**01.MX 02.XUS: MEMORIA XUSTIFICATIVA**

ÍNDICE

[1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1](#_Toc196152883)

[1.1. OBXECTIVO 1](#_Toc196152884)

[1.2. TRAMITACIÓN 2](#_Toc196152885)

[1.3. FUNCIÓN DO PLANEAMENTO PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA 3](#_Toc196152886)

[2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA 4](#_Toc196152887)

[3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA 9](#_Toc196152888)

[4. AVALIACIÓN ECONÓMICA 10](#_Toc196152889)

[5. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PLAN PARCIAL 11](#_Toc196152890)

# ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

## 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”.

Mapa

Descripción generada automáticamente

PARCELA

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

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.

## 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.

## 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.

# 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:

Texto

Descripción generada automáticamente

Texto

Descripción generada automáticamente

Texto, Carta

Descripción generada automáticamente

Imagen que contiene interior, tabla, papel

Descripción generada automáticamente

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.

Texto

Descripción generada automáticamente

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.

Texto

Descripción generada automáticamente

Texto

Descripción generada automáticamente

Texto

Descripción generada automáticamente

Texto, Carta

Descripción generada automáticamente

Imagen que contiene interior, tabla, papel

Descripción generada automáticamente

# 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.

# 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.

# 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.

A Coruña, abril de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada Beatriz Aneiros Filgueira Laura Fernández Suárez