

MP02PP_SUD11
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
DEL PLAN PARCIAL SUD11 DORNEDA-CAMPO DE GOLF
PARA LA INCORPORACIÓN DE USOS PERMITIDOS Y
COMPATIBLES DENTRO DEL USO GLOBAL TERCIARIO

CONCELLO DE OLEIROS. A CORUÑA



APROBACIÓN INICIAL
02 MEMORIA JUSTIFICATIVA

SITUACIÓN
DORNEDA. CONCELLO DE OLEIROS. A CORUÑA

FECHA
ENERO 2023

REDACTOR
LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR SUD11 XAZ

ÍNDICE

MXUS_1. ÁMBITO, OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	3
MXUS_2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
MXUS_3. RELACIÓN DE CAMBIOS A INCORPORAR EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5

MXUS_1. ÁMBITO, OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Ámbito.

El sector del PP_SUD11 está formado por cuatro ámbitos, Campo de Golf, Pazo de Xaz, Residencial complementario y Bosque de Xaz, además de sistemas generales imputados. El ámbito Residencial complementario está situado en continuidad con el núcleo urbano de Abeleiras-Xaz, destinando el 85% de la edificabilidad a usos residenciales, y el 15% a usos terciarios.

Para los usos terciarios el PP establece dos parcelas con código TER-1 y TER-2.

Objeto.

El objeto de esta MP02PP_SUD11 es incorporar, dentro de los usos permitidos y compatibles del uso global terciario, el uso dotacional privado docente, deportivo, sanitario, asistencial, sociocultural, religioso y de servicios urbanos, quedando prohibidos expresamente los usos Sanitario mortuario, funerarios o tanatorios y estaciones de servicio o gasolineras.

Con este objeto, se busca flexibilizar las condiciones de uso de las parcelas de código TER dentro del ámbito residencial complementario del PP, posibilitando la implantación de dotaciones privadas. Se pretende así incrementar y potenciar las dotaciones dentro del ámbito del SUD11 en beneficio tanto del sector como de su entorno más próximo. Todo ello de conformidad con la LSG y demás normativa de aplicación.

Alcance.

Esta propuesta de incorporación de usos permitidos y compatibles se establece dentro de la normativa urbanística del PP_SUD11, en el cuadro incluido al final del **artículo 57** y en el **artículo 78** Ordenanza de uso terciario TER, además de los **artículos 65 y 66**.

La incorporación de estos usos, no implica la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general orgánica del territorio. Tampoco implica cambios en la clasificación o calificación del suelo, ni supone incremento de la intensidad de uso.

Las parcelas afectadas por esta MP02PP_SUD11 son las parcelas de código TER del PP aprobado definitivamente.

MXUS_2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La conveniencia de esta Modificación vendría justificada por los siguientes motivos:

El Proyecto de Compensación del PP_SUD11 tiene inscritas las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad de A Coruña nº 3.

Las Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, PARCELA TER 1, PARCELA TER 2.1 y PARCELA TER 2.2, tienen asignado como uso el Terciario. Las parcelas TER 2.1 y TER 2.2 tienen como adjudicatario, cada una, una comunidad de propietarios que engloba a aquellos propietarios minoritarios cuyas parcelas aportadas en origen no conseguían por sí mismas al menos una parcela resultante en la adjudicación del Proyecto de Compensación, hecho que imposibilitaba completar el desarrollo urbanístico del sector.

La adjudicación a estos propietarios de estas parcelas concretas se debe a que las mismas cuentan con una superficie de suelo y una edificabilidad a materializar sobre la misma, importante.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN PP_SUD11			
PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO
TER 1	9.640,43 m ² s	2.495 m ² e	2.370,22 u.a.
TER 2.1	8735,12 m ² s	8.179,46 m ² e	7.770,49 u.a.
TER 2.2	4.670,15 m ² s	4.371,54 m ² e	4.152,96 u.a.



Localización de parcelas TER sobre cartografía catastral y aérea.

Razones de interés público. Fundamentos y justificación. Art. 83.1 LSG

La propuesta de modificación permitirá incorporar dentro del uso global terciario usos permitidos de dotaciones privadas sobre las parcelas de código TER.

La incorporación de los usos mencionados se realiza en base a los usos compatibles con los usos globales que se establecen en el artículo 58:

Uso global: Residencial, terciario, deportivo extensivo privado. Usos compatibles: Aparcamiento, dotacional. Usos prohibidos: el resto.

Esta incorporación de usos se fundamenta en la necesidad de satisfacer la demanda e interés público de dotaciones privadas en el ámbito del SUD11 y su entorno, beneficiando así no solo el desarrollo del SUD11 sino también al núcleo urbano de Abeleiras-Xaz en el que se sitúa.

No modifica en ningún caso, las superficies de suelo y superficie edificable de las parcelas de código TER, ni el resto de condiciones urbanísticas establecidas en la Ordenanza TER, artículo 78 de la normativa del PP.

MXUS_3. RELACIÓN DE CAMBIOS A INCORPORAR EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente MP02PP_SUD11 que se pretende, afectaría a los artículos 57 (cuadro final), 65, 66 y 78 (apartado 3) de la normativa urbanística del PP_SUD11.

Artículo 57 Concepto de uso:

CUADRO final ORIGINAL:

Usos Globales	Usos Permitidos	Usos Prohibidos
Residencial	<i>Vivienda unifamiliar aislada o pareada</i>	<i>El resto</i>
	<i>Vivienda plurifamiliar</i>	
	<i>Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª</i>	
Deportivo Extensivo Privado	<i>Campo de Golf</i>	<i>El resto</i>
	<i>Hostelería</i>	
	<i>Hotelero</i>	
	<i>Religioso</i>	
	<i>Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª</i>	
Terciario	<i>Hotelero, hostelería</i>	<i>El resto. En el Hotelero se excluyen los apartamentos, apartahoteles, y viviendas turísticas reguladas en la Ley 14/2008 de Turismo de Galicia.</i>
	<i>Comercial</i>	
	<i>Oficinas</i>	
	<i>Recreativo</i>	
	<i>Aparcamiento en categoría 1ª, 2ª y 3ª</i>	
Dotacional	<i>Deportivo</i>	<i>El resto</i>
	<i>Docente</i>	
	<i>Sanitario</i>	
	<i>Asistencial</i>	
	<i>Sociocultural</i>	
	<i>Religioso</i>	
	<i>Adm. públicas</i>	
	<i>Servicios urbanos</i>	

CUADRO final PROPUESTO:

<i>Usos Globales</i>	<i>Usos Permitidos</i>	<i>Usos Prohibidos</i>
<i>Residencial</i>	<i>Vivienda unifamiliar aislada o pareada</i>	<i>El resto</i>
	<i>Vivienda plurifamiliar</i>	
	<i>Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª</i>	
<i>Deportivo Extensivo Privado</i>	<i>Campo de Golf</i>	<i>El resto</i>
	<i>Hostelería</i>	
	<i>Hotelero</i>	
	<i>Religioso</i>	
	<i>Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª</i>	
<i>Terciario</i>	<i>Hotelero, hostelería</i>	<i>El resto.</i>
	<i>Comercial</i>	<i>En el Hotelero se excluyen los apartamentos,</i>
	<i>Oficinas</i>	<i>apartahoteles, y viviendas</i>
	<i>Recreativo</i>	<i>turísticas reguladas en la Ley</i>
	<i>Aparcamiento en categoría 1ª, 2ª y 3ª</i>	<i>14/2008 de Turismo de</i>
	<i>Dotacional privado Deportivo</i>	<i>Galicia.</i>
	<i>Dotacional privado Docente</i>	<i>Se excluyen expresamente</i>
	<i>Dotacional privado Sanitario</i>	<i>los usos: Sanitario</i>
	<i>Dotacional privado Asistencial</i>	<i>mortuorio, usos funerarios o</i>
	<i>Dotacional privado Sociocultural</i>	<i>tanatorios y estaciones de</i>
	<i>Dotacional privado Religioso</i>	<i>servicio o gasolineras.</i>
<i>Dotacional</i>	<i>Deportivo</i>	<i>El resto</i>
	<i>Docente</i>	
	<i>Sanitario</i>	
	<i>Asistencial</i>	
	<i>Sociocultural</i>	
	<i>Religioso</i>	
	<i>Adm. públicas</i>	
	<i>Servicios urbanos</i>	

Artículo 65. Concepto

TEXTO ORIGINAL:

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales.

TEXTO PROPUESTO:

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales, actividades privadas deportivas, docentes, sanitarias, asistenciales, socioculturales, religiosas y de servicios urbanos.

Artículo 66. Condiciones generales.

TEXTO ORIGINAL:

Se estará a lo dispuesto en el PGOM en los siguientes artículos, según el destino final del edificio:

Hotelero: artículo 96 Regulación del uso hotelero

Comercial: artículo 97 Regulación del uso comercial

Oficinas: artículo 98 Regulación del uso oficinas

Salas de reuniones y espectáculos: artículo 99 Regulación del uso de salas de reuniones y espectáculos.

TEXTO PROPUESTO:

Se estará a lo dispuesto en el PGOM en los siguientes artículos, según el destino final del edificio:

Hotelero: artículo 96 Regulación del uso hotelero

Comercial: artículo 97 Regulación del uso comercial

Oficinas: artículo 98 Regulación del uso oficinas

Salas de reuniones y espectáculos: artículo 99 Regulación del uso de salas de reuniones y espectáculos.

Deportivo: artículo 108 Regulación de los restantes usos

Docente: artículo 108 Regulación de los restantes usos

Sanitario: artículo 108 Regulación de los restantes usos

Asistencial: artículo 108 Regulación de los restantes usos

Sociocultural: artículo 108 Regulación de los restantes usos

Religioso: artículo 108 Regulación de los restantes usos

Artículo 78 Ordenanza de uso terciario TER

TEXTO ORIGINAL apartado 3:

... 3 Usos permitidos:

Terciario garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª según el PGOM de Oleiros.

TEXTO PROPUESTO apartado 3:

... 3 Usos permitidos y prohibidos

Usos permitidos:

Terciario hotelero, comercial, oficinas, recreativo, garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª según el PGOM de Oleiros.

Dotacional privado docente, deportivo, sanitario, asistencial, sociocultural, religioso y servicios urbanos.

Usos prohibidos:

El resto, y expresamente los usos Sanitario mortuario, usos funerarios o tanatorios y estaciones de servicio o gasolineras.

Enero de 2023

César Pérez Maldonado
Abogado

María Meroño Pardo de Vera
Arquitecto