| Z-46 | 4.080,00 m ² | 28.363,00 m ² | | | | 28.363,00 m ² | 2.000,00 m ² | | 26.363,00 m ² | | 28.363,00 m ² |

Sendo: T: uso terciario

RC-L: uso residencial en tipoloxía colectiva de vivenda libre

RC-VPO: uso residencial en tipoloxía colectiva de vivenda de protección oficial

RU-L: uso residencial en tipoloxía unifamiliar de vivenda libre

Tal e como se observa, o traspaso de edificabilidade de uso terciario a uso residencial na modalidade de vivenda colectiva de protección oficial, realízase mantendo a edificabilidade actual nas parcelas afectadas, a fin de non alterar a reparcelación efectuada nin a densidade edificatoria xa prevista.

Os cambios nas unidades de aproveitamento a consecuencia do cambio de uso de terciario a residencial na modalidade de VPO, leva consigo unha pequena redución do seu aproveitamento urbanístico, e ocorre unicamente nas parcelas cuxa titularidade ostentan as administracións públicas promotoras do presente documento, polo que coa súa presentación e tramitación prestan a súa conformidade.

3.2.2. Normativa urbanística

Preténdese modificar certas disfuncións nas ordenanzas de aplicación nas parcelas, detectadas nestes anos de vixencia, relativas aos seguintes aspectos:

- Reserva de prazas de aparcamento privadas. O Plan Parcial en vigor establece a reserva en 1,53 prazas cada 100 m² edificables, a fin de dar cumprimento ao artigo 47 da hoxe derogada LOUG. A materialización desta determinación está a resultar moi complicada: na práctica obriga á execución dun número moi elevado de plantas soto, e a xeoloxía do ámbito fai que a roca estea a pouca profundidade, polo que resulta dunha grande complexidade técnica. A actual lexislación urbanística en vigor (apartado 2.c) do artigo 42 da LSG) establece a reserva en 1 praza por cada 100 m² edificables, das que tres cartas partes serán privadas.

Considerando o anterior, propónse equiparar a reserva de prazas de aparcamento privadas ás establecidas na LSG, e fixando un mínimo dunha praza por cada vivenda.

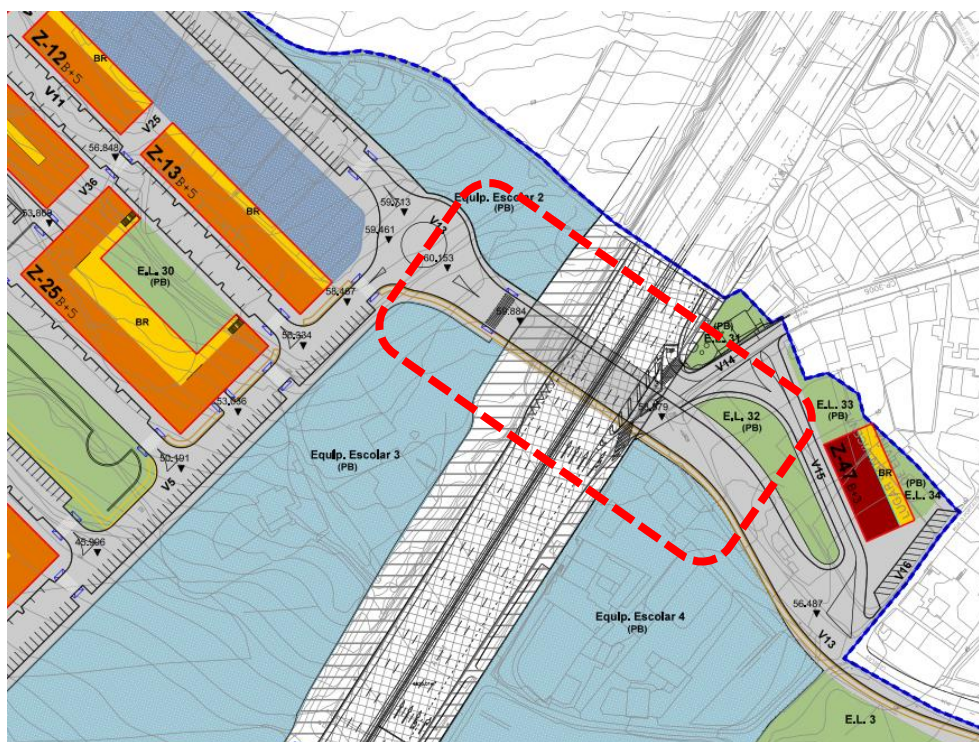
- Definicións. Aclararanse determinadas cuestións nas definicións establecidas no plan en vigor que xeran problemas de interpretación.
- Voos. Na actualidade o Plan Parcial só permite os voos a partir da segunda planta, pero non é unha determinación adecuada nin necesaria nos edificios de vivendas, polo que propónse permitilos a partir da planta 1ª sempre e cando cumpran a distancia mínima á rasante da parcela.
- Usos nas plantas baixas. Na actualidade o uso previsto nas plantas baixas é unicamente o terciario, e non está permitido a ubicación de prazas de aparcamento e rochos. A modificación pretende posibilitar o desenvolvemento de vivendas de protección oficial, o que aconsella permitir a instalación destes usos complementarios nas plantas baixas.
- Apertura de ocos. A nova volumetría prevista xera diferencias nas alturas máximas permitidas na mesma mazá, polo que, co obxectivo de evitar xerar fachadas que visualmente teñan aparencia de medianeiras, considérase adecuado permitir a apertura de ocos nas plantas altas das edificacións con vistas sobre outras parcelas privadas cuxa altura máxima permitida sexa inferior.
- Mesmo coas zonas porticadas e pasadizos previstos nas plantas baixas, nos que considérase adecuado permitir a apertura de ocos, cara a favorecer a instalación de usos terciarios comerciais que as humanicen.
- Incluír a posibilidade de desenvolver usos privativos ao servizo dos residentes nas cubertas das edificacións de menor altura, que permiten xerar espazos exteriores de calidade.
- Por último, propónse eliminar a necesidade de elaborar un proxecto conxunto para as mazás do minipolígono ofimático, xa que a elevada superficie e edificabilidade asignada a estas mazás fan necesario permitir a súa parcelación, favorecendo a posibilidade de vendelas a distintos operadores ou edificalas de forma fraccionada, aínda que cunhas

ordenanzas estéticas que controlen o resultado formal das mesmas que se incluírán na modificación da normativa.

Co anterior, ponse de manifesto que a modificación da normativa do Plan Parcial persegue a mellora na implantación do uso residencial na tipoloxía de vivenda de protección oficial, así como solventar algunhas determinacións que condicionan a viabilidade das edificacións, favorecendo con elo o desenvolvemento do seu ámbito e, con elo, a implantación dos usos e dotacións previstas no planeamento.

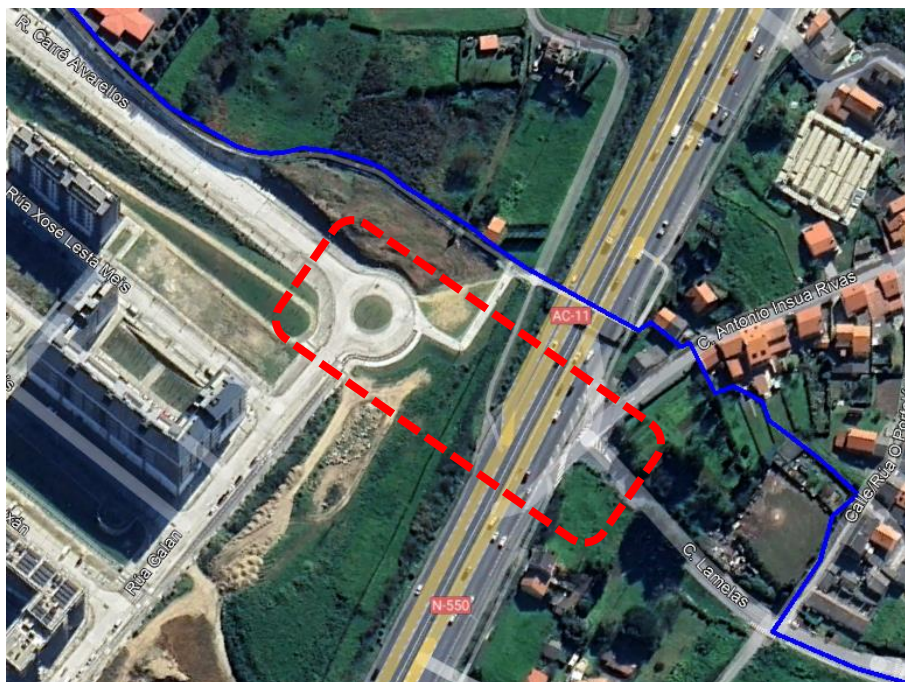
3.2.3. Sistema viario

O Plan Parcial en vigor prevé a execución dun vial de sistema local sobre a avenida Alcalde Alfonso Molina (o tramo máis oriental do vial V13), que conecta dúas zonas do sector, tal e como se detalla na seguinte imaxe.



Fonte: MP02-PP aprobada en 2014. Planos de ordenación. Zonificación. Usos pormenorizados

A día de hoxe este vial non se executou, tal e como se mostra na imaxe seguinte.



Ademais, na zona executouse una pasarela de uso peonil que conecta ambas dúas zonas do sector, e o Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana está a executar unha mellora da avenida Alcalde Alfonso Molina. Esta actuacións verán a solventar os problemas de mobilidade nesta zona, polo que a determinación prevista no Plan Parcial en vigor de fai mais dunha década resulta innecesaria na actualidade.

Co anterior, propónse eliminar a previsión deste último tramo do vial V13, establecendo un novo sistema viario no marxe oriental da citada avenida, coordinadamente coa nova ordenación da zona prevista no Convenio firmado para a modificación da ordenación do marxe dereito da avenida Alcalde Alfonso Molina (ver Anexo 2).

3.2.4. Determinacións complementarias do PXOM

Por último, inclúese a xustificación da incorporación no presente documento das catro determinacións complementarias que o PXOM 2013 establece para o sector:

Determinaciones complementarias PGOM 2013:

- 1 Reordenar la edificabilidad de la parcela Z-47 con tipología de núcleo con edificación adosada
- 2 Sistema local viario
- 3 Incorporar las medidas preventivas de carácter ambiental señaladas en el art. 3.2.12 de las NNUU.
- 4 Incluido en zona de Ordenación del POL. Se observarán las determinaciones del art. 61 de las NNUU del POL.

Fonte: PXOM da Coruña. Normativa urbanística.

REORDENAR A EDIFICABILIDADE DA PARCELA Z-47 CON TIPOLOXÍA DE NÚCLEO CON EDIFICACIÓN ACAROADA

O presente documento procede a incorporar esta determinación do PXOM, desenvolvida no Convenio subscrito (ver anexo 2), para o cal se elimina a actual mazá Z-47 de uso residencial en tipoloxía colectiva, e no seu lugar prevese edificación unifamiliar (Zona A-2 nos planos de ordenación). Esta determinación leva consigo necesariamente a modificación do sistema viario previsto, así como a disposición das zonas verdes e os equipamentos. A continuación inclúense as imaxes comparativas da ordenación actual e a nova proposta.



Fonte: Elaboración propia. Plano de ordenación PORD_02ORD.

Tal e como se observa, fraccionase o solo destinado a acoller a edificabilidade, ademais de permitir manter en ordenación as actuais vivendas unifamiliares existentes nesta zona (novas mazás Z-50, Z-51 e Z-52), dando cumprimento ao Convenio subscrito.

A continuación inclúese unha táboa resumo coa comparativa da ordenación en vigor e a nova proposta nesta zona.

| PP | | | | | MP03PP | | | | |
|----------|-----------------------|----------------------------|------|--------|-------------------------|----------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| PARCELAS | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | |
| | | T | RC-L | RC-VPO | TOTAL | T | RC-L | RC-VPO | TOTAL |
| Z-47 | 697,83 m ² | 1.976,00 m ² | | | 1.976,00 m ² | | | 1.048,79 m ² | 1.048,79 m ² |
| | | | | | | | | 600,00 m ² | 600,00 m ² |
| | | | | | | | | 215,00 m ² | 215,00 m ² |
| | | | | | | | | 220,00 m ² | 220,00 m ² |
| | | | | | | | | 159,12 m ² | 159,12 m ² |

Así mesmo, dando cumprimento ao convenio inclúense:

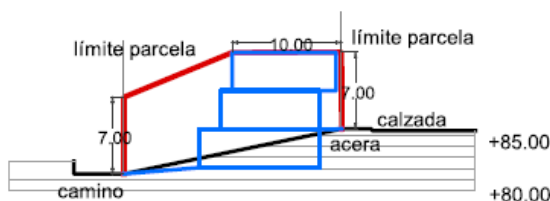
- A ordenación modificada da mazá Z-10c: redución de 1,38 m da lonxitude do bloque.



A continuación inclúese unha táboa resumo coa comparativa da ordenación en vigor e a nova proposta nesta zona.

| PP | | | | | | | MP03PP | | | | |
|----------|------------|----------------------------|-------------|--------|------|-------------|----------------------------|-------------|--------|------|-------------|
| PARCELAS | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | |
| | | T | RC-L | RC-VPO | RU-L | TOTAL | T | RC-L | RC-VPO | RU-L | TOTAL |
| Z-10 | 369,74 m² | 952,01 m² | 5.712,00 m² | | | 6.664,01 m² | 932,73 m² | 5.596,37 m² | | | 6.529,10 m² |

- A ordenación modificada das vivendas nas mazás Z-01, Z-02 e Z-03 (zona A4 do plano de ordenación) onde se busca a integración da edificación na topografía existente, controlando as alturas futuras da edificación cunha ordenación en sección.



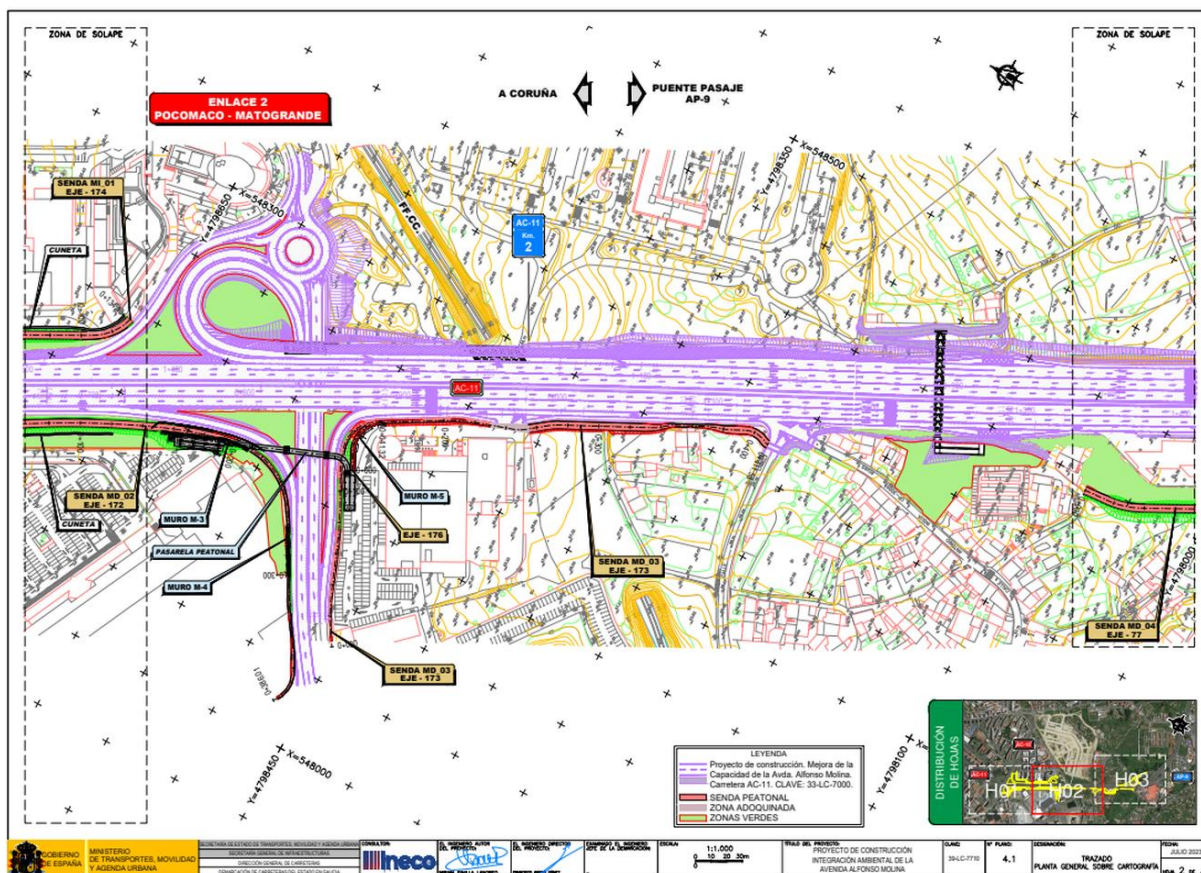
A continuación inclúese unha táboa resumo coa comparativa da ordenación en vigor e a nova proposta nesta zona.

| PP | | | | | | MP03PP | | | | | |
|----------|------------|----------------------------|------|--------|------------|----------------------------|---|------|--------|-----------|-----------|
| PARCELAS | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | EDIFICABILIDAD POR MANZANA | | | | | |
| | | T | RC-L | RC-VPO | RU-L | TOTAL | T | RC-L | RC-VPO | RU-L | TOTAL |
| Z-03 | 898.49 m² | | | | 1.008.0 m² | 1.008.00 m² | | | | 840.00 m² | 840.00 m² |

O presente documento incorpora as estipulacións do citado Convenio, o que leva consigo un incremento do solo das mazás privadas destinadas a acoller a edificabilidade en 2.628,47 m², en detrimento da superficie prevista para os sistemas locais dotacionais.

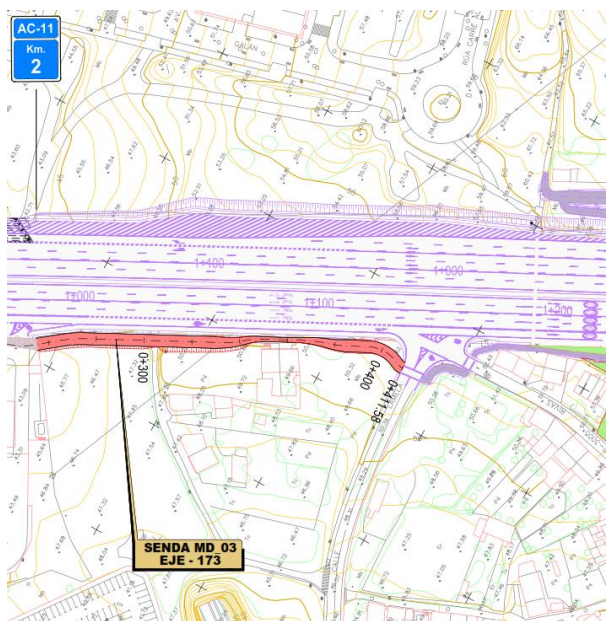
Así mesmo e como recóllese en apartados anteriores, elimínase a previsión da execución do tramo do vial V-13 sobre a avenida Alcalde Alfonso Molina, e no seu lugar incorpórase na ordenación o proxecto de Construción aprobado polo Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de acadar a desexada coherencia do planeamento coas previsións das distintas administracións na zona.

A continuación inclúese unha imaxe da reordenación que ten previsto executar o Ministerio na avenida Alcalde Alfonso Molina.



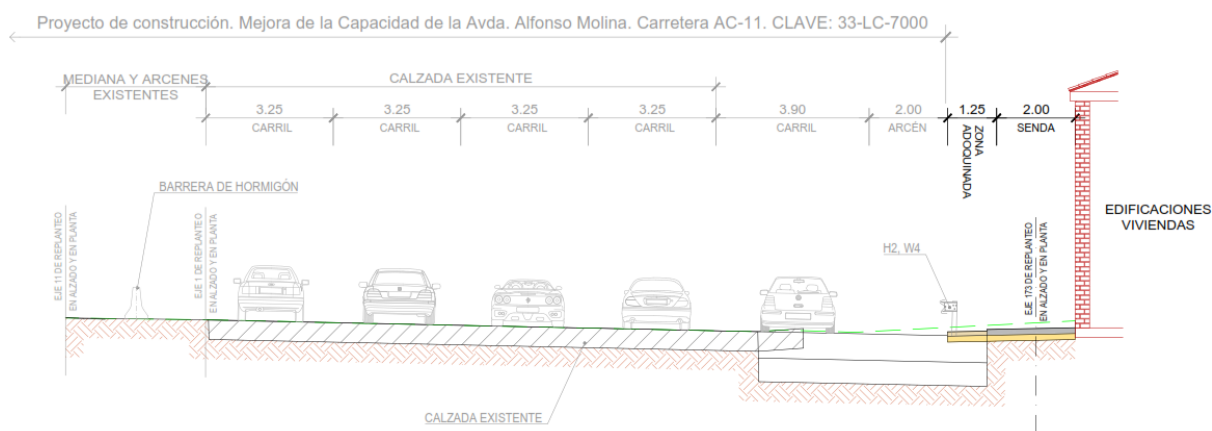
Fonte: Proyecto de construcción. Integración ambiental de la avenida Alfonso Molina.

Ampliase a continuación sobre a zona do sector afectada.



Fonte: Proyecto de construcción. Integración ambiental de la avenida Alfonso Molina.

Tal e como se observa, ten previsto executar unha senda (denominada MD_03) no marxe dereito, no fronte das novas mazás Z-50 e Z-51, que leva consigo un incremento na superficie de viario. A continuación inclúese unha imaxe da sección prevista nesta zona concreta.



Fonte: Proyecto de construcción. Integración ambiental de la avenida Alfonso Molina.

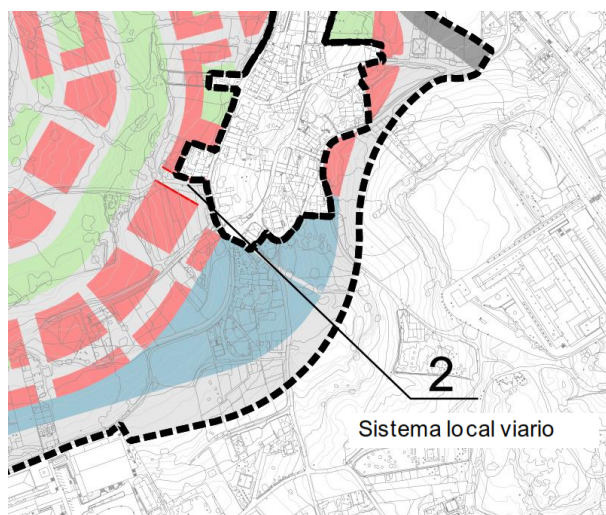
Así, a nova ordenación incorpora a nova superficie do sistema viario previsto polo Ministerio.

A continuación inclúese unha táboa resumo cos datos da nova ordenación prevista para esta zona en comparación coa existente.

| PP | | MP03PP | |
|----------|--------------------------|----------|-------------------------|
| PARCELAS | SUPERFICIE | PARCELAS | SUPERFICIE |
| Z-47 | 697,83 m ² | Z-47a | 1.125,00 m ² |
| | | Z-47b | 1.157,50 m ² |
| | | Z-50 (4) | 201,00 m ² |
| | | Z-51 (5) | 202,50 m ² |
| | | Z-52 | 640,30 m ² |
| EL-3 | 1.372,59 m ² | EL-3 | 1.757,40 m ² |
| EL-32 | 867,56 m ² | | |
| EL-33 | 405,82 m ² | | |
| EL-34 | 261,34 m ² | | |
| EQ-4 | 12.595,80 m ² | EQ-41 | 3.298,30 m ² |
| | | EQ-42 | 2.537,30 m ² |
| | | EQ-43 | 5.693,60 m ² |
| SL-IC | 4.692,00 m ² | SL-IC | 4.279,04 m ² |

SISTEMA LOCAL VIARIO

O PXOM incorpora a determinación de abrir una vía de acceso entre o sector e o núcleo de Eiris, tal e como amosa a imaxe seguinte.



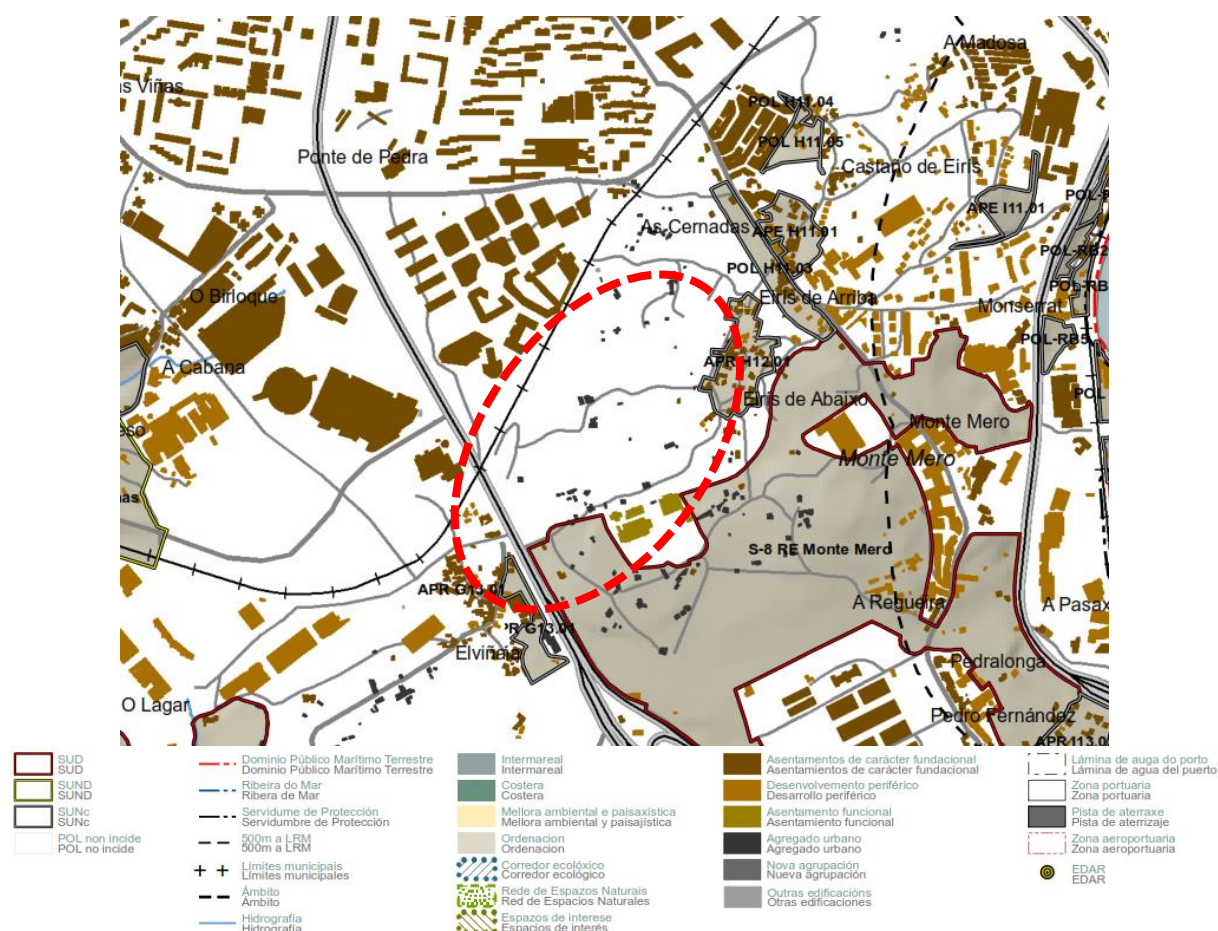
Esta determinación xa se incorporou na modificación nº 2 do Plan Parcial aprobada no 2014, polo que o presente documento mantela.

INCORPORAR AS MEDIDAS PREVENTIVAS DE CARÁCTER AMBIENTAL SINALADAS NO ARTIGO 3.2.12 DO PXOM.

O artigo 3.2.12 das normas urbanísticas do PXOM recolle o réxime urbanístico das áreas de planeamento incorporado, o cal mantense no presente documento.

O POL establece no artigo 98 da súa normativa que os solos urbanizables delimitados en plans xerais adaptados á Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG), hoxe derogada, poderán adaptarse de xeito voluntario aos criterios, principios e normas xerais que establece.

A documentación gráfica do POL inclúe o sector SURT-2 dentro das zonas onde o POL non incide, tal e como obsérvase na seguinte imaxe.



Fonte: POL. Modelo de xestión.

Por outro lado, o citado artigo 61 das normas do POL inclúe as normas xerais para o desenvolvemento dos solos, as cales deberán ser interpretadas no marco de cada unha das determinacións específicas para cada elemento do modelo territorial deste plan. O Modelo Territorial do POL inclúe o sector dentro da área de ordenación, polo que tamén le resulta de aplicación os principios xerais establecidos no artigo 37 da súa normativa.

Analizados en detalle as normas e criterios establecidos nos artigos citados conclúese que as determinacións da presente Modificación non ten incidencia; só no deseño da nova ordenación

establecida para o marxe dereito do sector, na que modificouse a ocupación do solo e a tipoloxía edificatoria prevista, tívose en consideración os aspectos recollidos no POL, principalmente:

- A planificación do desenvolvemento cunha escala, morfotipoloxía e disposición conforme co carácter do modelo de organización identitario do lugar, neste caso, vivenda unifamiliar.
- Promover a integración paisaxística da actuación, empregando tipoloxías edificatorias e deseño da urbanización adecuada ao entorno.
- Adaptación ao relevo, minimizando os movementos de terras, para o cal empréganse os viarios existentes e minimízase a apertura de novos.

3.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES DOTACIONAIS

Tal e como se observa, a modificación non aumenta a edificabilidade total prevista no sector; unicamente se procede a elevar a edificabilidade de uso residencial na tipoloxía de vivenda de protección en detrimento da edificabilidade de uso terciario. Polo anterior, resulta necesario calcular se o novo reparto de usos previsto no sector cumpre os estándares de reservas dotacionais legalmente establecidos. No caso dos sistemas xerais, xustifícase na memoria xustificativa da modificación do Plan Xeral onde se inxire o presente documento.

A continuación inclúese a xustificación da reserva para o caso dos sistemas locais. O Plan Parcial en vigor establece as seguintes reservas de dotacións públicas.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES

En la modificación del PP del 2014, se excede con creces el cumplimiento de estándares (las exigencias en residencial son iguales con el nuevo reglamento, y no existen para el uso terciario):

a) Sistema de espacios libres:

Uso residencial u hostelero se reservará el mayor de:

| | | LOUGA | MOD. PLAN PARCIAL |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 18 m ² /100 m ² | (0,18 x 252.705,00 m ²) | 45.486,90 m ² | 68.920,98 m ² |
| 10% sup | (0,10 x 358.647,45 m ²) | 35.864,74 m ² | 68.920,98 m ² |

b) Sistema de equipamientos:

Uso residencial u hostelero se reservará:

| | | LOUGA | MOD. PLAN PARCIAL |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 10 m ² /100 m ² | (0,10 x 252.705,00 m ²) | 25.270,50 m ² | 63.544,00 m ² |

Fonte: MP02-PP aprobada en 2014.

A continuación inclúese o cálculo do incremento das reservas necesarias para dotar a nova edificabilidade residencial resultante:

- Do anterior resultan unhas reservas totais necesarias para o sector de:

- Sistema local de espacios libres: $45.486,90 \text{ m}^2 + 10.248,35 \text{ m}^2 \rightarrow 55.735,25 \text{ m}^2$
- Sistema local de equipamientos. $25.270,50 \text{ m}^2 + 5.693,53 \text{ m}^2 \rightarrow 30.964,03 \text{ m}^2$

Por outra banda, aínda que redúcense os espazos libres públicos, funcionalmente non será así xa que, como expúxose con anterioridade, nos espazos interiores das 4 mazás que configuran a zona A1 (miniparque ofimático) ordénanse espazos libres e soportais de uso público en superficie, en continuidade aos espazos libres públicos ordenados na zona, e cunha superficie de 5.350 m², que funcionalmente formarán parte dos espazos libres do sector.

Co anterior queda xustificado que o exceso de sistemas locais considerados no Plan Parcial en vigor cubre as maiores necesidades xeradas a consecuencia, tanto do incremento da edificabilidade residencial proposta (en detrimento do uso terciario), como das modificacións da ordenación na zona do ámbito 2.

O proxecto de reparcelación do ámbito foi aprobado definitivamente en setembro de 2009 e permaneceu vixente desde entón, non sendo afectado nin polo PXOM do ano 2013 nin pola modificación puntual do Plan Parcial do 2014 actualmente en vigor, que se modificou fundamentalmente a parcelas de titularidade pública que se regularizaron mediante unha Operación Xurídica Complementaria que se tramitou posteriormente, pero sen modifica-las determinacións fundamentais da reparcelación orixinais. O Proxecto de Reparcelación está inscrito no Rexistro da Propiedade.

Neste proxecto de Reparcelación facíase unha serie de ponderacións das parcelas, segundo os tipos de usos, situación, tamaño de parcela, número de plantas... que determinaban unhas Unidades de Aproveitamento Ponderadas (UAP) con base as cales se realizou toda a equidistribución do sector. Un dato de partida para esta modificación puntual é manter o parámetro de Unidades de Aproveitamento Ponderadas das parcelas, sendo o dato que se debe considerar como máximo e invariable, xa que doutra forma podería orixinar problemas de equilibrio coa equidistribución xa formalizada, tramitada e aprobada definitivamente.

O obxectivo principal desta modificación puntual é o cambio de uso terciario a Vivenda sometida a algún tipo de Protección Pública, polo que analizando tanto os coeficientes de ponderación por usos utilizados no momento da reparcelación, como os incluídos na memoria xustificativa do PXOM 2013, o coeficiente de ponderación da vivenda de Protección é sempre moi inferior ao do uso terciario. Por este motivo nas parcelas onde se propón o cambio de uso terciario ao uso de Vivenda de Protección realmente están reducindo as unidades de Aproveitamento Ponderadas das parcelas, xa que se considerou como criterio invariable a edificabilidade de cada unha delas, non o seu aproveitamento urbanístico. Isto na práctica supón que non se vexa afectada a reparcelación xa aprobada definitivamente, xa que as administracións implicadas neste cambio aceptan esta redución de aproveitamento, dada a dificultade de integrar maiores edificabilidades que as determinadas no plan parcial en vigor en parcelas limitadas de superficie.

É por todo isto que as operacións xurídicas para o axuste das parcelas para a súa adaptación á nova ordenación proposta nesta modificación puntual, deberánse realizar mediante unha Operación Xurídica Complementaria para regularizar no Rexistro da Propiedade o parcelario resultante coa nova ordenación e usos asignados.

Esta determinación ven en consoancia tamén co outro obxectivo principal desta modificación Puntual, que é dar cumprimento co estipulado no Convenio Mixto de planeamento e execución para os efectos de estudar una nova ordenación da marxe dereita do sector 10 Parque Ofimático (expediente 620/2022/463) suscrito polo Concello de A Coruña e publicado no BOP do 27 de outubro de 2023, na Estipulación segunda, puntos a) e c):

a)

“Tomarase como base para a dita modificación puntual o documento técnico “Separata 01.A, alternativa de xestión de solo para as parcelas de orixe existentes (4,5 e 9) do Parque Ofimático (SU-10) de data xullo 2022, elaborado polas arquitectas Dª Ana Marquina Torres e Dª María Calvo Llano”

c) “Tramitar os cambios que deriven da reparcelación, que en ningún caso poderán afectar á conta de liquidación provisional e tramitaranse preferentemente a través dunha operación xurídica complementaria. Os ditos cambios no instrumento de reparcelación poderán ser tramitados simultaneamente coa modificación puntual do plan parcial, logo de que esta acade a súa aprobación inicial”

Nestes intres estanse a finalizar e recepcionar polo Concello as obras de urbanización da marxe esquerda de forma definitiva, o que constitúe a maior parte do ámbito orixinal do Sector 10 “Parque Ofimático”, onde xa están levantadas e ocupadas bastantes edificacións residenciais e comerciais, nembargantes a marxe dereita de Alfonso Molina non está urbanizada. O presente documento incorporará no seu Estudo Económico un Anexo Técnico específico, coa previsión de custes de urbanización desta zona da marxe dereita (ámbito 2), de forma que se poida con ela proceder a liquidar a Conta de Liquidación definitiva de custes de Urbanización de todo o Polígono S10.01 do Sector (excluíndo exclusivamente o polígono S10.02 do ADIF que deberá de acometer de forma independente os seus custes de urbanización).

Unha vez xirada polo Concello a última derrama na que se inclúa a previsión de custe de urbanización da marxe dereita aos propietarios, poderanse levantar definitivamente as cargas de urbanización de todo o Polígono S10.01 do sector, de xeito coordinado e consecuentemente co grado de desenvolvemento do ámbito.

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, non se considera necesario incluír esta xustificación.

5.1. PXOM DA CORUÑA

O presente documento cumpre coas determinacións do PXOM da Coruña, e prevé a incorporación dos aspectos sinalados para o sector tal e como xustifícase no apartado “2.2.4.Determinacións complementarias do PXOM”.

5.2. LSG

O presente documento cumpre coas determinacións da LSG que resúltanlle de aplicación, e a súa tramitación axustarase ao establecido nela.

5.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE

A lexislación de aplicación a este apartado é a Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, o Real Decreto 505/2007, do 20 de abril polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións, a Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e a utilización dos espazos públicos urbanizados, a Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade, e o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Os espazos de dominio público deben cumprir cos criterios básicos que respecto diso se fixan nas normas citadas: Decreto 35/2000, Orde TMA/851/2021 e o establecido para ese efecto no DB-SUA do CTE (Código Técnico da Edificación).

Para ese efecto, completouse o sistema viario existente xa executado, con novos itinerarios definidos no presente documento que compren con todas as especificacións establecidas na normativa anteriormente citada, planificándose de forma que resulte accesible a persoas de mobilidade reducida. Esta determinación tivo especial relevancia no deseño da ordenación do marxe dereito do sector. Así, prevíronse itinerarios accesibles que comuniquen todas as dotacións públicas coas mazás nas que se materializan as vivendas previstas, e os accesos ao sector desde o exterior

Así mesmo, a ordenación detallada cumpre cos criterios básicos establecidos na normativa de obrigado cumprimento no referente a:

- Itinerarios peonís
- Itinerarios mixtos de peóns e vehículos

- Vaos para vehículos
- Vaos peonís
- Elementos de mobiliario urbano
- Elementos de urbanización: pavimentos, bordos, escaleiras, ramplas
- Elementos de sinalización e comunicación sensorial

O desenvolvemento do sistema viario proposto no presente documento permite executar un acceso ás parcelas que cumpre co especificado na normativa antes citada, en especial en canto a garantir itinerarios peonís accesibles.

Estas condicións deberán de xustificarse de forma explícita no correspondente documento que defina as características do sistema viario, o proxecto de urbanización que defina as obras a realizar. Non obstante o anterior, o sistema viario previsto foi dimensionado de tal maneira que poida deseñarse cumprindo en todo momento coas dimensións e pendentes requiridas pola normativa sectorial en materia de accesibilidade de aplicación vixente.

A continuación, e a modo informativo, realízase un cadro xustificativo e comparativo da normativa de obrigado cumprimento en materia de accesibilidade. O CTE DB SUA 9 só é de aplicación para a accesibilidade no exterior dos edificios, de tal maneira que as parcelas dispoñerán polo menos dun itinerario accesible que comunique unha entrada principal ao edificio coa vía pública e coas zonas comúns exteriores.

| | DECRETO 35/2000 | ORDE TMA/851/2021 | CTE DB SUA 9 | MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL |
|---|--------------------|------------------------------------|---------------------|--|
| ITINERARIO PEONIL ACCESIBLE (para O DB SUA 9 unicamente é no acceso á edificación) | | | | |
| Ancho mínimo | 1,80 m | 1,80 m | 1,20 m | > 1,80 m |
| Pdte. máx. lonxitudinal | 10 % | 6 % | 4 % | < 4 % |
| Pdte. máx. transversal | 2 % | 2 % | 2 % | < 2 % |
| Desniveis | Rampla adaptada | Escaleira e/ou rampla accesible | Rampla accesible | Non existen desniveis, no seu caso: ramplas adaptadas e/ou accesibles |
| VAOS PARA VEHÍCULOS | | | | |
| Dimensión máx. sentido perpendicular calzada | 0,60 m | --- | --- | > 0,60 m |
| Resalte máx. entre vao e calzada | 2 cm | --- | --- | < 2 cm |
| Ancho mín. de paso libre de obstáculos entre final do vao e fachada | 0,90 m | --- | --- | > 0,90 m |

O presente documento cumpre coas determinacións do PXOM da Coruña, e prevé a incorporación dos aspectos sinalados para o sector tal e como xustifícase no apartado “2.2.4.Determinacións complementarias do PXOM”.

Por Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as Directrices de Ordenación do Territorio (en diante DOT), entraron en vigor nesta comunidade as directrices de ordenación do territorio. As DOT constitúen o primeiro instrumento de ordenación territorial que establece as regras para a implantación dos usos e actividades (servizos, dotacións, actividades produtivas, entre outras) en coherencia coas necesidades sociais, económicas, culturais e ambientais. O ámbito do SURT-2 sitúase no termo municipal de A Coruña, polo que se enmarca dentro da área urbana de A Coruña definida nas DOT.

O noso ámbito de intervención é un solo urbanizable delimitado contemplado no PXOM de A Coruña, aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e en cuxa tramitación necesariamente contemplouse o cumprimento das DOT, aprobadas anteriormente polo Decreto 19/2011, do 10 de febreiro.

Para esta zona establécense nas DOT certas determinacións orientadoras de renovación urbana e articulación territorial, que en realidade van dirixidas ao planeamento xeral destas áreas,

No caso concreto do presente documento, propónse a modificación de aspectos moi concretos da ordenación detallada en vigor, que non afectan a elementos de interese natural, cultural nin paisaxístico.

Por último mencionar que os criterios das DOT parten da premisa de potenciar os novos desenvolvementos urbanísticos naquelas áreas en que exista dispersión e certa ocupación territorial próxima aos centros urbanos. Neste sentido, o planeamento proposto dá resposta a este criterio, xa que pretende completar e regular o crecemento dun sector que practicamente finalizou o seu desenvolvemento urbanístico.

A Coruña, xullo de 2024

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

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filqueira