01.MX 02.XUS: MEMORIA XUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

1.1. OBXECTIVO 1

1.2. TRAMITACIÓN..... 2

1.3. FUNCIÓN DO PLANEAMENTO PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA 3

2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA..... 4

3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA 9

4. AVALIACIÓN ECONÓMICA..... 10

5. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PLAN PARCIAL..... 11

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Concello) O Xefe do Área de Desenvolvimento de Planeamento

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Concello, publicada no Xornal Oficial da Deputación da Coruña)

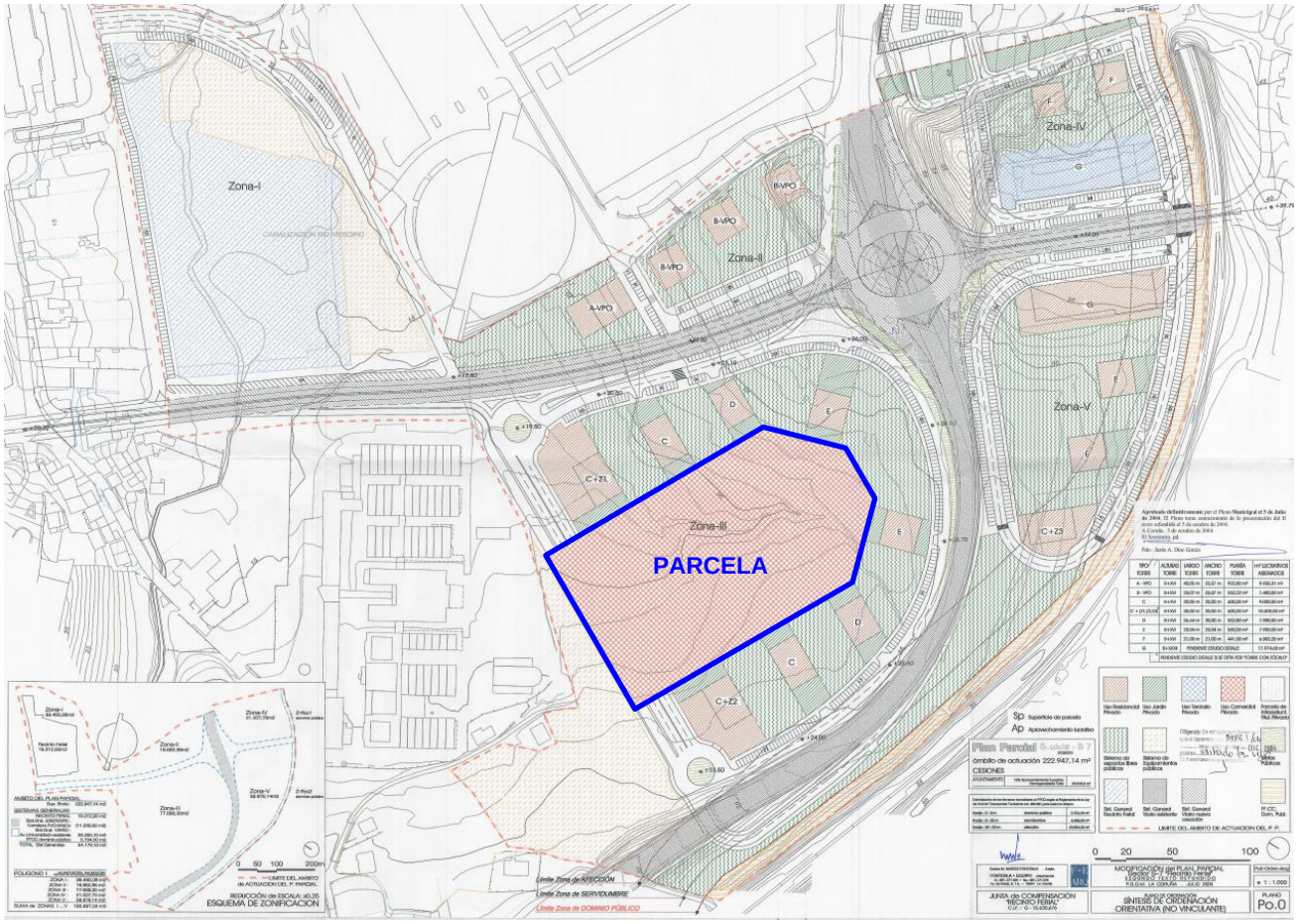
1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1. OBXECTIVO

Na actualidade, as grandes superficies comerciais demandan unhas condicións de edificación e, sobre todo, de usos moi diferentes ás contempladas na ordenanza en vigor na parcela (aprobada no Plan Parcial do ano 2004), xa que perséguese a idea de ofrecer, nun mesmo espazo, diferentes usos que antigamente non considerábanse complementarios. Por exemplo, a idea da implantación dun espazo docente (academia de idiomas), sanitario (clínica de podoloxía), deportivo (ximnasio) no interior dun centro comercial, actualmente é unha demanda real da poboación.

O Texto Refundido do Plan Parcial aprobado no ano 2004, planeamento en vigor na parcela, incorpora na súa normativa unha regulación de usos na ordenanza de aplicación, que impide a instalación deste tipo de espazos, aspecto que se desexa modificar, co obxectivo de mellorar a funcionalidade do actual centro comercial, posibilitando completar a súa oferta actual (dotacional comercial) ás demandas actuais da poboación doutros usos dotacionais complementarios.

A continuación inclúese unha imaxe do plano de ordenación da parcela de uso comercial privado prevista no sector S-7, identificada nos planos de ordenación como “Zona-III”.



Fonte: Texto refundido Plan Parcial sector S-7, Recinto Ferial. Xullo 2004

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 04.05.2026
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Concello) O Xefe do Área de Desenvolvimento de Planeamento

O presente documento de modificación do Plan Parcial ten por obxecto mellorar as condicións de desenvolvemento desta parcela de uso comercial privado prevista no sector S-7, identificada nos planos de ordenación como “Zona-III”, incorporando os novos usos dotacionais de servizo á poboación demandados na actualidade. Para a consecución deste fin, o documento prevé unicamente a actualización da ordenanza de aplicación na parcela, “OR.2.2.3.2. Uso Comercial”, definida no Texto Refundido do Plan Parcial aprobado do ano 2004, incorporando os usos pretendidos. A este respecto mencionar que esta ordenanza resulta de aplicación unicamente na parcela citada (identificada nos planos de ordenación como “Zona-III”).

Deste xeito, cabe sinalar que o presente documento consiste nunha modificación menor dun Plan Parcial en vigor, e que como tal, mantén a práctica totalidade dos principais parámetros urbanísticos do documento en vigor. Por elo, o contido do presente documento inclúe aqueles aspectos que vense afectados, e omítense xustificadamente os apartados que non resultan de aplicación, por tratarse de aspectos sobre os que a presente modificación non ten incidencia.

1.2. TRAMITACIÓN

Proponse a tramitación da presente Modificación polo procedemento simplificado regulado nos artigos 16 e seguintes da Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, porque cumpre cos requisitos establecidos no artigo 83 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, para ser considerada unha modificación non substancial de plan, xa que:

- Mantén o aproveitamento lucrativo.
- Mantén a clasificación do solo.
- Mantén a edificabilidade global do ámbito.
- Non incide negativamente na funcionalidade das dotacións públicas.

Para estes casos, a LSG establece a súa tramitación mediante o procedemento simplificado previsto nos artigos 16 a 18 da Lei 1/2019. Neste senso, dando cumprimento ao establecido no seu artigo 17.2, previamente á redacción do presente documento solicitouse informe á Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático (na súa condición de órgano ambiental), a cal estableceu a innecesariedade da tramitación ambiental.

O 5 de febreiro de 2025 a Xunta de Goberno Local do Concello da Coruña aprobou inicialmente o documento, e someteuse a información pública mediante a súa publicación do DOG nº 34 de 19 de febreiro de 2025. Concluídos os trámites preceptivos a Directora da Área de Urbanismo do Concello da Coruña emitiu informe cunha serie de observacións, as cales incorpóranse no presente documento.

1.3. FUNCIÓN DO PLANEAMENTO PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA

A función do planeamento proposto é corrixir as carencias detectadas na actualidade no réxime de usos dunha ordenanza do Plan Parcial, que afecta á imposibilidade de implantar usos actualmente demandados pola poboación, complementarios do uso comercial previsto.

Ante esta situación, a vía máis apropiada para corrixir a problemática existente é a través desta modificación do Plan Parcial, mediante a cal, se logra un réxime de usos nesta parcela mais amplo, que abarca a totalidade dos usos demandados actualmente pola poboación, e que resulta acorde coa finalidade da ordenanza en cuestión.

Trátase dunha modificación dun alcance moi limitado e concreto. Esta nova redacción, á súa vez, é minimamente invasiva, e non xera efectos negativos, debido a que non produce cambios significativos no Plan Parcial, nin altera de maneira substancial a súa Normativa.

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08/05/2025.
O Secretario, P.D. (Delegación do 22/10/2018 do Secretario) O Xefe do Área de Desenvolvimento de Planeamento

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025.
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Departamento de Planeamento)

2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

A presente Modificación unicamente incide no réxime de usos complementarios establecido na "ORDENANZA 2.2.3.2. "USO COMERCIAL" do Plan Parcial en vigor, mantendo o resto de parámetros de forma invariable, polo que deberán cumprirse co resto de condicións establecidas (ocupación, edificabilidade, configuración volumétrica, prazas de aparcamento, etc.) tanto na citada ordenanza, como no resto da normativa do Plan Parcial en vigor e no PXOM.

A continuación inclúese a regulación que figura actualmente no Plan Parcial:

OR.2.2.3.2. Uso comercial.

- TITULARIDAD:
Privada.

- TIPOLOGÍA:
Composición según condiciones establecidas en el Plano de Ordenación "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- USO:

Característico:	Terciario Comercial.
Asociados:	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña.
Complementarios:	Terciario espectáculos y recreativo. Terciario Salas de Reunión.
Prohibidos:	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALINEACIONES:
Las alineaciones se definen gráficamente en los Planos de Ordenación:
PO.3 "ALINEACIONES"
PO.4.1 " PARCELACIÓN"
Incluidos en el presente Plan Parcial.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.17.....21.995 m²

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN PLANTA:
100%.

- EDIFICABILIDAD:
50.000,00 m² de aprovechamiento lucrativo.

- CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA; ALTURA MÁXIMA Y SÓLIDO CAPAZ:
Según Plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- SEMISÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- SÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello o 28/05/2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22/10/2018 do Concelleiro Delegado no Área de Desenvolvimento de Planeamento)

- DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

La dotación de Plazas de Aparcamiento del Edificio Comercial se fijará conforme a lo establecido en el PGOM de A Coruña, en su Título V. (Condiciones de los usos); Capítulo 2. (Clasificación de los usos); Sección primera. (Condiciones particulares de los usos); Artículo 5.2.5. (Uso terciario), para la clase Comercial, Categoria 4ª (Establecimientos asociados espacialmente).

En cualquier caso ,y de acuerdo con lo establecido en el apartado M.4.6., el numero de plazas nunca será inferior a 2000.

- CONDICIONES ESTÉTICAS DEL EDIFICIO COMERCIAL:

Todo el volumen edificatorio emergente sobre el terreno habrá de recibir un tratamiento estéticamente uniforme, de manera que todas las fachadas y volúmenes resultantes del proyecto se perciban como un conjunto único; cada plano horizontal, vertical o inclinado habrá de recibir la consideración de "elemento de fachada". Con el propósito de alcanzar el carácter de elemento paisajisticamente relevante en la nueva configuración urbana que le confiere el presente Plan Parcial a la parcela comercial.

En consecuencia, la cubierta habrá de concebirse como una fachada más y también como un espacio transitable peatonal a modo de plaza o terraza, integrándose visualmente en la estructura de espacios libres públicos y privados previstos por el Plan Parcial. Como espacio exterior, deberá estar en su totalidad ajardinado y/o provisto de acabados pavimentados que lo hagan cómodamente transitable. Asimismo, deberá disponer de sistemas de iluminación y de todas aquellas estructuras, infraestructuras e instalaciones que garanticen un correcto uso y mantenimiento como espacio exterior peatonal.

Se autoriza la previsión de huecos cubiertos por lucernarios para la iluminación de los espacios interiores del conjunto comercial.

Se prohíben los materiales de impermeabilización tipo láminas y bituminosos vistos, en cualquier parte de la cubierta.

Los lucernarios podrán contar con estructuras metálicas vista, asi como los volúmenes (edificaciones parciales) levantados sobre la cubierta (ver plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17").

Hasta la altura de la cota +34.50, los planos verticales continuos y opacos de altura en alzado igual o mayor a 3,50m, deberán recibir un tratamiento vegetal mediante plantas trepadoras para suavizar la presencia y la percepción de dichos planos ciegos, o bien realizar un cambio de material o color.

Se prohíbe el uso de materiales deleznables o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.

Deberá preverse en todo el perímetro del edificio, tanto en las zonas lindantes con parcelas públicas como privadas, un sistema de iluminación con el fin de evitar los "rincones urbanos oscuros" en el encuentro de dicho perímetro con el terreno. Esta iluminación perimetral resaltará durante la noche y en dias oscuros el encuentro del edificio construido con el terreno circundante. Dicho sistema de iluminación consistirá en una serie de puntos de luz situados entre 0,50 y 1,50m sobre la rasante del terreno en cada caso y siempre dentro del edificio comercial, de manera que permita lograr la necesaria uniformidad luminosa para destacar la alineación del centro comercial y facilitar un recorrido peatonal por su contorno.

No se permiten las instalaciones de ningún tipo, vistas al exterior en ninguna parte del volumen edificatorio total.

El resto de condiciones de composición son libres.

Trala modificación proposta no presente documento, proponse a seguinte redacción para a ordenanza obxecto de modificación. Obsérvase que unicamente modifícase o réxime de usos complementarios.

Diligencia polo que se fai constar que este documento, que consta de 11 páginas, foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Concelleiro Delegado do Área de Desenvolvimento de Planeamento)

OR.2.2.3.2. Uso comercial.

- TITULARIDAD:
Privada.

- TIPOLOGÍA:
Composición según condiciones establecidas en el Plano de Ordenación "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- USO:
Característico: Terciario Comercial.

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña.

Complementarios: Industrial, Clase INDUSTRIA XERAL, Categoría A.

Industria, Clase ALMACÉN, Categorías A, B y C, en tódalas plantas da edificación.

Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIAIS.

Industria informática, por aplicación subsidiaria do PXOM en vigor.

Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 2ª, en tódalas plantas da edificación.

Terciario, Clase ESPECTÁCULOS E RECREATIVO, nas Categorías 1ª, 2ª, e 5ª.

Terciario, Clase SALAS DE REUNIÓN, en tódalas categorías.

Terciario, Clase HOSTALEIRO, en tódalas categorías.

Dotacional, Clase EQUIPAMENTO, en tódalas categorías, públicos e privados, sempre e cando non leven consigo a residencia permanente de persoas.

GARAXE-APARCAMENTO, nas categorías 2ª, 3ª, 6ª e 7ª excepto os talleres de chapa e pintura.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALINEACIONES:
Las alineaciones se definen gráficamente en los Planos de Ordenación:
PO.3 "ALINEACIONES"
PO.4.1 " PARCELACIÓN"
Incluidos en el presente Plan Parcial.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.17.....21.995 m²

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN PLANTA:
100%.

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Concelleiro Delegado do Área de Desenvolvimento de Planeamento)

- EDIFICABILIDAD:
50.000,00 m² de aprovechamiento lucrativo.

- CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA; ALTURA MÁXIMA Y SÓLIDO CAPAZ:
Según Plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- SEMISÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- SÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:
La dotación de Plazas de Aparcamiento del Edificio Comercial se fijará conforme a lo establecido en el PGOM de A Coruña, en su Título V. (Condiciones de los usos); Capítulo 2. (Clasificación de los usos); Sección primera. (Condiciones particulares de los usos); Artículo 5.2.5. (Uso terciario), para la clase Comercial, Categoria 4ª (Establecimientos asociados espacialmente).
En cualquier caso ,y de acuerdo con lo establecido en el apartado M.4.6., el numero de plazas nunca será inferior a 2000.

- CONDICIONES ESTÉTICAS DEL EDIFICIO COMERCIAL:

Todo el volumen edificatorio emergente sobre el terreno habrá de recibir un tratamiento estéticamente uniforme, de manera que todas las fachadas y volúmenes resultantes del proyecto se perciban como un conjunto único; cada plano horizontal, vertical o inclinado habrá de recibir la consideración de "elemento de fachada". Con el propósito de alcanzar el carácter de elemento paisajisticamente relevante en la nueva configuración urbana que le confiere el presente Plan Parcial a la parcela comercial.

En consecuencia, la cubierta habrá de concebirse como una fachada más y también como un espacio transitable peatonal a modo de plaza o terraza, integrándose visualmente en la estructura de espacios libres públicos y privados previstos por el Plan Parcial. Como espacio exterior, deberá estar en su totalidad ajardinado y/o provisto de acabados pavimentados que lo hagan cómodamente transitable. Asimismo, deberá disponer de sistemas de iluminación y de todas aquellas estructuras, infraestructuras e instalaciones que garanticen un correcto uso y mantenimiento como espacio exterior peatonal.

Se autoriza la previsión de huecos cubiertos por lucernarios para la iluminación de los espacios interiores del conjunto comercial.

Se prohíben los materiales de impermeabilización tipo láminas y bituminosos vistos, en cualquier parte de la cubierta.

Los lucernarios podrán contar con estructuras metálicas vista, asi como los volúmenes (edificaciones parciales) levantados sobre la cubierta (ver plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17").

Hasta la altura de la cota +34.50, los planos verticales continuos y opacos de altura en alzado igual o mayor a 3,50m, deberán recibir un tratamiento vegetal mediante plantas trepadoras para suavizar la presencia y la percepción de dichos planos ciegos, o bien realizar un cambio de material o color.

Se prohíbe el uso de materiales deleznables o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.

Deberá preverse en todo el perímetro del edificio, tanto en las zonas lindantes con parcelas públicas como privadas, un sistema de iluminación con el fin de evitar los "rincones urbanos oscuros" en el encuentro de dicho perímetro con el terreno. Esta iluminación perimetral resaltará durante la noche y en dias oscuros el encuentro del edificio construido con el terreno circundante. Dicho sistema de iluminación consistirá en una serie de puntos de luz situados entre 0,50 y 1,50m sobre la rasante del terreno en cada caso y siempre dentro del edificio comercial, de manera que permita lograr la necesaria uniformidad luminosa para destacar la alineación del centro comercial y facilitar un recorrido peatonal por su contorno.

No se permiten las instalaciones de ningún tipo, vistas al exterior en ninguna parte del volumen edificatorio total.

El resto de condiciones de composición son libres.

Diferencia polo que se fa constar que este documento foi aprobado polo Concello de A Coruña na sesión plenaria celebrada o 05/05/2025. O Secretario, P.D. (Delegación do 22/10/2018 do Concello de A Coruña), Diego Rodríguez Díaz (Director no Área de Desenvolvimento de Planeamento)

3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das 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 un pequeno axuste nunha ordenanza do Plan Parcial, non se considera necesario incluír esta xustificación.

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario) O Xefe do Área de Desenvolvimento de Planeamento

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello, 08.05.2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Departamento de Planeamento)

4. AVALIACIÓN ECONÓMICA

Os artigos 68.k) e 69.d) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG) establecen a necesidade de que o Plan Parcial conteña unha avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, no seu caso, as obras de ampliación ou reforzo dos mesmos.

No caso da presente modificación proposta, non require da execución de ningunha obra, nin de urbanización nin de conexión exterior.

Doutra banda, o artigo 22.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, establece que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica.

A Modificación proposta non afecta á implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes.

Co anterior, dado que non se definen novas obras necesarias ou outros custos directamente imputables á modificación proposta, non resulta necesaria a redacción dun novo Estudo Económico, nin Memoria de Sustentabilidade Económica nin Estudo de Viabilidade Económica.

5. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PLAN PARCIAL

A modificación do Plan Parcial do sector S-7 “Recinto Feiral de Someso” proposta unicamente implica a modificación da ordenanza “OR.2.2.3.2. USO COMERCIAL”, cuxa nova redacción se incorpora nas normas urbanísticas do presente documento.

Diligencia polo que se fai constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 08.05.2025
O Secretario, P.D. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario) O Xefe do Área de Desenvolvimento de Planeamento

A Coruña, abril de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada Beatriz Aneiros Filgueira Laura Fernández Suárez