

01.MX PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES	1
1.1. MARCO LEGAL	2
1.1.1. Lei do Solo de Galicia.....	2
1.1.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia	2
1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN.....	3
2. DESCRICIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN	4
2.1. SITUACIÓN XEOGRÁFICA	4
2.2. SITUACIÓN NO PLANEAMENTO MUNICIPAL	5
2.3. ESTRUTURA PARCELARIA CATASTRAL	10
2.4. USOS, EDIFICACIÓNS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS EXISTENTES	11
3. ANÁLISE DE RISCOS.....	12
4. AFECCIÓNS EXISTENTES.....	13

1.1. ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES

 Dilixencia pola que se fai constar que a Xunta de Goberno Local do 18.09.2024 acordou solicitar o inicio do trámite de avaliación ambiental estratéxica.

O Secretario, p.d.(Delegación do 27.10.2020 do Oficial Mayor no xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Os plans de desenvolvemento do sector mantiñan a idea do PXOM de 1998 de fomentar a implantación do uso terciario, dado que naquelas datas era un uso para o que escaseaban zonas para a súa implantación. Máis de 15 anos despois, as necesidades da cidade son outras, e na actualidade escasea solo apto para a edificación de vivenda sometida a algún réxime de protección.

1.2. OBXECTO

O obxectivo do presente documento é dar resposta á actual demanda social de vivenda de protección nas grandes áreas urbanas, para o cal preténdese modificar o réxime de usos previsto no PXOM da Coruña para o sector SURT-2, no sentido de priorizar a execución de vivenda de protección oficial en detrimento do uso terciario previsto nun ámbito concreto: tres parcelas sen edificar situadas na zona coñecida como “miniparque ofimático”, cuxa propiedade ostenta na súa maior parte as administracións públicas promotoras do presente documento: o Instituto Galego da Vivenda e o Solo, Xestión do Solo de Galicia - XESTUR S.A. e o Concello da Coruña.

Considerando o anterior, ponse de manifesto que o fin último da Modificación do PXOM proposta é adaptar as súas determinacións ás actuais necesidades sociais, nun sector que finalizou en parte o seu desenvolvemento urbanístico, estando varias das súas parcelas en uso.

Para acadar o obxectivo establecido, resulta necesario:

- Modificar o subsistente Plan Parcial do sector: a fin de elevar a edificabilidade destinada a uso residencial (en detrimento do uso terciario).

- Modificar o PXOM: a fin de incorporar nel a nova capacidade residencial derivada do incremento da edificabilidade residencial prevista na modificación do Plan Parcial, acordo co establecido no artigo 105.2 do Regulamento da LSG.

Por unha cuestión de simplificación administrativa e integración documental, ambas as dúas modificacións inclúense nun só documento de Modificación de PXOM, o cal incorpora a modificación do Plan Parcial na carpeta "06.ORDET" conforme as prescrición das Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia.

1.3. PROMOTOR E REDACTOR DO PRESENTE DOCUMENTO

O presente documento redactouse polo equipo técnico de Fernández Carballada y Asociados SLP, e está promovido polas seguintes administracións públicas: Concello da Coruña, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, e Xestión de Solo de Galicia XESTUR SA; actuando, ademais no desenvolvemento das súas competencias, en calidade de propietarios maioritarios do ámbito.

1.4. MARCO LEGAL

1.4.1. Lei do Solo de Galicia

A principal normativa a considerar na redacción dunha modificación de plan xeral é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), e máis concretamente o seu artigo 83. Neste sentido, considerando o obxectivo que se persegue, xustifícase a innecesariedade de redactar unha revisión do plan xeral vixente.

O obxectivo do presente documento é adaptar o uso previsto para o sector no Plan Xeral ás actuais demandas sociais, polo que se trata dunha razón de interese público derivada dunha necesidade real. Por último convén facer mención que, dado que a Modificación eleva a edificabilidade residencial considerada no PXOM, aumenta a capacidade residencial prevista nel polo que resulta necesario xustificar o cumprimento das reservas legais establecidas de dotacións públicas.

1.4.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia

Respecto aos obxectivos do presente documento, o Regulamento da Lei do Solo de Galicia (en diante RLSG) establece as mesmas determinacións que a LSG; e respecto ao presente documento de borrador de plan, o RLSG unicamente regula o contido dos documentos de borrador de plan xeral, non establece o seu contido para o resto dos documentos de plan urbanístico, incluído o caso das modificacións de plan. Neste caso particular, dado que tanto a LSG como o RLSG establecen que "a revisión do plan e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación", resultará de aplicación o estipulado para a redacción do plan xeral.

O artigo 145 establece o contido do borrador de plan xeral. Analizado o artigo compróbase que o alcance do documento de borrador que nel establécese, excede amplamente as determinacións da Modificación de PXOM que se propón; polo que o contido do presente documento incluírá aqueles aspectos que afectan ás determinacións relacionadas no citado artigo 145, omitindo xustificadamente os apartados que non resultan de aplicación na presente Modificación por tratarse de aspectos sobre os que a presente proposta non ten incidencia.

Por último hai que mencionar que xunto co presente documento de Borrador de plan, tramítase ante a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático o correspondente Documento Ambiental Estratéxico, co obxectivo de que esta Administración decida sobre a necesidade ou non de someter a Modificación ao procedemento ordinario de Avaliación Ambiental Estratéxica establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación Ambiental.

1.5. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN

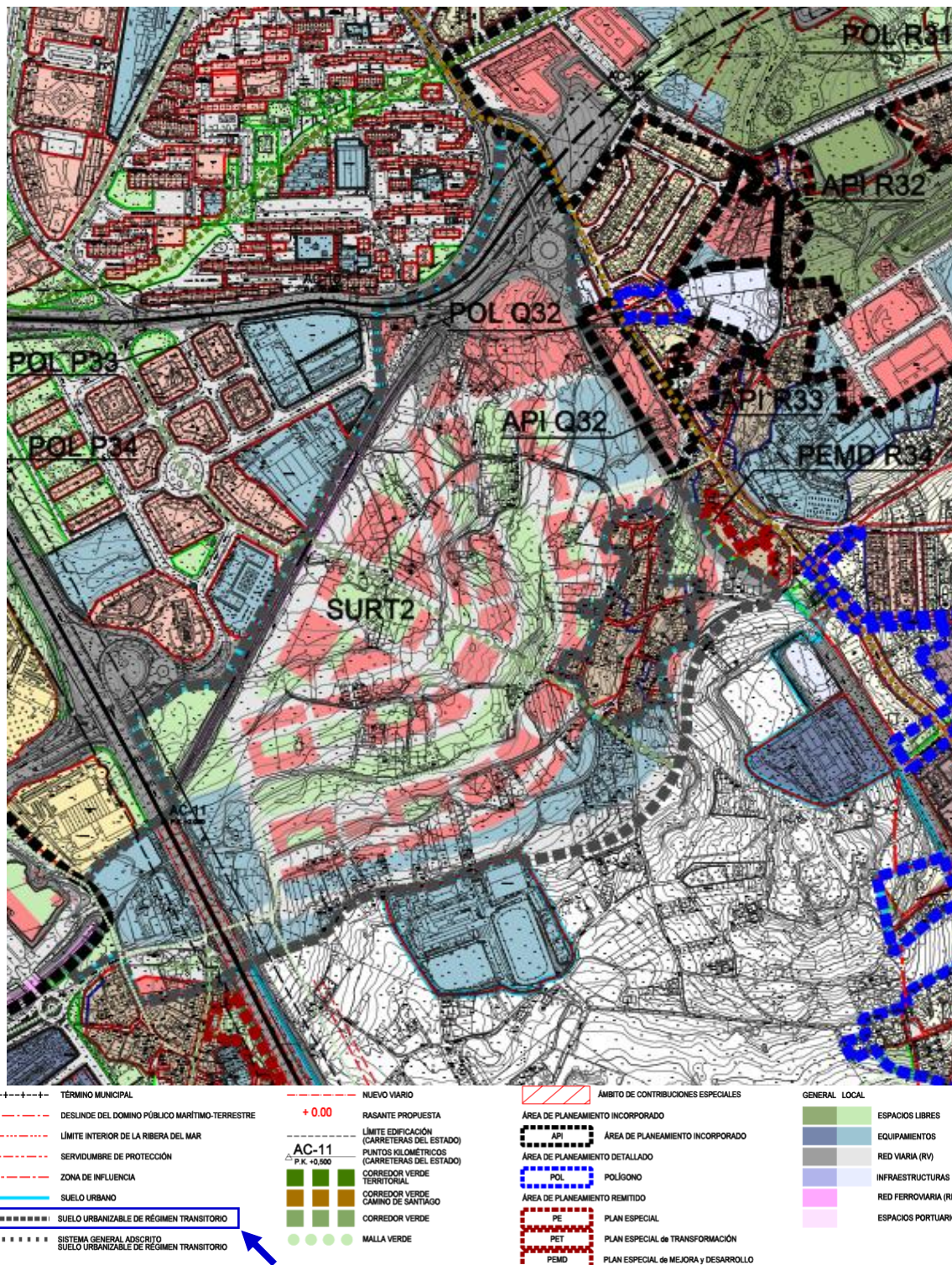
Como expúxose con anterioridade, o obxectivo do presente documento é dar resposta á actual demanda social de vivenda de protección nas grandes áreas urbanas, para o cal preténdese modificar o réxime de usos previsto no sector SURT-2 “Parque Ofimático”, priorizando a execución deste tipo de vivenda en detrimento do uso terciario inicialmente previsto. Esta actuación leva consigo a necesaria Modificación de PXOM, para incorporar esta actuación entre as súas determinacións. En concreto, ao elevar a edificabilidade de uso residencial prevista no PXOM, aumenta a capacidade residencial prevista no ámbito municipal, polo que resulta necesario xustificar o cumprimento dos estándares legais establecidos para as reservas de dotacións públicas.

Co anterior, ponse de manifesto que as razóns que motivan a redacción do presente documento son de interese público, derivadas de necesidades reais da poboación residente.

2.2. SITUACIÓN NO PLANEAMENTO MUNICIPAL

Tal e como se recolle no apartado de introdución, o Plan Xeral da Coruña incorpora a delimitación do sector de solo urbanizable en réxime transitorio SURT-2 “Parque Ofimático”,

A continuación inclúese unha imaxe coa delimitación concreta no PXOM deste sector.



Fonte: PXOM. Planos de ordenación.O6 zonificación.

A continuación inclúese unha imaxe coas determinacións do PXOM para o sector.

2597

(Sector 10)

SURT 2

Ámbito:

SUELO URBANIZABLE DE RÉGIMEN TRANSITORIO. Comprendido entre las avenidas de Alfonso Molina y Monelos, y el ferrocarril de A Coruña-Santiago.

Planeamiento Básico del Área:

Referencia nº Expediente:	Denominación:	Fecha de aprobación:
1/00	Plan Parcial	10/09/2001

Desarrollos y/o Modificaciones:

Referencia nº Expediente:	Denominación:	Fecha de aprobación:
5/04	Modificación Plan Parcial	02/05/2005
3/06	Modificación Plan Parcial	02/05/2007

Determinaciones complementarias PGOM 2013:

- 1 Reordenar la edificabilidad de la parcela Z-47 con tipología de núcleo con edificación adosada
- 2 Sistema local viario
- 3 Incorporar las medidas preventivas de carácter ambiental señaladas en el art. 3.2.12 de las NNUU.
- 4 Incluido en zona de Ordenación del POL. Se observarán las determinaciones del art. 61 de las NNUU del POL.

Fonte: PXOM. Normativa urbanística. Ficha de desenvolvemento urbanístico do sector.

Tal e como obsérvase, o PXOM establece como planeamento de aplicación no sector os plans de desenvolvemento aprobados no ámbito; e unicamente establece catro determinacións complementarias cuxa incorporación na ordenación preténdese realizar mediante una modificación do Plan Parcial, a cal se inclúe na presente Modificación de PXOM, efectuándose dentro da mesma a adaptación á actual lexislación urbanística. Así, sobre o ámbito serán por tanto de aplicación os parámetros urbanísticos contidos na ficha de desenvolvemento do PXOM de 1998, vixente no momento de desenvolvemento do plan parcial, a cal se transcribe a continuación.

DENOMINACIÓN:	Parque Ofimático	SECTOR Nº	S-10
----------------------	-------------------------	------------------	-------------

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
ORDEN DE PRIORIDAD:	Primera
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	390.815 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	353.908 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	353.908 m ²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO		
* Uso global:	Residencial	
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:		
Viario	m ²	
Espacios libres	m ²	
Equipamientos	m ²	
T O T A L	0 m ²	
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:		
Viarios	m ²	
Espacios libres	m ²	
Equipamientos	m ²	
T O T A L	0 m ²	
* Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	36.907	m ²
* Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:	1,10	m ² /m ²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	389.299	m ²
* Densidad de referencia:	100	viv/Ha
* Tipología de edificación:	Residencial Colectiva	
* Uso global excluyente:	Industrial	
* Usos compatibles:	El resto	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
* Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-10 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.	
* Se considera al menos un 50% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	<input type="checkbox"/>

O DR-PP aprobado en 2003 e o Proxecto de reparcelación do sector, ambos desenvolvidos baixo estas determinacións, foron recorridos en vía xudicial polo ADIF. A Sala do contencioso-administrativo do Tribunal Supremo fallou, con data 14 de decembro de 2009, o recurso de casación número 293/2006, obrigando a recoñecer o aproveitamento urbanístico que corresponda ao demandante (ADIF), polos terreos da súa propiedade que estean incluídos no ámbito do sector, cuxa superficie e titularidade pódase acreditar. Este fallo xudicial foi incorporado na 2ª modificación do Plan Parcial do sector, a MP02-PP aprobada en 2014, quedando a ficha de desenvolvemento do sector do seguinte modo.

DENOMINACIÓN:	Parque Ofimático	SECTOR Nº	S-10
----------------------	-------------------------	------------------	-------------

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
ORDEN DE PRIORIDAD:	Primera
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	394.613,45 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	358.647,45 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	358.647,45 m ²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

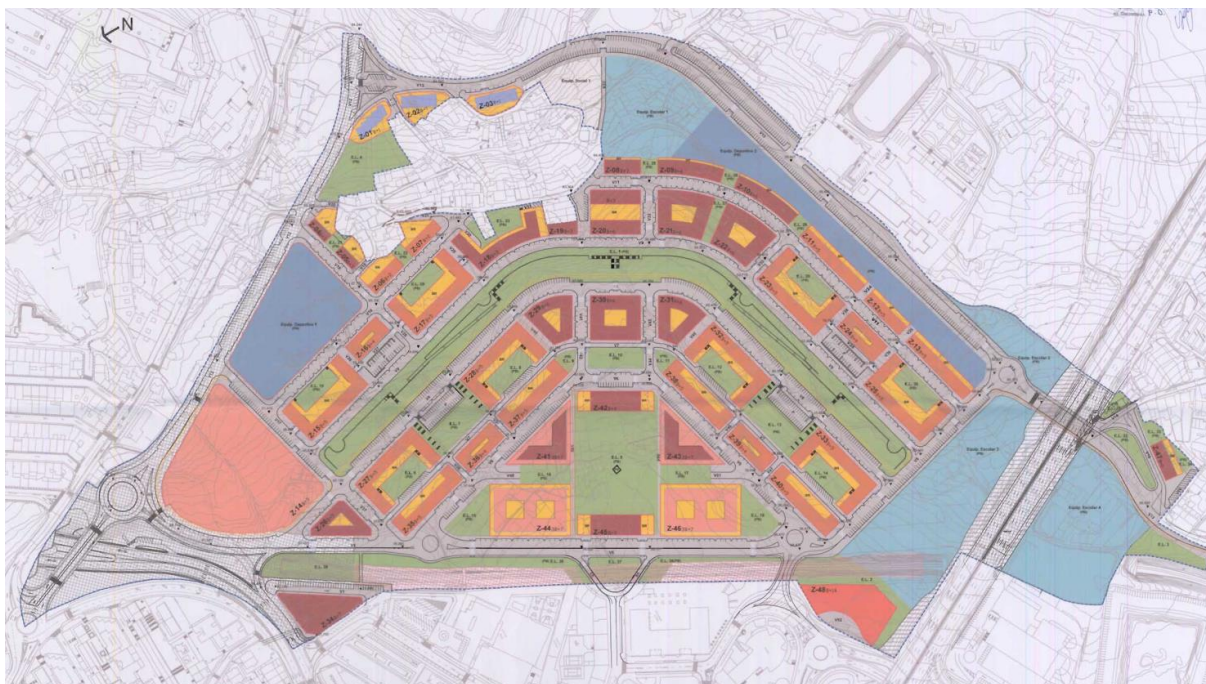
* Uso global:	Residencial
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
Viario	35.966 m ²
FFCC	11.090 m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
T O T A L	47.056 m ²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:	
Varios	m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
T O T A L	0 m ²
* Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	35.966 m ²
* Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:	1,10 m ² /m ²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	394.512,20 m ²
* Densidad de referencia:	100 viv/Ha
* Tipología de edificación:	Residencial Colectiva
* Uso global excluyente:	Industrial
* Usos compatibles:	El resto

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

* Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-10 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.
* Se considera al menos un 50% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

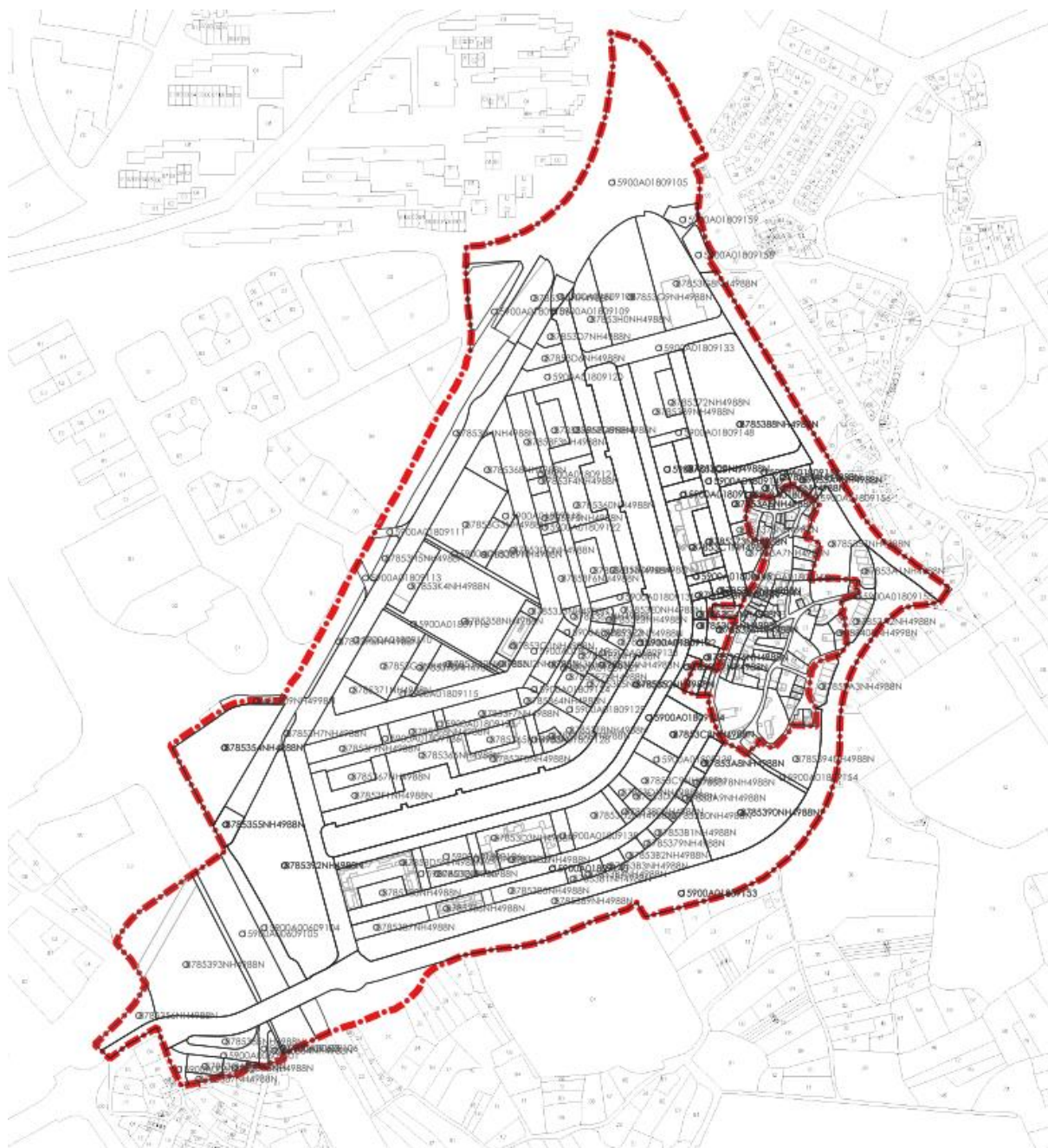
Co anterior, os parámetros urbanísticos vixentes na actualidade son os incluídos na táboa anterior e, polo tanto, os considerados no presente documento.

Así mesmo, a continuación inclúese a imaxe do plano de ordenación vixente no sector.



Fonte: MP02-PP aprobada en 2014. Planos de ordenación. Zonificación. Usos pormenorizados.

A estrutura catastral do ámbito da Modificación é moi concreta, xa que está formado por parcelas incluídas dentro do sector SURT-2, o cal atópase reparcelado, inscrito no rexistro da propiedade e no catastro, polo que a súa estrutura é coincidente coa ordenación definida no Plan Parcial.



Fonte: elaboración propia. Plano PINF_04.

O ámbito obxecto do presente documento de Modificación está parcialmente ocupado por edificacións, infraestruturas e instalacións; todo elo en cumprimento das determinacións previstas no planeamento de desenvolvemento aprobado.

A continuación inclúese una imaxe que mostra a situación actual do sector.



Fonte: Google Earth.

Os viais que dan servizo ao sector contan coa totalidade dos servizos urbanísticos necesarios: abastecemento, saneamento, telecomunicacións, enerxía e iluminación pública.

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.

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.

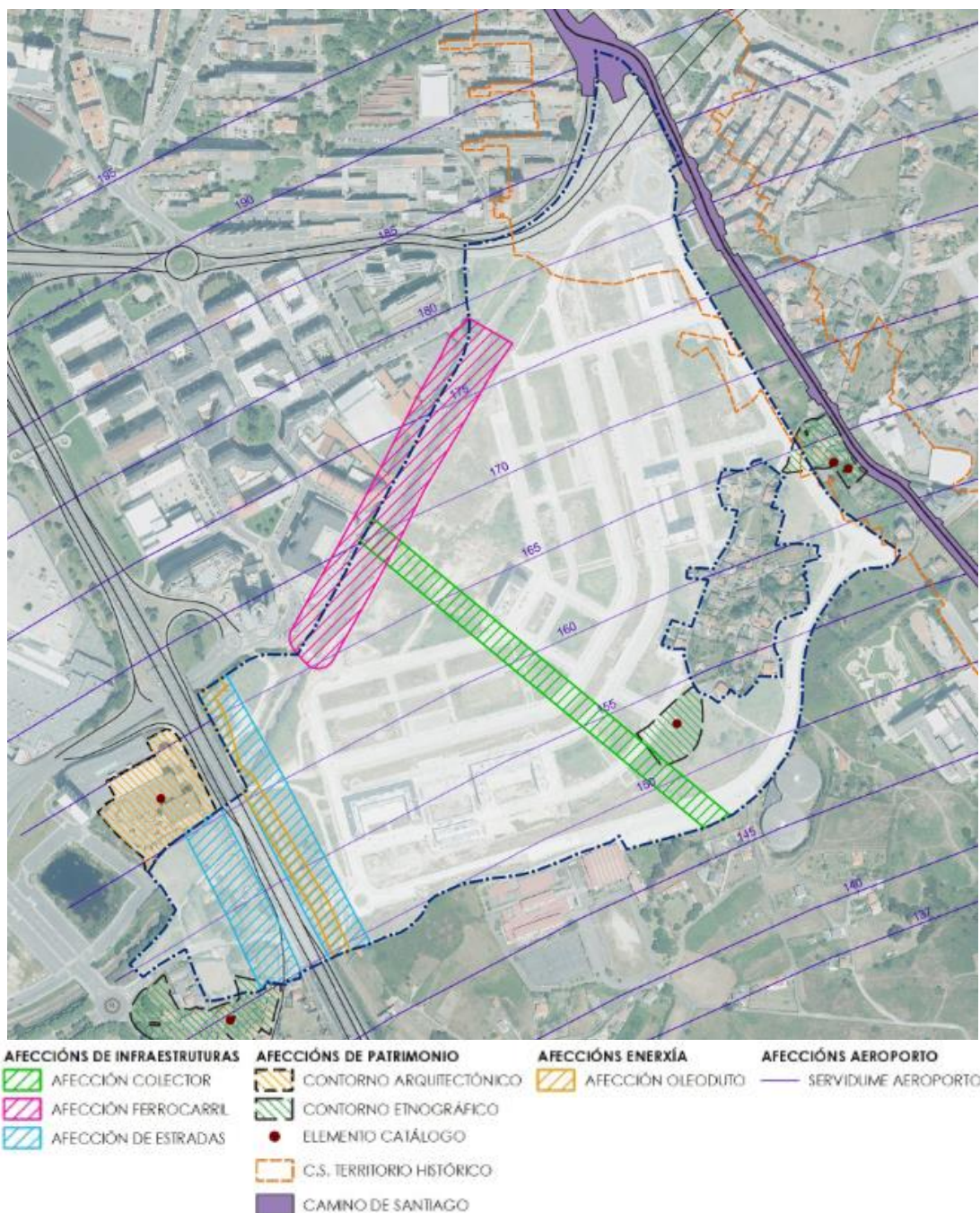


Co anterior, resulta de aplicación o disposto no artigo 4.7.2. Servidume da Refinería, do PXOM da Coruña, o cal establece que dentro da zona de alerta admítense os usos previstos no PXOM. A presente Modificación mantén os usos permitidos no sector, unicamente modifica o seu reparto (incrementando o uso residencial de protección en detrimento do uso terciario), polo que tamén cumpre co establecido no artigo 4.7.2.

4. AFECCIÓNS EXISTENTES

O sector SURT-2 presenta afeccións patrimoniais e de protección de infraestruturas (estradas, aeronáuticas, oleoduto, colector de Bens).

Diferencias entre o Plan Sectorial para a Xestión do Goberno Local do 16/05/2024 segundo solicitude o inido do trámite de avaliación ambiental estratéxica, e o Plan Sectorial para a Xestión do Goberno Local do 27/10/2020 do Concello de A Coruña no caso do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo



Fonte: Elaboración propia. Plano de información PINF_05IOT_AFEC.

Segundo o Plan Básico Autonómico o sector SURT-2 non está afectado por ningún instrumento de ordenación do territorio (plans sectoriais, proxectos de interese autonómico, proxecto sectoriais, plan de ordenación do litoral).

PATRIMONIAIS

O sector atópase afectado polas zonas de protección vinculadas a varios elementos de interese cultural, así como polo territorio histórico asociado ao Camiño de Santiago, catalogados no PXOM en vigor, polo que resulta de aplicación a normativa do PXOM relativa á protección e posta en valor destes elementos, así como a lexislación sectorial en materia do patrimonio cultural de Galicia (Lei 5/2016, de 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia). Dentro da documentación gráfica do presente documento inclúese a delimitación das zonas de protección destes elementos.

Compróbase que a modificación proposta (incremento da edificabilidade residencial en detrimento da edificabilidade terciaria) non afecta á protección destes elementos.

ESTRADAS

O sector atópase afectado polas zonas de protección vinculadas á estrada AC-11 (avenida Alcalde Alfonso Molina), definidas na lexislación sectorial en materia de estradas do estado (Lei 37/2015, de 29 de setembro, de estradas). Dentro da documentación gráfica do presente documento inclúese a delimitación das zonas de protección desta estrada.

Compróbase que a modificación proposta (incremento da edificabilidade residencial en detrimento da edificabilidade terciaria) non afecta á lexislación sectorial en materia de estradas.

AERONÁUTICAS

O sector atópase afectado polas servidumes aeronáuticas vinculadas ao aeroporto da Coruña, definidas Plan Director do Aeroporto da Coruña (Orden TMA/975/2022, de 22 de setembro, pola que apróbase a revisión do Plan Director do Aeroporto da Coruña). Dentro da documentación gráfica do presente documento inclúese a delimitación das servidumes.

Compróbase que a modificación proposta (incremento da edificabilidade residencial en detrimento da edificabilidade terciaria) non afecta á lexislación sectorial en materia de servidumes aeronáuticas.

OLEODUTO

O sector atópase afectado pola zona de protección vinculada ao oleoduto que descorre no marxe da estrada AC-11, recollida no PXOM en vigor. Dentro da documentación gráfica do presente documento inclúese a delimitación da zona de protección.

Compróbase que a modificación proposta (incremento da edificabilidade residencial en detrimento da edificabilidade terciaria) non afecta á zona de protección vinculada ao oleoduto.

COLECTOR DE BENS

O sector atópase afectado pola zona de protección vinculada ao colector de Bens, recollida no PXOM en vigor, e que atravesa o sector de este a oeste. Dentro da documentación gráfica do presente documento inclúese a delimitación da zona de protección.

 Dilixencia pola que se fai constar que a Xunta do Goberno Local do 18.09.2024 acordou solicitar o inicio do trámite de avaliación ambiental estratéxica.

Tendo en conta o alcance da Modificación que se propón, a cal restrínxese ao traspaso de edificabilidade de uso terciario a residencial de vivenda de protección, mantendo o resto de previsións do PXOM en vigor, conclúese que non ten incidencia nas afeccións existentes no sector.

A Coruña, xullo de 2024

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

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira