

01.MX 01.INF: MEMORIA INFORMATIVA**ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. OBXECTIVO	2
1.3. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN.....	2
2. DESCRICIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN	3
2.1. LOCALIZACIÓN E DELIMITACIÓN	3
2.2. SITUACIÓN SOBRE O PLANEAMENTO MUNICIPAL	4
3. ANÁLISE DE RISCOS	9
4. DIAGNOSE DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE	10

1. INTRODUCCIÓN

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-7 “Recinto Feiral de Someso”, situado na zona sur do municipio da Coruña, lindando polo norte co campo de fútbol “Elviña Grande”, polo sur co Campus Universitario de Elviña (UDC), e polo leste co Coliseum. Para o desenvolvemento deste sector, redáctase un primeiro Plan Parcial, que foi aprobado definitivamente na data do 9 de xullo de 2001 (DOG 23/07/2001). O documento refundido do Plan Parcial “Recinto Feiral de Someso” (Segundo texto refundido) (en diante TR-PP) foi aprobado definitivamente polo Concello o 5 de xullo de 2004 (DOG 10/12/2004). Posteriormente, o 12 de setembro de 2011 o Concello aprobou definitivamente a última Modificación do segundo texto refundido do Plan Parcial do Sector 7 “Recinto Feiral de Someso”, parcelas PII-2, PII-3, PII-4 e PII-6 da Zona II (BOP 04/10/2011), en adiante MP02-PP, que unicamente afectou ás condicións das parcelas referidas.

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. Considerando o anterior, o planeamento en vigor no ámbito actual do sector “Recinto Feiral de Someso” é, xunto co PXOM en vigor, o último refundido do Plan Parcial (TR-PP) xunto coa MP02-PP (este último afecta unicamente ás parcelas PII-2, PII-3, PII-4 e PII-6 da Zona II).

Os plans de desenvolvemento do sector manteñan a idea do Plan Xeral de Ordenación de 1998, de fomentar a implantación de equipamentos que estean orientados a satisfacer a demanda social actual e futura, promovendo a actividade comercial, dado que naquelas datas o Concello da Coruña estaba en proceso de expansión e desenvolvemento, na procura dunha cidade máis utilitaria. Por elo, o sector incluía unha gran parcela (21.995 m² de superficie) a modo de gran superficie comercial. Esta parcela foi edificada aollendo a día de hoxe un centro comercial.

Na actualidade, as grandes superficies comerciais demandan unhas condicións de edificación e, sobre todo, de usos moi diferentes ás contempladas no Plan Parcial do 2011, xa que perséguese a idea de ofrecer, nun mesmo espazo, diferentes usos que antigamente considerábanse incompatibles. Por exemplo, a idea da implantación dun espazo docente (academia de idiomas), sanitario (clínica de podoloxía), deportivo (ximnasio) no interior dun centro comercial, é unha demanda real da poboación.

O Plan Parcial incorpora na súa normativa unha regulación de usos que impide a instalación deste tipo de espazos, aspecto que se desexa modificar, co obxectivo de mellorar a funcionalidade do actual centro comercial, posibilitando a adaptación da súa oferta ás demandas actuais da poboación.

Esta modificación desembocará nun réxime de usos máis actualizado e adaptado aos condicionantes xurdidos nestes anos de vixencia.

1.2. OBXECTIVO

O presente documento de modificación do Plan Parcial ten por obxecto mellorar o réxime de usos da parcela de uso comercial privado prevista no sector S-7. Para a consecución deste fin, o documento prevé unicamente a actualización da ordenanza de aplicación na parcela, 2.2.3.2. “Uso Comercial”, definida no TR-PP do ano 2004, incorporando os usos pretendidos.

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 omítese xustificadamente os apartados que non resultan de aplicación, por tratarse de aspectos sobre os que a presente modificación non ten incidencia, como por exemplo, a documentación gráfica do mesmo.

1.3. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN

O artigo 83 da LSG esixe que as modificacións de planeamento urbanístico se fundamenten en razóns de interese público debidamente xustificadas.

A presente modificación do plan parcial non altera a clasificación, a cualificación do solo, a delimitación do sector nin o aproveitamento previsto; unicamente se limita a actualizar a ordenanza de aplicación do uso comercial, complementando o réxime de usos previstos. Co cal, dita modificación ten un alcance moi limitado.

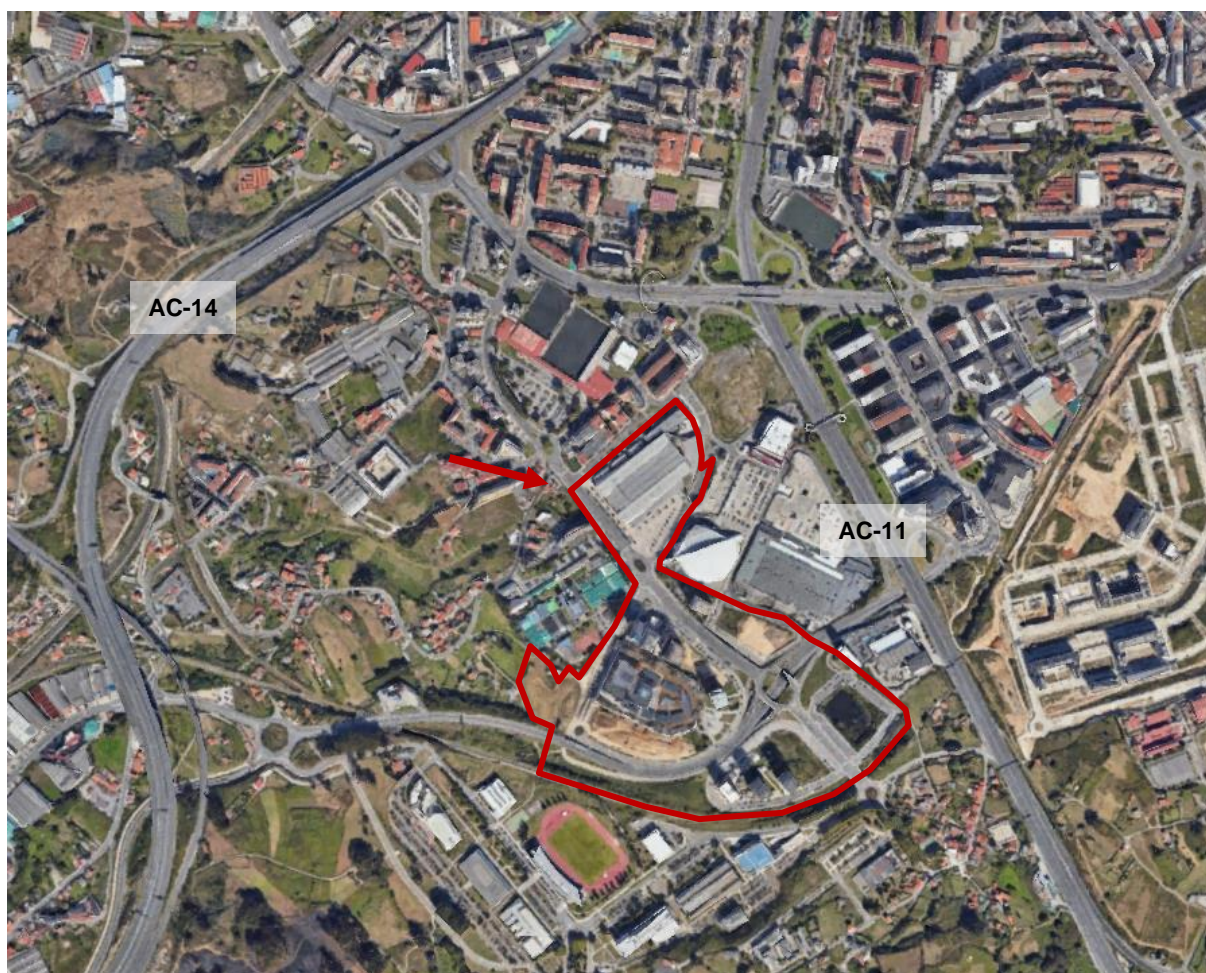
Así, o presente documento modifica un determinado aspecto da ordenación prevista no plan parcial en vigor, coa finalidade de facilitar o desenvolvemento da dotación comercial, polo que en síntese preténdese favorecer o cumprimento das previsións urbanísticas do Concello no referido a potenciar a funcionalidade urbanística do sector, razóns de utilidade pública que motivan a súa redacción.

2. DESCRIPCIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN

2.1. LOCALIZACIÓN E DELIMITACIÓN

O ámbito da Modificación sitúase no Concello da Coruña, no extremo sur do municipio. Fundamentalmente, o ámbito está composto por zonas de equipamento, espazos libres e zonas privadas destinadas ao uso residencial e terciario comercial, atopándose na actualidade a maioría do ámbito edificado, todo elo en cumprimento das determinacións previstas no planeamento de desenvolvemento aprobado.

A continuación, acompáñase unha imaxe que mostra a localización e a situación actual do sector:

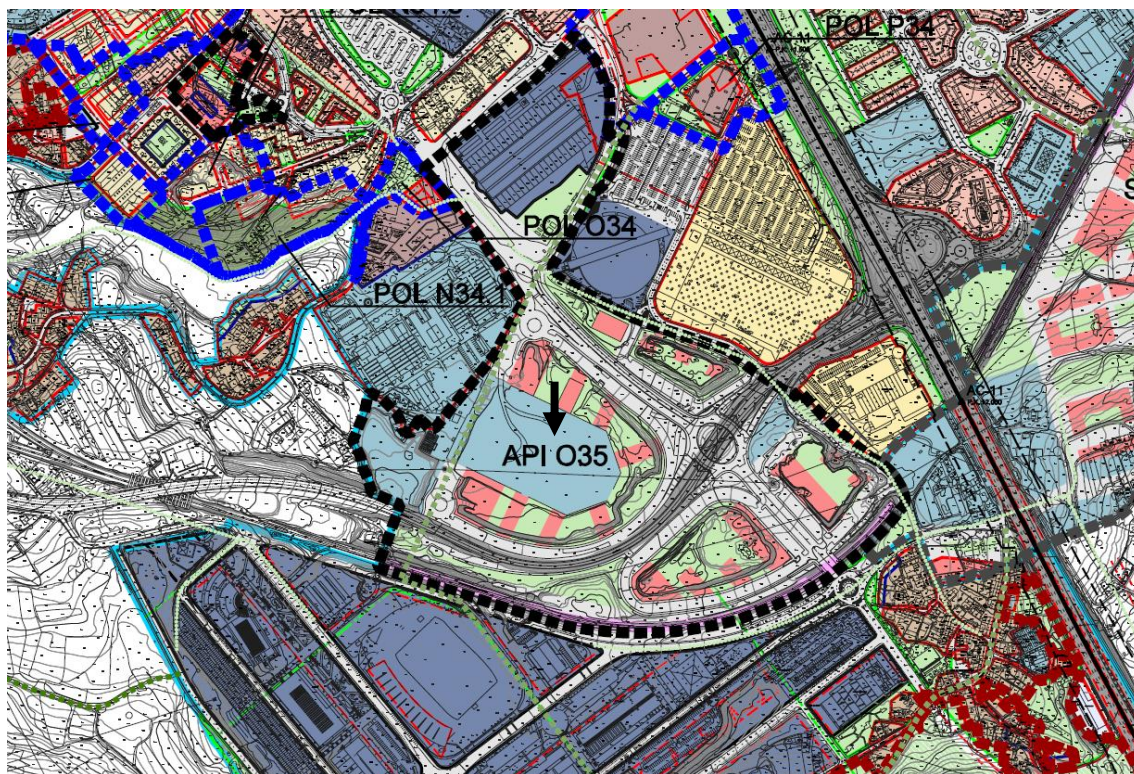


Fonte: Google Earth.

Máis concretamente, o sector limita co seguinte:

- Norte: Campo de Fútbol “Elviña Grande”
- Sur: Campus Universitario de Elviña (UDC)
- Leste: Coliseum

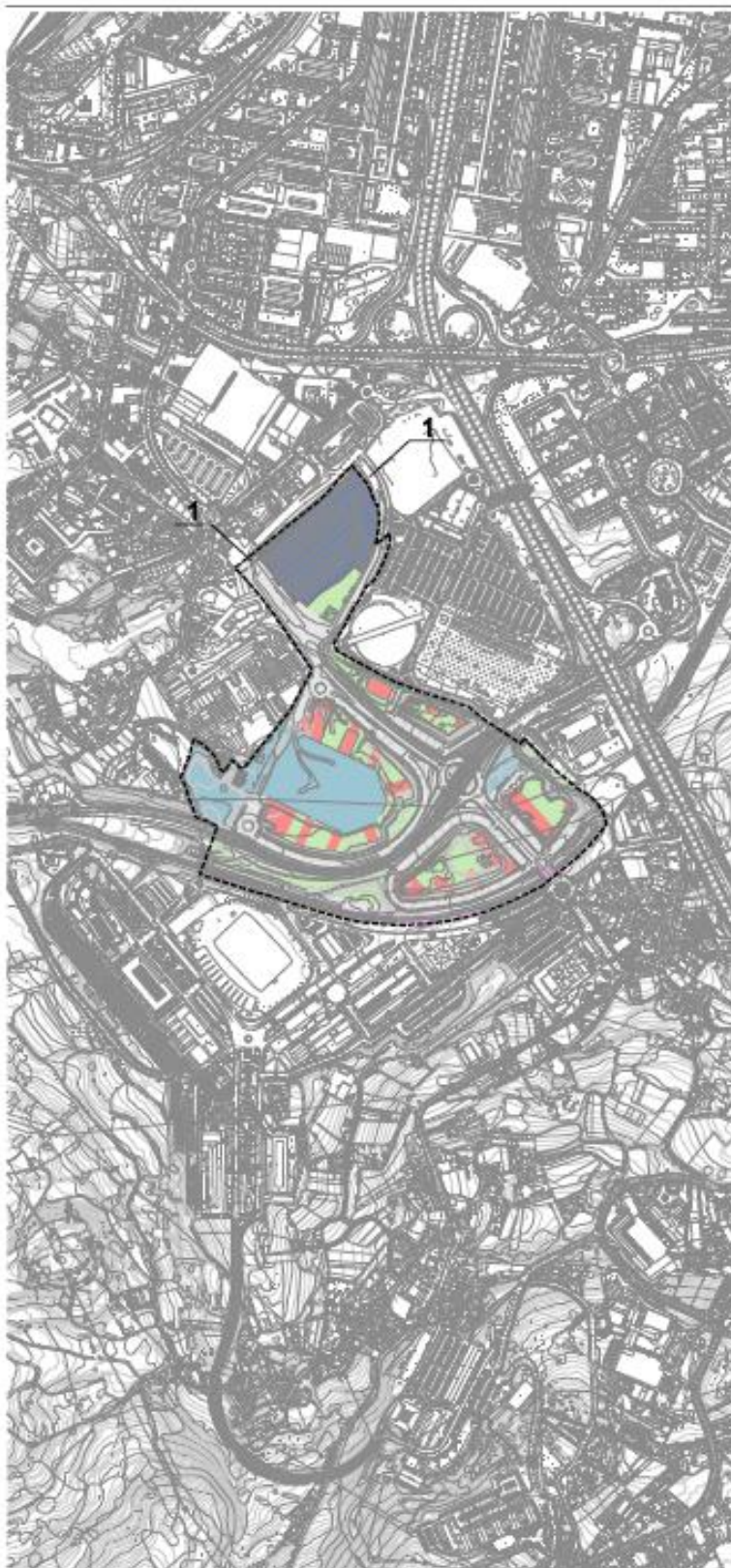
Tal e como se recolle no apartado de introdución, o PXOM da Coruña incorpora a delimitación do sector, incorporándoo como área planeamento incorporado, API O35. A continuación, inclúese unha imaxe da ordenación do sector que figura no PXOM:



A continuación, inclúese unha imaxe coa ficha urbanística do API O35 que engloba o sector.

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO: Recinto Feiral

(Sector 7)

API O35

Ámbito:
 SUELO URBANO CONSOLIDADO en Recinto Feiral.

Planeamiento Básico del Área:

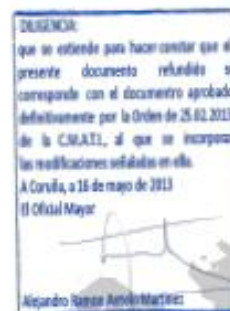
Referencia nº Expediente:	Denominación:	Fecha de aprobación:
PPA 7/99	PGOM 998 Plan Parcial Documento Refundido para aprobación definitiva. Denominación: Recinto Feiral Sector nº 5-7 Someso.	SI Dº 998 09/07/2001
MPP 9/D	Modificación Plan Parcial Zona II, PE2 a 5	02/09/2011
MPP 2/D	Modificación Plan Parcial Zona V, para P.V.4.	02/09/2011

Desarrollos y/o Modificaciones:

Referencia nº Expediente:	Denominación:	Fecha de aprobación:
MPP 9/D4	Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial Sector 7 Recinto Feiral.	05/07/2004
EDD 8/06	Estudio de Detalle parcela II.21(C-42-5) del Plan Parcial 5-7 Recinto Feiral.	05/03/2006
EDD 19/06	Estudio de Detalle parcela II.21(C-42-2) del Plan Parcial 5-7 Recinto Feiral.	05/03/2007
EDD 4/08	Estudio de Detalle para el requerido de recintos. Sector 5-7 "Recinto Feiral"	09/03/2009
8/2000	Gestión en trámite: no aprobado definitivamente. P. Cooperación. Subsanar errores.	03/02/2006
24/2006	En trámite.	

Determinaciones complementarias PGOM 2012:

1 Modificación de la delimitación del API


 plano **O33-36 P33-36**

red viaria	L	G	S
espacios libres	L	G	S
equipamientos	L	G	S
infraestructuras	L	G	S
red ferroviaria	L	G	S
espacios portuarios	L	G	S

ámbito actual	---	delimitación
ámbito	---	delimitación
límite de sistema/zona rural	---	delimitación
número de plantas	---	delimitación
zona pérvula	---	delimitación

Marzo 2013


REVISIÓN DEL PGOM

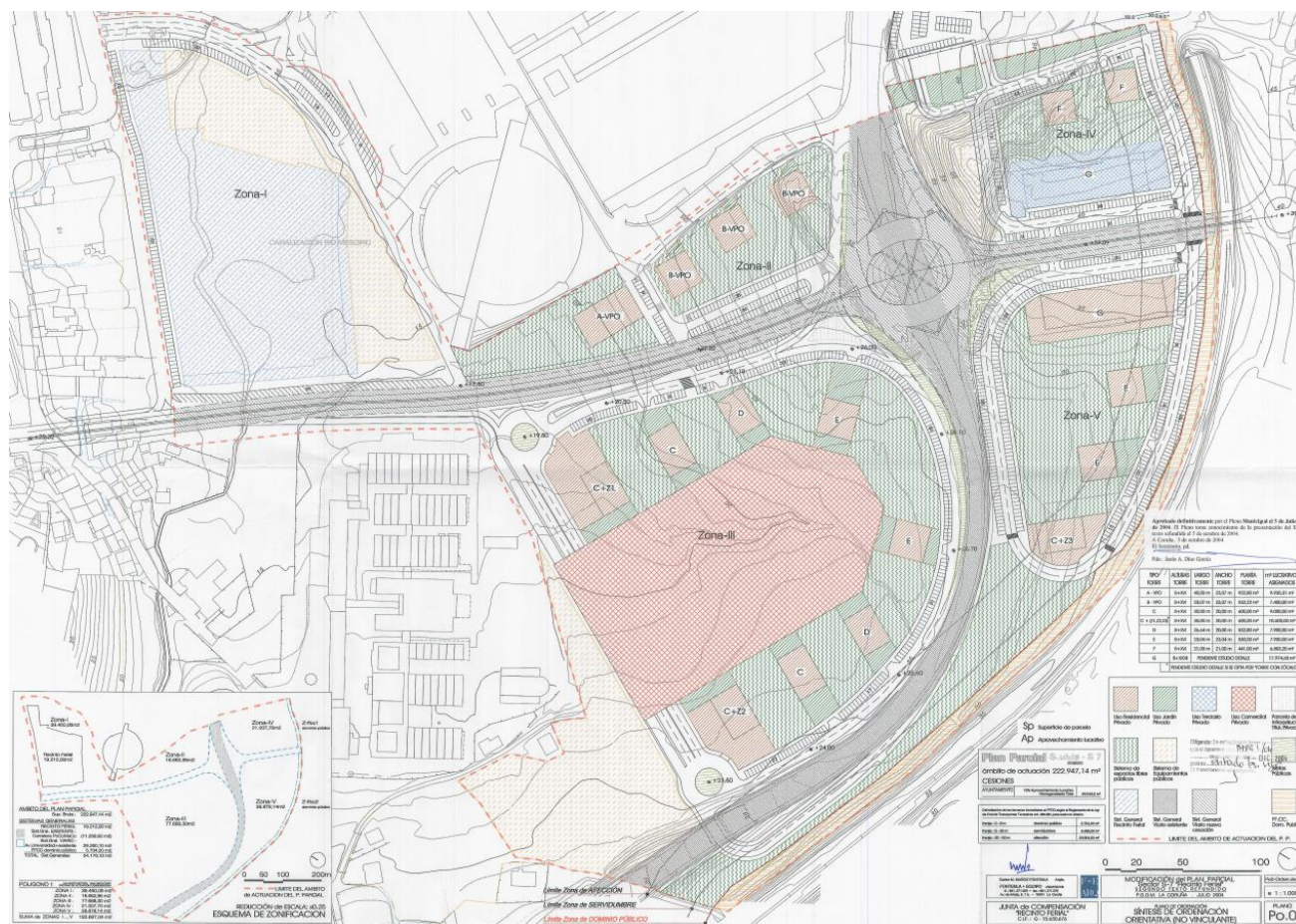
 1:10,000
 0 10 20 30 m

N

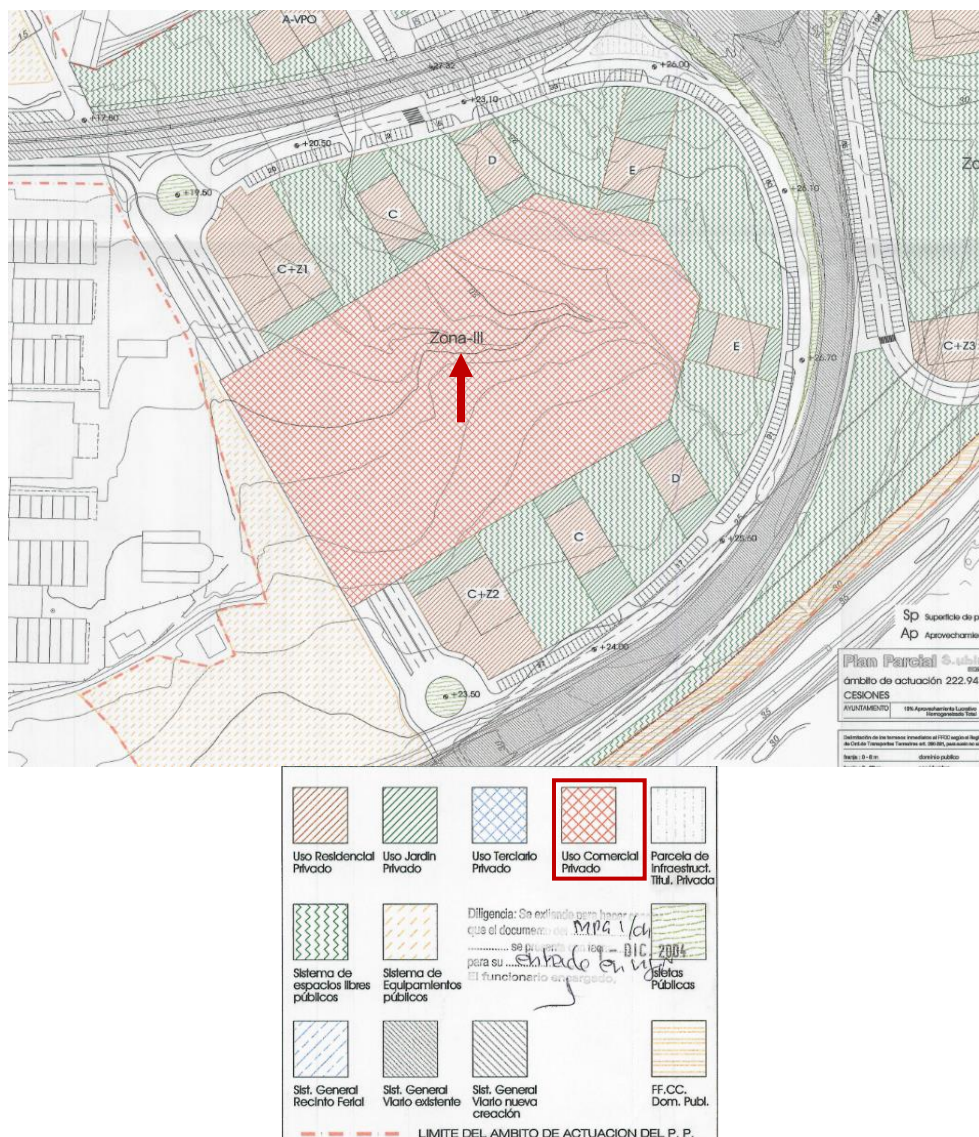
 Ayuntamiento de A Coruña
 Concello da Coruña

Fonte: Ficha urbanística. PXOM A Coruña.

 Dificuldade pela que se faz constar que este documento foi aprovado definitivamente pelo Pleno do Conselho do 08.05.2025.
O Secretário, P.J. (Delegação do 22.10.2018 do Secretário do Pleno no Xefe de Departamento de Planejamento)



A continuación inclúese unha imaxe de detalle da ordenación da parcela ocupada actualmente polo centro comercial (indicada no plano como “zona III”), a única na que resulta de aplicación a ordenanza obxecto de modificación.



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

A continuación, transcríbese o artigo da normativa que preténdese modificar, coincidente coa ordenanza de aplicación na parcela ocupada polo centro comercial:

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.

- 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, Categoría 4ª (Establecimientos asociados espacialmente).

En cualquier caso, y de acuerdo con lo establecido en el apartado M.4.6., el número 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 paisajísticamente 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, así 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 deleznales o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.

Dada a redacción actual da normativa, os usos permitidos na parcela resultan escasos, tendo en consideración as características do ámbito e as pretensións de procurar unha maior funcionalidade, pois exclúen un usos dotacionais demandados nesta tipoloxía.

3. ANÁLISE DE RISCOS

Neste apartado inclúese a análise de riscos no ámbito, en cumprimento do establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, e nas Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

O análise inclúe calquera problema ambiental existente que sexa relevante para o plan, incluíndo en particular os problemas relacionados con calquera zona de especial importancia ambiental, como as zonas designadas de conformidade coa lexislación aplicable sobre espazos naturais e especies protexidas e os espazos protexidos da rede Natura 2000. A este respecto establecer que no ámbito da Modificación non hai ningunha zona designada como de especial importancia ambiental. Unha vez analizada a natureza da modificación, sendo esta un cambio de normativa, pódese concluír que non se ten constancia de ningún risco natural o antrópico.

Procedeuse á consulta das correspondentes servidumes de seguridade establecidas no Decreto 174/2021, do 29 de decembro, polo que se adoptan medidas en relación cos plans de emerxencia exterior do polígono da Grela-Bens e do polígono de Vos Praceres-Lourizán (DOG 18/01/2022), concluíndo que o ámbito se atopa fóra da zona de intervención, e dentro da zona de alerta do mesmo xeito que a totalidade do Concello da Coruña, tal e como se mostra na imaxe seguinte.



Co anterior, resulta de aplicación o disposto no artigo 4.7.2. Servidume da Refinería, do PXOM da Coruña, o cal establece que dentro da zona de alerta admítense os usos previstos no Plan Parcial, polo que tamén cumpre co establecido no artigo 4.7.2.

4. **DIAGNOSE DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE**

Durante os anos de vixencia da ordenanza “OR.2.2.3.2. Uso comercial”, fóronse detectando puntos susceptibles de mellora, surxindo a necesidade de modificar dita ordenanza para conseguir unha maior adaptación do seu réxime de usos ás demandas actuais da poboación. O citado artigo enmárcase dentro das ordenanzas de tipo comercial. Dada a temática, o primordial problema reside en que os usos previstos actualmente non permiten a implantación de usos compatibles e sinérxicos co comercial, como son outros usos dotacionais.

Preténdese mediante esta modificación subsanar a situación, cuxo ámbito se restrinxen a citada ordenanza da normativa do Plan Parcial do sector S-7 “Recinto Feiral de Someso”, para conseguir con dita modificación unha normativa baseada no obxectivo de mellorar a regulación actual dos usos previstos.

A Coruña, abril de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez