

OC[Q 201;

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL PARA LA INCLUSION DE USO DOTACIONAL SANITARIO

PLAN PARCIAL"AREAL-1" LALÍN

PROMOTOR:	Carrefour Property, S.L.U.
UBICACIÓN:	PLAN PARCIAL AREAL-1
LOCALIDAD:	LALÍN (PONTEVEDRA)
REDACTOR:	Ignacio Gracia Aldaz.

ÍNDICE

1.-MEMORIA

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Encargo.
- 1.3. Antecedentes.
- 1.4. Situación.
- 1.5. Ámbito de Actuación.
- 1.6. Planeamiento Vigente.
- 1.7. Normativa urbanística de aplicación.
- 1.8. Marco Legal.
- 1.9. Criterios de modificación.
- 1.10. Justificación del Cumplimiento del Art. 200 RLSG.
- 1.11. Justificación de la Conveniencia de la Presente Modificación.
- 1.12. Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial y sobre la Ordenación Vigente.
- 1.13. Protección del medio urbano
- 1.14. Evaluación ambiental estratégica
- 1.15. Relación de terrenos del plan Parcial "Areal-1"

2.-MODIFICACION PROPUESTA

- 2.1. Normativa actual. Redacción actual Plan Parcial "Areal-1"
- 2.2. Propuesta de modificación. Plan Parcial "Areal-1"

3.-PLANOS

- 01_Estado actual. Zonificación y Usos.
- 02_Estado Reformado. Zonificación y Usos (Propuesto)
- 03_Estado Reformado. Localización uso compatible Equipamiento sanitario.

1. MEMORIA

1.1 Objeto.

El objeto de este estudio, es la Modificación Puntual del Plan Parcial "AREAL-1" en su artículo 8.7.- *USOS COMPATIBLES* de la Memoria y la *Ordenanza III* dentro de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Areal -1".

Se trata de únicamente de una ampliación de los usos compatibles en una de las medianas comerciales del centro comercial Deza, para incluir en la misma el uso Dotacional Sanitario. La citada mediana ocupa una superficie construida de 1.051m².

Se pretende de este modo habilitar la posibilidad de implantación de un centro médico de diagnóstico, consultas externas y tratamientos ambulatorios de rehabilitación, **sin hospitalización**.

Un local de esta naturaleza, daría respuesta a la demanda por parte de los habitantes de la zona de contar con servicios de medicina ambulatoria en las áreas comerciales y de servicios, tal como se vienen implantando en otras localidades.

Se basa en la reordenación de usos correspondientes al ámbito de actuación, manteniendo las características y condiciones descritas en el Plan, sin comportar ninguna modificación de volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas, todo ello acorde con la normativa vigente.

1.2 Encargo.

La redacción de este documento ha sido encargada por la sociedad Carrefour Property, S.L.U. propietaria del Centro Comercial Deza, como sucesora de Erosmer Ibérica, S.A, una de las dos partes suscriptoras del Convenio Urbanístico para la implantación de un centro comercial y el desarrollo urbanístico de terrenos de suelo rústico común de desarrollo situados al noroeste del núcleo urbano de Lalín. Lo redacta D. Ignacio Gracia Aldaz, arquitecto colegiado 1886 del C.O.de Arquitectos de Aragón.

1.3 Antecedentes.

Con fecha 05 de febrero de 1999 se aprueba definitivamente el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lalín, publicado en el BOP el 8 de marzo de 1999.

Con fecha 8 de junio de 2000, la Sociedad Erosmer ibérica, S.A. en cumplimiento de lo establecido en el Informe Previo Vinculante (1/00), traslada al Concello de Lalín proyecto de Convenio Urbanístico, para la regulación de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que derivan de la actuación urbanística pretendida.

El 9 de agosto de 2000, la Sociedad Erosmer Ibérica, S.A. solicita al Concello de Lalín que se admitan y se proceda a la tramitación de los documentos PLAN PARCIAL AREAL-1 y

ESTUDIO DE TRÁFICO EN LALÍN PARA LA IMPLANTACIÓN DE CENTRO COMERCIAL.

En fecha 20 de marzo de 2001 se suscribe CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL Y EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE TERRENOS DE SUELO RÚSTICO COMÚN DE DESARROLLO SITUADOS AL NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO DE LALIN, entre la sociedad Erosmer Ibérica, S.A: y D. José Crespo Iglesias, Alcalde Presidente del Excmo. Concello de Lalín, habilitado en comisión de Gobierno de fecha 2 de agosto de 2001 y ratificado en Pleno.

Con fecha 21 de mayo de 2001 la CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E VIVIENDA de la Xunta de Galicia (en adelante C.O.T.O.P.V.) emite informe previo no vinculante, en referencia al expediente 41/01-PO Plan Parcial Areal-1, en el que se realizan una serie de observaciones de carácter formal y sustantivo referentes a los Sistemas generales Adscritos al Sector, Aparcamientos y Ordenanzas.

Con fecha 15 de junio de 2001 la sociedad Erosmer Ibérica S.A. traslada al Concello de Lalín Alegaciones al contenido del Informe de la C.O.T.O.P.V. referido anteriormente, al que se adjunta DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PLAN PARCIAL AREAL-1.

En fecha 11 de julio de 2001 con registro de salida nº2424 del 13 de diciembre de 2001 por el que el Concello de Lalín traslada a la Sociedad Erosmer Ibérica S.A. el acuerdo de la comisión de Gobierno de fecha 12 de julio de 2001 por el que:

Se otorga la APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL AREAL-1 Y DEL ESTUDIO DE TRÁFICO PARA LA IMPLANTACIÓN COMERCIAL, con las modificaciones que resultan del Escrito de alegaciones de fecha 15 de junio de 2001 y del Documento de Subsanación de deficiencias de fecha Junio de 2001.

Se inicia el PROCEDIMIENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA del Plan.

El 9 de agosto de 2001. (con fecha de registro de salida de 14 de agosto de 2001) la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, remite al Concello de Lalín escrito de CONFORMIDAD al INFORME SOBRE ESTRADAS PROVINCIAIS EN RELACION CO PLAN PARCIAL AREAL-1 DO CONCELLO DE LALÍN, en el que se dice, literalmente:

“Recibido por informe el Plan parcial Areal-1 a desarrollar en el Concello de Lalín y vista la incidencia que el mismo tiene sobre la carretera provincial CP- 6009 Lalín Rodo- Brántega, mediante un vial que desemboca en la misma a través de una glorieta en la que también incide la denominada ronda Norte, y tomando como base el estudio de tráfico elaborado a este respecto procede considerar que la repercusión sobre la citada vía provincial queda amortiguada por la presencia de la glorieta indicada. Por todo lo cual se emite informe favorable al Plan Parcial Areal-1“

El 14 de agosto de 2001 el MINISTERIO DE FOMENTO demarcación de Carreteras del Estado en Galicia. Unidad de Carreteras de Pontevedra, emite informe preceptivo de carácter desfavorable en el que se realizan una serie de observaciones el documento del Plan parcial (Areal-1) de Lalín, básicamente en lo referente a las áreas de protección, afección y accesos a la CN-640, así como errores de forma, según las determinaciones de la Ley y Reglamento de Carreteras.

Subsanadas las deficiencias detectadas en el Informe del Ministerio de Fomento en septiembre de 2001 se redacta DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL (AREAL-1) PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO COMERCIAL y DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS al informe del Ministerio de Fomento.

El día 27 de Noviembre de 2001 se aprueba definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el PLAN PARCIAL (AREAL-1) PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO COMERCIAL.

Pasados 17 años, la ciudadanía requiere nuevos servicios de los centros comerciales y de servicios de este tipo. Se propone, ahora, la presente modificación del plan parcial para permitir el uso DOTACIONAL SANITARIO en una de las medianas superficies existentes, adaptando así el centro comercial a las nuevas necesidades surgidas del nuevo tipo de demanda para estos centros comerciales por parte de la ciudadanía.

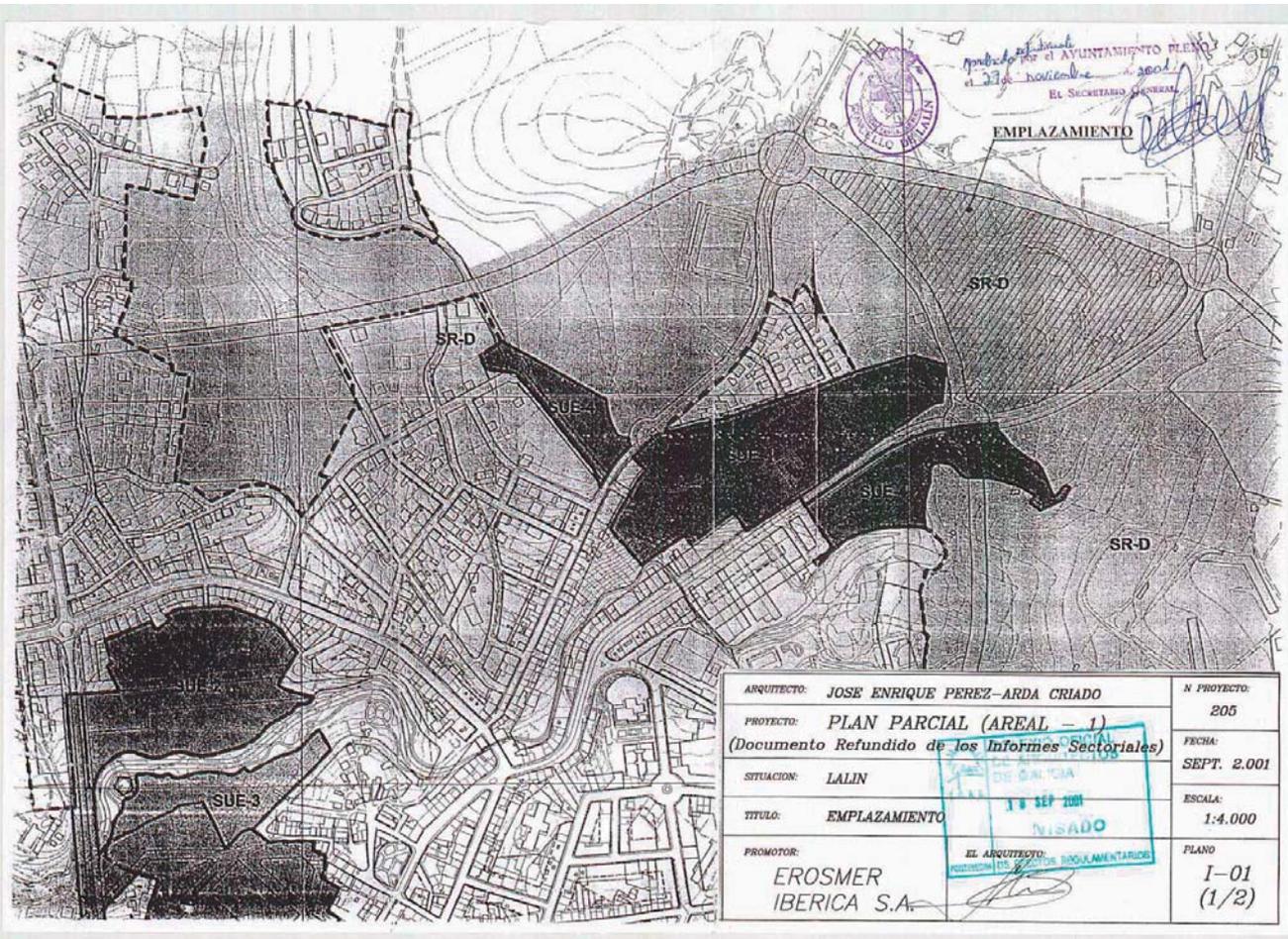
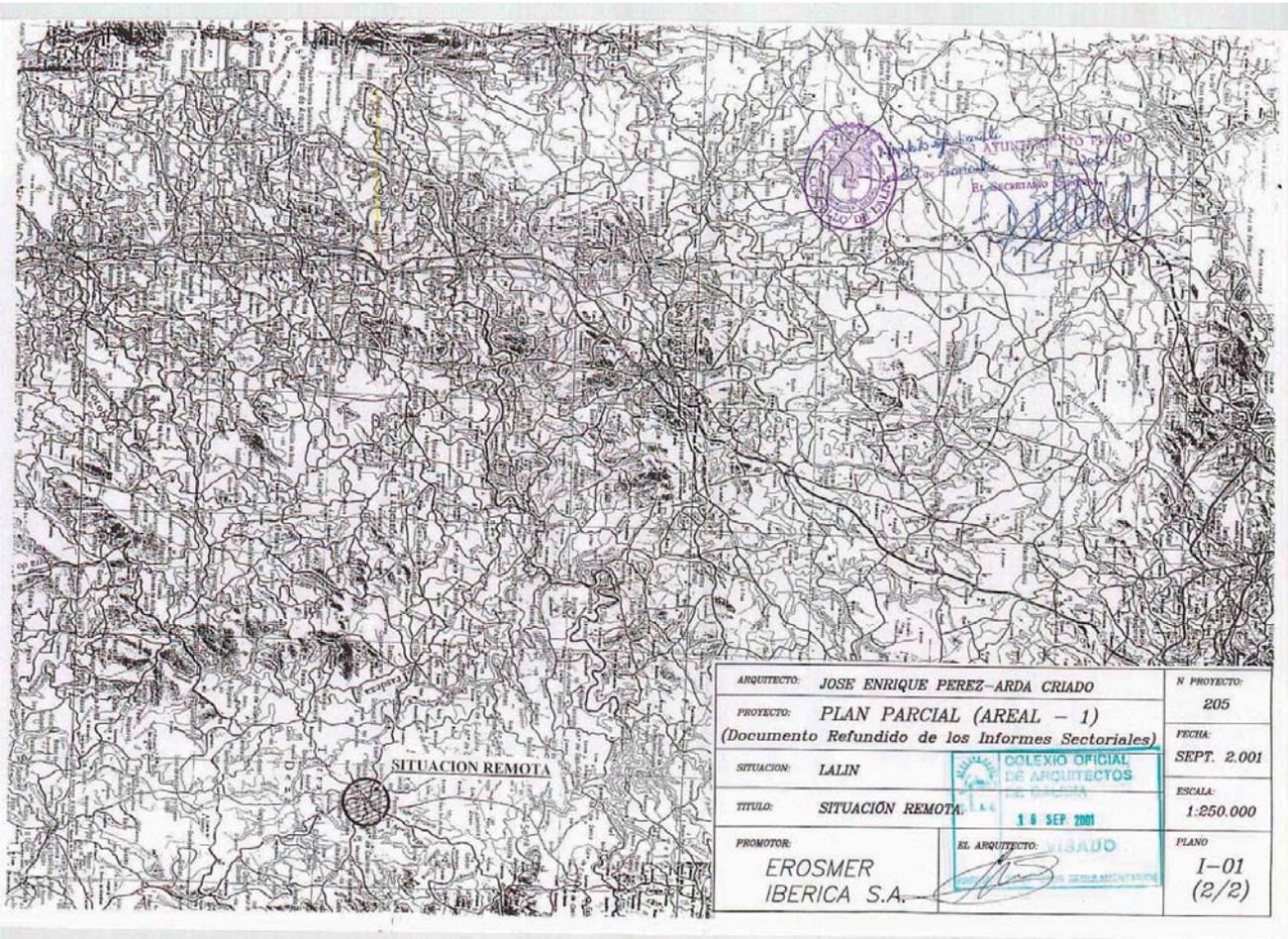
1.4 Situación.

Los terrenos objeto del Plan Parcial "Areal-1", se encuentran en el Término Municipal de Lalín, en la zona Noreste del municipio y tiene una superficie de 46.484,00m². Sus límites urbanísticos de acuerdo con el PXOU son:

Límite Norte:	Otros terrenos clasificados como SR-D
Límite Sur:	Carretera Nacional 640
Límite Este:	Vial SG-V4
Límite Oeste:	Vial SG-V3

El Plan Parcial se encuentra ya desarrollado, con la construcción del centro comercial, viarios, espacios libres de dominio y uso público y con las zonas de usos complementarios y compatibles en la zona próxima a los accesos ya desarrolladas.

Los planos de situación remota y emplazamiento que figuran en el Plan Parcial Areal -1 no se modifican, y, por tanto, se mantienen tal como se incluyen a continuación.



1.5 **Ámbito de actuación.**

Se ciñe a una nave de mediana superficie del centro comercial Deza regido por el Plan Parcial "Areal-1". La modificación se basa única y exclusivamente en la inclusión del uso dotacional sanitario en la nave afectada, sin alterar el resto de edificaciones del centro comercial y sin comportar ninguna modificación de volumen, edificabilidad, ocupación ni alturas máximas permitidas.

Esta Modificación del Plan Parcial "Areal-1" afecta únicamente al nuevo uso de Servicio Dotacional Sanitario a contemplar para una se las medianas superficies ya ejecutadas en el centro comercial Deza de Lalín.

1.6 **Planeamiento vigente.**

En el ámbito de actuación se encuentran vigentes:

- a) Ley del Suelo de Galicia.
- b) El plan Xeral de ordenación Municipal de Lalín.
- c) El Plan Parcial "Areal-1" para la construcción de un centro comercial en Lalín. Pontevedra.

- A) La Ley del Suelo de Galicia dentro del ANEXO I. Definiciones, establece en su punto 3.4 lo siguiente.

3._Definición de usos según sus características funcionales.

*3.4. Se define como **dotacional** aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres, y zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Se distinguen entre otros los siguientes usos dotacionales pormenorizados:*

a) Infraestructuras de comunicación: aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

[...]

b) Servicios urbanos: aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Espacios libres y zonas verdes: aquel uso comprende los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como áreas de juego, jardines, paseos peatonales y parques.

[...]

d) **Equipamientos:** Aquel que comprende las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de los ciudadanos, distinguiendo:

1º. Sanitario-asistencial: aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social.

B) El plan Xeral de ordenación Municipal de Lalín.

El Plan Xeral en su artículo 241 dentro del Capítulo IV. Condiciones particulares del Suelo Rústico Común de Desarrollo (SR-D) dicta en su primer punto:

1.- Se consideran usos **compatibles** los residenciales, terciarios y **dotacionales** en las áreas de suelo rústico común aptas para desarrollo urbanístico que se delimitan en la periferia del núcleo urbano de Lalín; y los industriales, terciarios y dotacionales que se definen en el entorno del Polígono Industrial Lalín-2000, según los ámbitos definidos en el presente Plan General. Con carácter singular, se establecen los usos compatibles de residencial, con densidad no superior a 10 viviendas/hectárea, y dotacional en el suelo rústico común de desarrollo que se delimita al oeste del núcleo de Lalín, en el entorno del núcleo de Filgueira.

C) El Plan Parcial "Areal-1" para la construcción de un centro comercial en Lalín. Pontevedra.

1.7 Normativa urbanística de aplicación.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

1.8 Marco Legal.

La presente modificación se realiza al amparo de lo establecido en la Ley del suelo de Galicia y su Reglamento:

El Art.200 del Reglamento de la Ley 2/2016 de 22 de septiembre señala:

1.-Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).

2.- La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos ó mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).

3.- Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del

territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad (artículo 83.3 de la LSG).

4.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).

5.- La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

6.- En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 de la Ley 2/016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.

1.9 Criterios de modificación.

La modificación propuesta afecta única y exclusivamente a la inclusión como uso complementario del Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario en una de las naves de mediana superficie existentes en el Centro comercial Deza de Lalín sin alterar su volumen, edificabilidad, ocupación y alturas permitidas.

Esta mediana tiene una superficie de 1051m². El nuevo uso compatible no supondrá mayor aprovechamiento ni modificación de los volúmenes existentes que se mantendrán invariables.

En base a lo expuesto anteriormente, la propuesta presentada es procedente por

los motivos que se exponen:

- Se daría respuesta a la creciente demanda de centros de servicios sanitarios ambulatorios en este tipo de centros comerciales.
- No modifica la superficie de los terrenos afectados por el Plan parcial "Areal-1".
- No se modifica, entre otras, la edificabilidad total o el techo máximo total adjudicado a la zona por el Plan Parcial original.

1.10 Justificación del Cumplimiento del Art.200 RLSG.

La Modificación únicamente contiene determinaciones precisas para la inclusión del uso dotacional sanitario en la nave de mediana superficie, sin afectar al resto de edificaciones del centro comercial, viarios, espacios libres de dominio y uso público ni a las zonas de usos complementarios y compatibles en la zona próxima a los accesos ya desarrolladas.

El Art.200 del Reglamento de la LSG establece que:

1.-Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).

2.- La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos ó mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).

3.- Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad 8 artículo 83.3 de la LSG).

4.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).

5.- La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera

de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

6.- En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 de la Ley 2/016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.

La modificación que se plantea ahora para el Plan parcial del "Areal_1" queda fundamentado en el interés de bien común que supone la posibilidad de contar con un centro de asistencia sanitaria de consulta y diagnóstico de un abanico importante de especialidades médicas en un local con facilidad para el acceso rodado que puede dar servicio tanto a la población de Lalín como a la de otros municipios del entorno.

Como se pretende la inclusión del uso Dotacional de equipamiento sanitario en una de las naves del Centro Comercial, se trata de una modificación de Plan parcial "Areal-1". Esta modificación quedará sujeta a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

En la documentación descriptiva (Planos) se reflejan convenientemente los cambios que se introducen.

Se modifica el plano O-01 Zonificación y usos pormenorizados. Este plano modificado refleja la ubicación de la nave específica de 1051m² cuyo uso pasa de Comercial a Comercial con un Uso Compatible Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial.

Se añade además un nuevo plano en que se señala la nave a la que se añade el nuevo uso compatible dentro de la distribución del Centro Comercial.

1.11 Justificación de la Conveniencia de la Presente Modificación.

La presente Modificación del Plan Parcial "Areal-1" se entiende NECESARIA para satisfacer las actuales demandas de interés público general de los ciudadanos de la localidad de Lalín y municipios limítrofes, en las que resulta conveniente habilitar un Equipamiento Sanitario de tipo ambulatorio con servicio de consultas externas de diagnóstico de diferentes especialidades médicas y, rehabilitación. La demanda de este tipo de unidades de cuidados ambulatorios va en aumento, al ir aumentando la edad media de la población y la concienciación sobre la importancia de tratamientos preventivos y diagnóstico precoz.

El nuevo servicio contaría con las siguientes especialidades médicas:

- Digestivo
- Cardiología
- Traumatología
- Dermatología
- Medicina estética
- Endocrinología
- Enfermería
- Medicina de familia
- Ginecología
- Oftalmología
- Otorrino
- Odontología
- Podología
- Psiquiatría
- Urología
- Neumología
- Radiología
- Fisioterapia

Y se contará con el siguiente equipamiento sanitario:

- Equipo de rayos X
- Ecógrafo
- Equipo de esterilización
- Equipamiento de Oftalmología, otorrino, podología, y odontología
- Equipamiento de sala de extracciones y curas

- Equipamiento de fisioterapia
- Equipo de emergencias

Este centro **NO se realizaría hospitalización**, sedación completa, cirugía mayor ambulatoria, ni procedimientos diagnósticos invasivos de ningún tipo.

1.12 Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial y sobre la Ordenación Vigente.

Dada la escasa entidad de la modificación propuesta no afecta al Modelo Territorial ni a la Ordenación General vigente. El Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lalín ya incluye para los terrenos de desarrollo los usos dotacionales, entre los cuales la LSG establece en el Anexo I el uso dotacional de Equipamiento Sanitario que se quiere incluir ahora en el Plan parcial "Areal-1" para la nave de mediana superficie objeto de la modificación propuesta.

1.13 Protección del medio urbano.

La presente modificación no suscita cambios al respecto, manteniéndose los esquemas de infraestructuras inicialmente propuestos.

1.14 Evaluación ambiental estratégica

El Art.81 del RLSG establece:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

- a)** *El Plan básico autonómico*
- b)** *Los planes Generales de Ordenación Municipal*
- c)** *Los planes que requieran una evaluación por afectar de manera apreciable a espacios de la red natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.*
- d)** *Los comprendidos en el apartado siguiente, cuando así lo decida el Órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor (Artículo 46.1 de la LSG)*

2.- Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a)** *Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el apartado anterior (artículo 46.2) de la LSG.*

A tal efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.f de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entiende por modificaciones menores aquellos cambios en las características de los planes aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

- b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión (artículo 46.2.b) de la LSG.*
- c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del apartado anterior, tales como los planes básicos municipales (artículo 46.2.c) de la LSG*

Este documento no modifica un instrumento de planeamiento general ni afecta a espacios de la Red Natura 2000.

Por otro lado, no tiene efectos negativos sobre el medioambiente ni incluye uso industrial, tampoco aumenta la superficie de suelo urbanizable sobre la ordenación anterior, ya que no comporta ninguna modificación o alteración de volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas del sector.

1.15 Relación de terrenos de Plan Parcial “Areal-1”.

La modificación propuesta no afecta a cambios en cuanto a la propiedad de los terrenos del Plan Parcial “Areal-1” ni de territorios colindantes. Por lo tanto no hay ninguna variación al respecto, manteniéndose la relación de terrenos previa a la presentación de este documento.

2. MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1. Normativa actual. Redacción actual Plan Parcial “Areal-1”

Los puntos del Plan parcial Areal 1 que se verán afectados por la Modificación propuesta son el artículo 8.7.- *USOS COMPATIBLES* de la Memoria del citado Plan Parcial y la *Ordenanza III* dentro de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial “Areal -1”.

2.2. Propuesta de modificación. Plan Parcial “Areal-1”

TEXTO PLAN PARCIAL	PROPUESTA MODIFICACION
El Artículo 8.7 USOS COMPATIBLES	
<p>Si bien el uso principal de la actuación es el comercial, dentro del ámbito de los denominados usos terciarios se incorpora como actividad asociada una Estación de Servicio para el suministro y venta de carburantes de automoción, así como el mantenimiento de automóviles.</p> <p>La compatibilidad de este uso está prevista en el art.87 del Plan Xeral en parcela y edificio exclusivo que establece que el uso pormenorizado podrá localizarse dentro de la zona de la Ordenanza sin necesidad de compartir edificio o instalación física con otros usos pormenorizados diferentes.</p> <p>Además de lo anterior dentro del ámbito del Uso Principal se contempla la posibilidad de ubicar diversas salas de cine al ser esta una actividad recogida con carácter general en los usos terciarios compatible con el uso característico.</p> <p>El desarrollo de esta actividad se incorporará al Proyecto de Construcción dando cumplimiento su diseño a la normativa específica que afecta a esta actividad.</p>	<p>Si bien el uso principal de la actuación es el comercial, dentro del ámbito de los denominados usos terciarios se incorpora como actividad asociada una Estación de Servicio para el suministro y venta de carburantes de automoción, así como el mantenimiento de automóviles.</p> <p>La compatibilidad de este uso está prevista en el art.87 del Plan Xeral en parcela y edificio exclusivo que establece que el uso pormenorizado podrá localizarse dentro de la zona de la Ordenanza sin necesidad de compartir edificio o instalación física con otros usos pormenorizados diferentes.</p> <p><i>El desarrollo de esta actividad se incorporará al Proyecto de Construcción dando cumplimiento su diseño a la normativa específica que afecta a esta actividad.</i></p> <p>Además de lo anterior dentro del ámbito del Uso Principal se contempla la posibilidad de ubicar diversas salas de cine al ser esta una actividad recogida con carácter general en los usos terciarios compatible con el uso característico.</p> <p><i>Así mismo, se contempla la opción de establecer un centro sanitario asistencial <u>SIN HOSPITALIZACIÓN</u> en una de las naves comerciales al amparo del artículo 241 del Capítulo IV Condiciones Particulares del Suelo Rústico común de desarrollo, en el cual quedan recogidos los usos dotacionales como usos compatibles. Se admitirá el equipamiento sanitario en la nave o local específico</i></p>

	<p><i>considerándose compatible con el uso característico en las condiciones establecidas en la propia ordenanza del uso comercial</i></p> <p><i>Del mismo modo que en el caso de la Estación de servicio, la compatibilidad de este uso está prevista en el art.87 del Plan Xeral en parcela y edificio exclusivo que establece que el uso pormenorizado podrá localizarse dentro de la zona de la Ordenanza sin necesidad de compartir edificio o instalación física con otros usos pormenorizados diferentes.</i></p> <p><i>La nave con uso Dotacional de equipamiento SANITARIO contará con servicios higiénicos propios sin compartir edificio o instalaciones con otros usos pormenorizados diferentes.</i></p>
TEXTO PLAN PARCIAL	PROPUESTA MODIFICACION
ORDENANZA III	
<p>COMERCIAL</p> <p>DEFINICIÓN: comprende el uso característico previsto en el Plan parcial que no es otro que el de un Gran Centro comercial y usos complementarios de ocio.</p> <p>AMBITO: El definido en los planos de ordenación.</p> <p>SUPERFICIE TOTAL 22.816,00m²</p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:</p> <p>-En sótanos: Ocupación del 100% del ámbito, para uso de almacenes y aparcamientos.</p> <p>-En superficie: Ocupación máxima de la edificación 17983,87m² siendo el resto para accesos y aparcamientos.</p> <p>EDIFICABILIDAD: 0,79 m²/m²</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE LAS</p>	<p>COMERCIAL</p> <p>DEFINICIÓN: comprende el uso característico previsto en el Plan parcial que no es otro que el de un Gran Centro comercial, usos complementarios de ocio y <i>Uso complementario Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial en una nave de 1051m².</i></p> <p>AMBITO: El definido en los planos de ordenación.</p> <p>SUPERFICIE TOTAL 22.816,00m²</p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:</p> <p>-En sótanos: Ocupación del 100% del ámbito, para uso de almacenes y aparcamientos.</p> <p>-En superficie: Ocupación máxima de la edificación 17983,87m² siendo el resto para accesos y aparcamientos. <i>De estos 17.983,87 m², 1051 m² tendrán Uso comercial y, así mismo, tendrán permitido como Uso Complementario el Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial.</i></p> <p>EDIFICABILIDAD: 0,79 m²/m²</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES: B+2, (se admiten</p>

<p>CONSTRUCCIONES: B+2, (se admiten sótanos y semisótanos) 15 metros a cornisa y 17 metros a cumbrera. RETRANQUEO MÍNIMO DE LAS CONSTRUCCIONES: no se exige retranqueo.</p> <p>CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño queda libre a juicio del proyectista en base al uso y destino de la actividad.</p> <p>Se admite la ejecución de elementos Técnico constructivos de carácter identificativo del establecimiento comercial, por encima de las alturas máximas establecidas, con limitación de que su proyección horizontal en conjunto no supere el 10% de la superficie de ocupación del edificio. Estos elementos singulares, que no serán ocupables se refieren a vértices de las estructuras de cubierta y lucernarios, carteles de enseña en fachadas del edificio con altura no superior a 6m. sobre cornisa máxima, y a la instalación de columna o Tótem de enseña exento, con altura total no superior a 30m., que cumplirán en todo caso lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 22/88 de 29 de julio de CARRETERAS DEL ESTADO.</p> <p>CONDICIONES DE USO:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Comercial en todas sus categorías y servicios. -Ocio, espectáculos, restauración, etc. -Aparcamiento sobre/bajo rasante. -Estación de servicio. <p>-Tótem</p> <p>USOS PROHIBIDOS: Los demás.</p>	<p>sótanos y semisótanos) 15 metros a cornisa y 17 metros a cumbrera. RETRANQUEO MÍNIMO DE LAS CONSTRUCCIONES: no se exige retranqueo.</p> <p>CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño queda libre a juicio del proyectista en base al uso y destino de la actividad.</p> <p>Se admite la ejecución de elementos Técnico constructivos de carácter identificativo del establecimiento comercial, por encima de las alturas máximas establecidas, con limitación de que su proyección horizontal en conjunto no supere el 10% de la superficie de ocupación del edificio. Estos elementos singulares, que no serán ocupables se refieren a vértices de las estructuras de cubierta y lucernarios, carteles de enseña en fachadas del edificio con altura no superior a 6m. sobre cornisa máxima, y a la instalación de columna o Tótem de enseña exento, con altura total no superior a 30m., que cumplirán en todo caso lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 22/88 de 29 de julio de CARRETERAS DEL ESTADO.</p> <p>CONDICIONES DE USO:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Comercial en todas sus categorías y servicios. -Ocio, espectáculos, restauración, etc. -Aparcamiento sobre/bajo rasante. -Estación de servicio. -Uso complementario Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial (sin hospitalización ni cirugías mayores). -Tótem <p>USOS PROHIBIDOS: Los demás.</p>
--	---

Lalín, MAYO de 2019

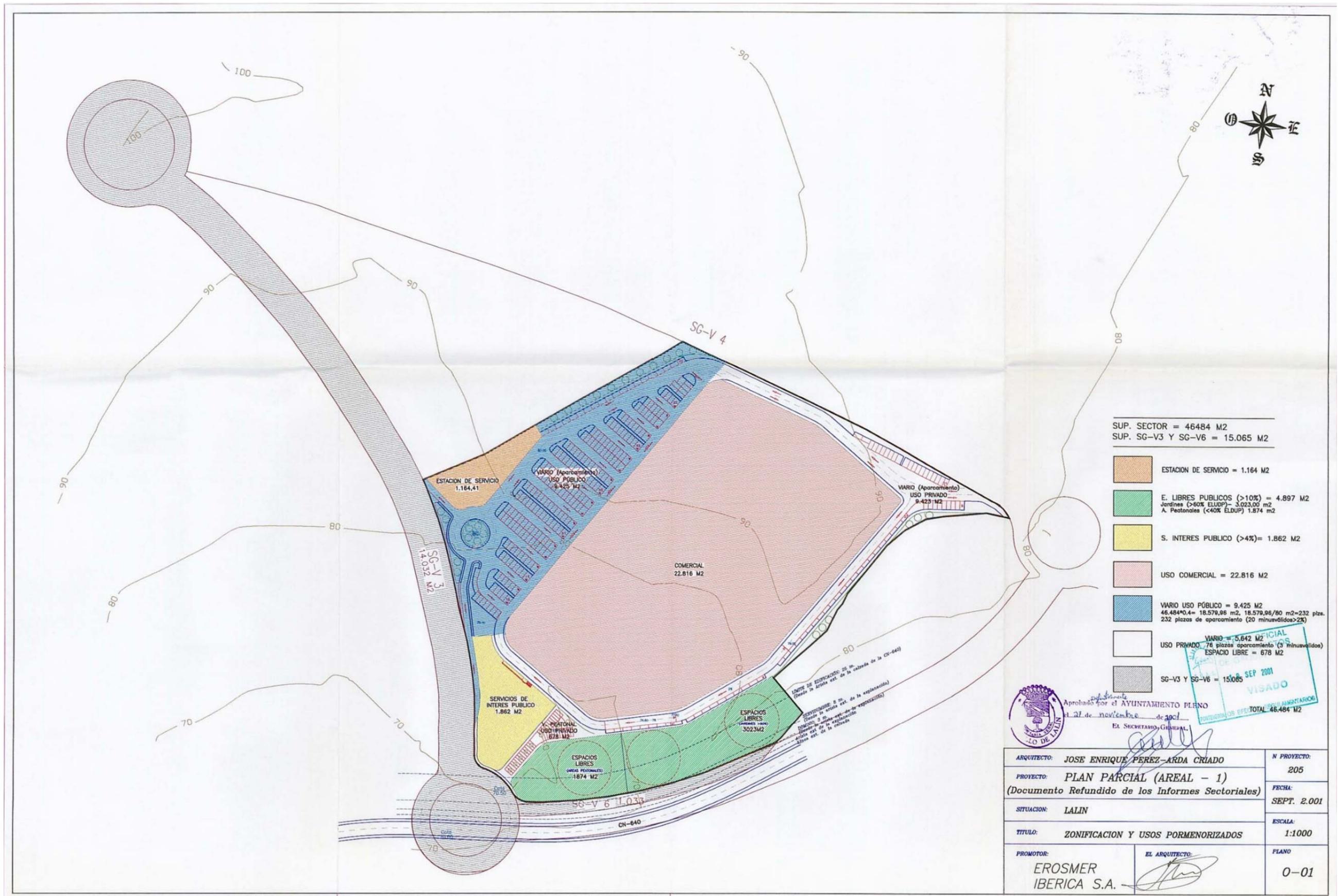


Fdo: Ignacio Gracia Aldaz
Arquitecto Col. 1886 del COAA

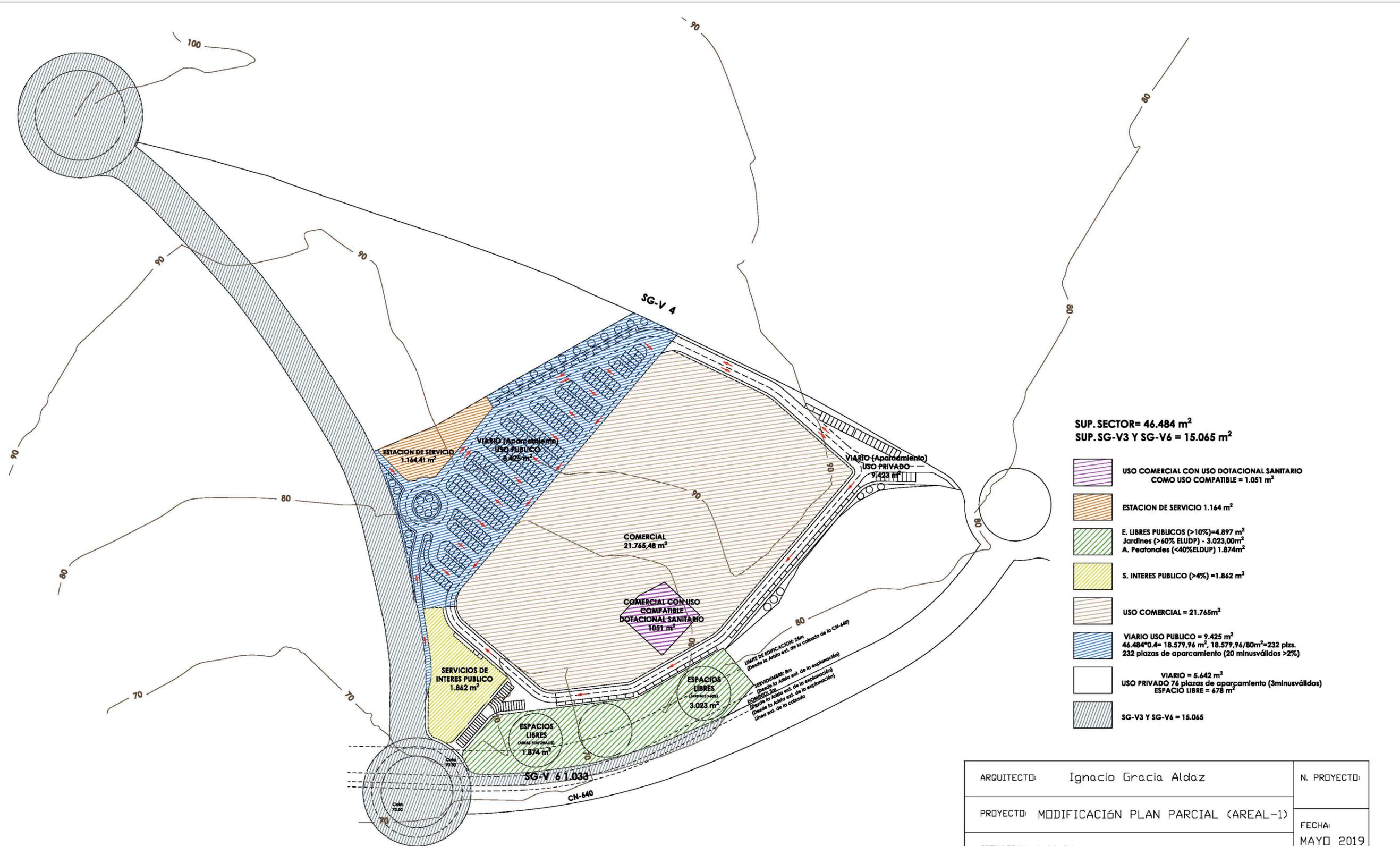
GRACIA ALDAZ
IGNACIO MARIANO
- 25132280L

Firmado digitalmente por GRACIA ALDAZ
IGNACIO MARIANO - 25132280L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-25132280L,
givenName=IGNACIO MARIANO,
sn=GRACIA ALDAZ, cn=GRACIA ALDAZ
IGNACIO MARIANO - 25132280L
Fecha: 2019.05.27 12:23:54 +02'00'

01_Estado actual. Zonificación y Usos (Plano original).



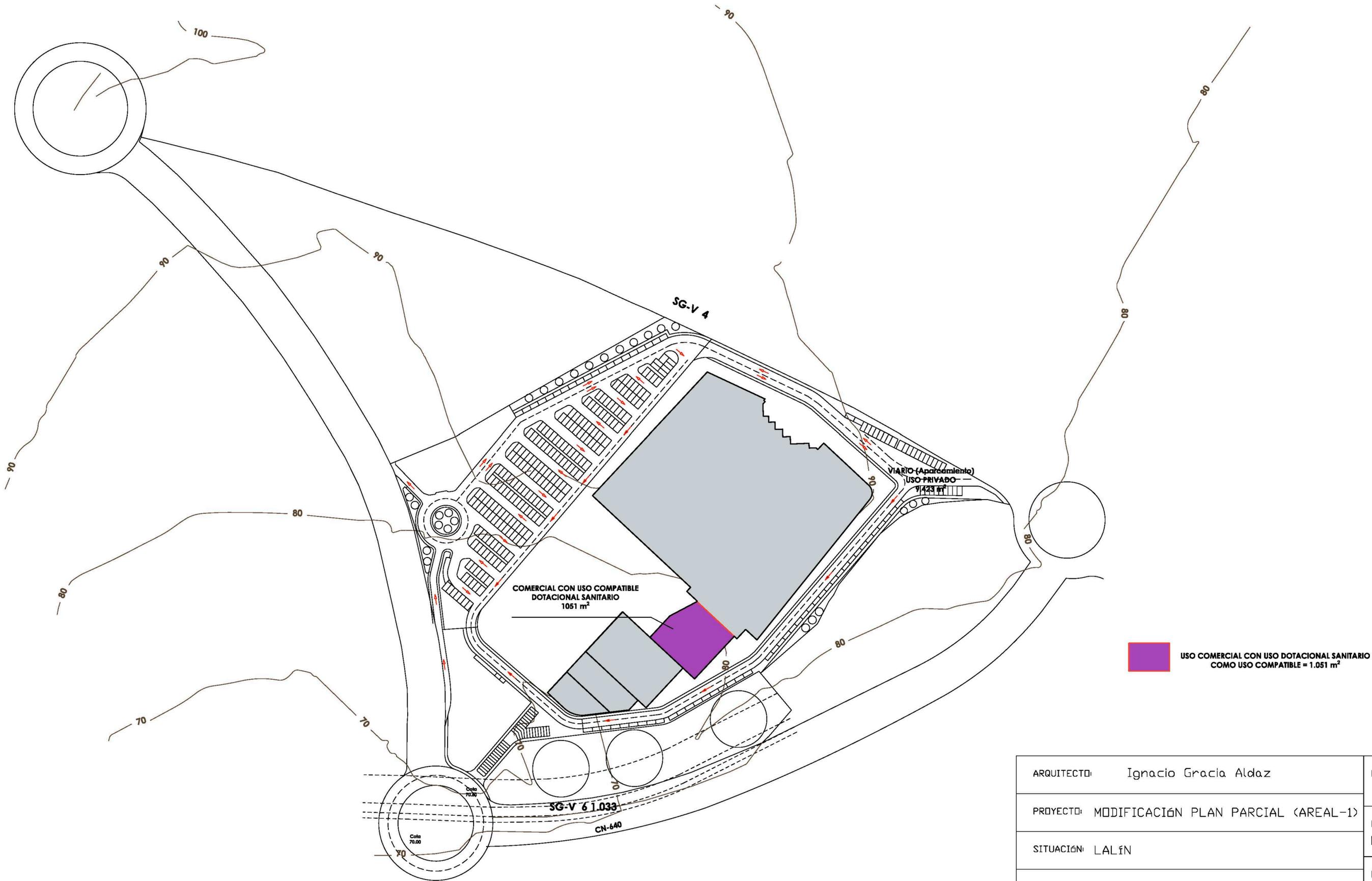
02_Estado Reformado. Zonificación y Usos (Propuesta MODIFICACIÓN).



SUP. SECTOR= 46.484 m²
 SUP. SG-V3 Y SG-V6 = 15.065 m²

-  USO COMERCIAL CON USO DOTACIONAL SANITARIO COMO USO COMPATIBLE = 1.051 m²
-  ESTACION DE SERVICIO 1.164 m²
-  E. LIBRES PUBLICOS (>10%)=4.897 m²
 Jardines (>60% ELDUP) - 3.023,00m²
 A. Peatonales (<40%ELDUP) 1.874m²
-  S. INTERES PUBLICO (>4%) =1.862 m²
-  USO COMERCIAL = 21.745m²
-  VIARIO USO PUBLICO = 9.425 m²
 46.484*0.4= 18.579,96 m², 18.579,96/80m²=232 plzs.
 232 plazas de aparcamiento (20 minusválidos >2%)
-  VIARIO = 5.642 m²
 USO PRIVADO 76 plazas de aparcamiento (3minusválidos)
 ESPACIO LIBRE = 678 m²
-  SG-V3 Y SG-V6 = 15.065

ARQUITECTO:	Ignacio Gracia Aldaz	N. PROYECTO:	
PROYECTO:	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL (AREAL-1)	FECHA:	MAYO 2019
SITUACIÓN:	LALÍN	ESCALA:	1:1000
TITULO:	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	PLANO:	1
PROMOTOR:	EL ARQUITECTO:		
			



ARQUITECTO:	Ignacio Gracia Aldaz	N. PROYECTO:	
PROYECTO:	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL (AREAL-1)	FECHA:	MAYO 2019
SITUACIÓN:	LALÍN	ESCALA:	1:1000
TÍTULO:	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	PLANO:	2
PROMOTOR:	EL ARQUITECTO:		