

ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,  
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTIBLE  
Departamento de Planeamento  
63111I00MT 631/2017/92

12666 7/7/17

Ayto. de La Coruña	Concello de A Coruña
REGISTRO GENERAL	
SALIDA	
Fecha:	04 JUL. 2017
N.º Neg.:	128
Código: RS	Planeamiento

Exp.: EDD-2/17

Destinatario  
**FUNDACIÓN EDUCATIVA ACI**  
PASEO DE RONDA 57  
15011 A CORUÑA

## NOTIFICACIÓN

En relación coa súa solicitude presentada para a tramitación do “Estudo de detalle para a ordenación de volumes destinado a pavillón polideportivo na parcela de equipamento educativo do Colexio Escravas do Sagrado Corazón”, con data 23 de maio de 2017 a xefa da oficina técnica de Planeamento emitiu o seguinte informe co conforme do xefe do departamento de Planeamento:

“Achégase polo xefe do departamento de Planeamento a súa solicitude de informe do documento:

**“Estudio de Detalle para ordenar volumen destinado a pabellón polideportivo en parcela de equipamiento educativo del Colegio Esclavas del Sagrado Corazón”** que tivo entrada no rexistro municipal de Urbanismo en data 03.04.2017, código de rexistro **URBE1101YL**, documento presentado por M<sup>a</sup> Loreto Sáenz de Buruaga Ozores.

## INFORME

Este informe refírese ao contido e á ordenación definida no: “Estudio de Detalle para ordenar volumen destinado a pabellón polideportivo en parcela de equipamiento educativo del Colegio Esclavas del Sagrado Corazón” presentado o 3 de abril de 2017 presentado por M<sup>a</sup> Loreto Sáenz de Buruaga Ozores e que foi redactado e está asinado polos arquitectos: Francisco Javier Fraga López e Carlos Mantiñan Campos (Fraga-Mantiñan arquitectos S.L.P.); o documento indica que o promotor do EDD é a entidade: Fundación Educativa A.C.I..

O contido do Estudo de Detalle (EDD) e as características da ordenación de volumes que ordena, teñen que axustarse ás regulacións da normativa e lexislación urbanística de aplicación, **Plan Xeral de Ordenación Municipal da Coruña (PXOM2013), Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG/16)** e o seu **Regulamento aprobado mediante o Decreto 143/2016 de 22 de setembro (RLSG/16)**; así como ao establecido nas **lexislacións sectoriais** a ter en conta e que teñen incidencia no ámbito afectado pola ordenación de volumes.

Respecto do **Obxecto e xustificación do EDD**, infórmase o seguinte:

1. Xustificación do **contido documental** do EDD;

o EDD **cumpre as condicións establecidas no artigo 193 do RLSG/16**, polo que respecta á documentación que ten que conter. Preséntase tamén **copia en soporte dixital** en cumprimento do indicado no apartado 2 do artigo 193 do RLSG/16.

2. Xustificación da **ordenación de volumes proxectada**;

segundo se expón no Estudo de Detalle (EDD), este ten o obxecto de ordenar volumes edificables nunha parcela. A ordenación que propón trátase dun novo volume de edificación na parcela destinado a pavillón polideportivo, que se quere construír na parte da parcela do colexio actualmente ocupada por una pista deportiva ao aire libre.

O contido da xustificación da ordenación de volumes no documento ten que refírese ao cumprimento dos aspectos da normativa e lexislación urbanística e sectorial de aplicación:

**a) Xustificación da necesidade de ordenar os volumes de edificación mediante EDD;**

no **apartado 2-"Objeto del Estudio de Detalle"** da memoria do EDD, xustifícase que o EDD **se presenta para cumprir o establecido no apartado 4 da Norma Zonal 8-"Equipamientos" do PXOM2013**, a **ordenación de volumes mediante un EDD obrígase para as parcelas de Equipamento**. **O obxectivo do EDD axústase ao regulado no artigo 79 da LSG/16.**

**b) Clasificación e cualificación da parcela;**

a parcela ten asignada unha clasificación de solo no PXOM2013, de : **solo urbano consolidado** e a súa cualificación é a de **Equipamento Docente**.

No apartado 3.-"Antecedentes urbanísticos" do EDD, recóllense como consideracións:

"1.El Plan general....clasifica la parcela objeto del presente informe como Suelo Urbano Consolidado, Sistema Local de Equipamientos Públicos, con aplicación de la Norma Zonal 8:Equipamientos, tal y como aparece reflejado en el plano O6 Zonificación adjunto (hojas 026 y 027).

2. La calificación específica del equipamiento en el Plan General, es ED (Pv), uso educativo de titularidad privada.



ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,  
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTIBLE

Departamento de Planeamento

63111I00MT 631/2017/92

3. La parcela objeto de informe reúne las condiciones de solar definido por estas normas, y se encuentra edificado, según datos de la cartografía base del Ayuntamiento y cartografía de la Oficina virtual del Catastro.

4. El edificio existente no está catalogado por el Plan General ni se encuentra incluido en ningún ámbito de protección de otros edificios catalogados.”

Respecto deste contido e antes de informar sobre a xustificación do axuste da ordenación de volumes ao planeamento; hai que informar que existe una contradición nestes datos que está tamén no plan xeral. Nos planos de ordenación do PXOM2013 aplícase á parcela unha “trama” que corresponde, na lenda do plano, á de Sistema Local de Equipamento público. No PXOM2013 non hai ningún contido que se refira á obtención deste equipamento (que na actualidade é privado), para ser incorporado ao Sistema Local de Equipamentos públicos municipais. Tamén sobre a parcela está grafado, ED(Pv), que indica titularidade privada. Polo anterior enténdese que haberá que considerar que existe un erro no plan xeral ao asignarlle ao equipamento unha “trama” que corresponde á identificación dun Sistema Local público.

**c) Xustificación da ordenación tendo en conta a situación da edificación existente na parcela;**

no EDD non se inclúe a xustificación da posibilidade de realizar a ampliación de volumes construídos na parcela tendo en conta que se trata dunha parcela que xa está edificada. Hai que identificar a situación na que se atopa a parcela de entre as que se definen no Capítulo 3 do Título II da normativa do PXOM2013-“Incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes”. As obras de ampliación da edificación non están permitidas se a edificación existente na parcela non se axusta ás condicións de edificación definidas na ordenanza de edificación de aplicación (situación identificada como “fóra de ordenación parcial” no artigo 2.3.2 da normativa urbanística do PXOM2013).

Respecto da xustificación do cumprimento pola edificación existente das condicións da ordenanza, o contido do documento é incorrecto xa que atendendo ao establecido no apartado 4.2 do artigo 7.2.8- Norma Zonal 8-Equipamentos privados, apartado 3) “Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”, a tipoloxía que se define como á que ten que axustarse a edificación é a de “edificación aberta”, así que hai que considerar as condicións que están definidas na Norma Zonal 8 e complementariamente as que están no artigo 7.2.3- Norma Zonal 3 (xa que esta ordenanza é a que regula a tipoloxía de edificación illada en bloques abertos).

As condicións de edificación da parcela, polo tanto son, as definidas no apartado 4 e 5 deste artigo 7.2.3 que se refiren aos aspectos non contidos ou regulados de forma expresa no artigo 7.2.8. As condicións de edificación que hai que atender do art. 7.2.8,

tendo en conta que a ordenación de volumes proposta supón unha ampliación da edificación existente, son: a **edificabilidade máxima**, a condición de **parcela mínima** e a da **altura da edificación**; as que hai que atender e xustificar no EDD das incluídas no art.7.2.3 son: as do apartado **d) "Retranqueos e separación a linderos y entre edificaciones"**, e) **"Condiciones de ocupación"** e j) **"Condiciones de estética"**. O resto das condicións de edificación deste artigo 7.2.3 xustificáranse, no seu caso, no proxecto de edificación correspondente.

Tendo en conta o anterior hai que informar de que a edificación existente na parcela está na situación de **non estar "axustada a ordenanza"** por non axustarse ás condicións da edificación de aplicación. **A edificación non cumpre os "retranqueos" esixidos, ocupación máxima permitida, e tamén supera a dimensión máxima permitida de "frente edificado"** que garante que non se forman barreiras de edificación. Hai que informar, respecto dos **datos do EDD sobre a superficie edificada computable existente, que non coinciden cos datos que nos proporciona o Catastro, cuestión que tería que ser emendada; tampouco se describe a superficie computable dunha planta en subsolo que se aprecia nos alzados.**

**Ao non ser posible a ampliación da edificación da parcela por estar na situación de non axustarse á ordenanza, non cabe informar sobre a xustificación do cumprimento pola ordenación de volumes proposta das condicións de edificación de aplicación.** En calquera caso os datos que se inclúen nos cadros do apartado 5-Solución adoptada, do EDD non se axustan á totalidade de condicións a cumprir, e outros se recollen de forma incorrecta. **A ordenación non se axusta ao planeamento nin cumpre o establecido no artigo 79.2 da LSG/16 e no artigo 192 do RLSG/16.**

**d) Xustificación do cumprimento das condicións do uso reguladas no PXOM2013;**

no EDD non se xustifica o **cumprimento das condicións do uso establecidas no artigo 5.2.6 da normativa urbanística do PXOM2013.**

**e) Xustificación do cumprimento das Normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, artigo 91 da LSG/16;**

no EDD indícase que non é aplicable a condición b) do artigo 91 **"b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto"**. **Non se pode dicir que non é de aplicación esta condición e considérase que o**

ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,  
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTIBLE  
Departamento de Planeamento  
63111I00MT 631/2017/92

*volumen de edificación proposto non é adecuado para o ambiente urbano no que se localiza. Respecto a esta cuestión, tamén hai que dicir que a proposta de ordenación de volumes tampouco cumpre a condición estética que fixa o PXOM2013, xa que a lonxitude de proxección dos volumes edificados supera os 70 m, dimensión que se establece como máxima para garantir que non se forman barreiras de edificación.*

**f) Xustificación das normas de aplicación das lexislacións sectoriais que inciden na parcela;**

*non existe este contido no EDD, tendo especial incidencia a lexislación de Costas.*

*Polo informado nos apartados anteriores, tense que considerar este informe desfavorable respecto da posibilidade de continuar coa tramitación do EDD para a súa aprobación, por non axustarse, ás condicións de do planeamento urbanístico e ás da lexislación urbanística e sectorial de aplicación.*

*Hai que informar tamén que no escrito presentado por M<sup>a</sup> Loreto Sáenz de Buruaga Ozores o 27.04.2017 indícase que están presentados na mesma data que o EDD (03.04.2017) os títulos de propiedade da parcela, esta documentación non foi presentada xa que non está incluída no EDD nin no expediente correspondente á tramitación do EDD. Na documentación presentada o 27.04.2017 tampouco se inclúen os títulos de propiedade da parcela nin a acreditación da aceptación polos propietarios/as que representan o 50% da superficie do ámbito, requirimento previsto no artigo 66.b) da LSG/16 e artigo 159 do RLSG/16. Tampouco se achega o poder de representación da persoa que iniciou o expediente.”*

Ademais, con data 29 de maio de 2017 o xefe do Departamento de Planeamento e o xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo emitiron o seguinte informe complementario:

**“17035 INFORME COMPLEMENTARIO AO ESTUDO DE DETALLE DO COLEXIO DAS ESCRAVAS DO SAGRADO CORAZÓN.**

*Con data 6 de abril de 2017, solicitouse informe da Xefa da Oficina Técnica de Planeamento ao Estudo de Detalle para ordenación dun volume destinado a Pavillón Polideportivo na parcela de equipamento educativo do Colexio Escravas do Sagrado Corazón.*

*O informe foi emitido en sentido desfavorábel con data 23 de maio de 2017, contendo algunha cuestión que se considera necesario clarexar.*

**NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRS/15).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG/16).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da LSG/16 (RLSG/16).
- Texto Refundido do Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013, da CMATI da Xunta de Galicia (PXOM/13).

Á vista de canto antecede procédese á emisión do seguinte

### INFORME

1. Como primeira cuestión, no que se refire á **acreditación da porcentaxe suficiente de titularidade que permita promover o estudo de detalle, cuxa emenda foi requirida mediante notificación do 7 de abril de 2017** (entregada o día 18.04.17), hai que sinalar que **se considera que non foi emendada**, xa que o artigo 159. Plans de desenvolvemento de iniciativa particular, do RLSG/16, no seu apartado 2, sinala:

“a) ...

b) **Acreditar, no caso de plans elaborados por iniciativa particular, a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50 % da superficie do ámbito de planeamento** (artigo 66.b) da LSG).

2. Os propietarios ou propietarias interesados deberán presentar un documento en que se **acrediten fidedignamente os termos establecidos nas alíneas a) e b) anteriores**, que se achegará coa documentación do plan presentado ante a Administración.

Neste documento deberán recollerse os seguintes datos: **nome e apelidos, ou razón social, e domicilio das persoas propietarias afectadas, e os datos de titularidade catastral e os reflectidos no Rexistro da Propiedade, relacionados cos predios incluídos no ámbito da ordenación que representen máis do 50 % exixido.**”

Cuestión á que **non se deu cumprimento coa documentación achegada o día 27 de abril de 2017**, xa que da lectura das escrituras de cesión da titularidade do centro educativo e da **cesión do usufruto a favor da Fundación**, dedúcese que esta non está habilitada para **a realización das actuacións solicitadas.**

Máis dabondo hai que sinalar que a representación para **a achega da documentación deberá acreditarse por algún dos medios previstos no artigo 5 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas**, requisitos que non reúne a autorización de data 27 de xaneiro de 2017, entregada xunto coa documentación.



ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,  
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTIBLE  
Departamento de Planeamento  
📁 63111I00MT 📁 631/2017/92

2. Respecto da cuestión exposta no apartado 2.b) do informe do 23.05.17, no que se sinala que existe unha **contradición no documento do PXOM/13, consistente en que a parcela do colexio está cualificada coa trama que corresponde aos sistemas locais de equipamentos públicos e no documento do plan non existe ningún contido que se refira á obtención deste equipamento.**

A anterior interpretación faise relacionando a **lenda dos planos O6 Zonificación, co contido do artigo 3.5.5.- Definición de dotacións locais, das NN.UU. do PXOM/13,** no que se regula:

“1.- As dotacións locais son os terreos dotacionais públicos que non forman parte da estrutura xeral e orgánica do territorio.”.

A anterior regulación induce á Arquitecta Xefe da Oficina de Planeamento a entender que a **totalidade dos equipamentos locais (azul claro) cualificadas polo PXOM ten que ser dotacións locais de titularidade pública,** cando a norma non está dicindo iso.

O plan xeral de A Coruña, en cumprimento do disposto nos artigos 53.1.e) e 54.d) da Lei 9/02 de OUGA, no solo urbano consolidado, cualificou as parcelas de equipamento distinguindo as pertencentes ao sistema xeral (azul escuro) e o sistema local (azul claro), sinalando ademais para cada unha delas o carácter público (Pb) ou privado (Pv). Estas mesmas determinacións mantéñense na Lei 2/16, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (arts. 52 e 53.d) e no Decreto 143/16, do 22 de setembro, Regulamento para o desenvolvemento da Lei anterior (arts. 105 e 113.d).

Á vista do anterior cómpre sinalar que **a normativa do plan o que está distinguindo é entre as dotacións públicas locais,** que son os equipamentos de titularidade pública previstos polo plan xeral, que non forman parte da estrutura xeral e orgánica do municipio, e **os equipamentos privados,** que non formarían parte nin do sistema local nin xeral de equipamentos e non poden ser tidos en conta á hora de xustificar o cumprimento dos estándares esixidos para o planeamento. **É dicir, os equipamentos privados teñen a consideración dun uso “lucrativo” máis, como se foran un uso residencial, terciario ou industrial, aínda que estean a prestar un servizo público.**

Neste sentido pronúnciase o **artigo 65 do RLSG/16,** no que se establece “1. **As dotacións urbanísticas son o conxunto de instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades dos cidadáns. Poden ser de uso e titularidade públicos ou privados.**” e “11. Para efectos da xustificación das reservas mínimas recollidas nos artigos 66 e 69, para os sistemas xeral e local de espazos libres e zonas verdes e de equipamentos, só poderán computarse aqueles terreos e instalacións que sexan de uso e titularidade públicos.”.

Considérase polo tanto que a grafía contida nos planos O6, Zonificación, correspondente aos equipamentos de titularidade privada coa trama de cor azul claro, máis as siglas correspondentes ao tipo de equipamento "AD, AS, DP, ED, ..." e titularidade (Pv), é correcta, e non supón a existencia de contradición algunha no documento, nin por suposto a necesidade de prever ningún tipo de acción para a obtención destes.

O que se informa para surtir os efectos conseguintes."

Á vista dos antecedentes administrativos que obra no expediente, a Xunta de Goberno Local, na sesión que tivo lugar o 16 de xuño de 2017, acordou:

**PRIMEIRO.-** Ter por desistida á Fundación Educativa ACI da súa solicitude de tramitación do procedemento de aprobación do Estudo de Detalle para a ordenación de volume nunha parcela de equipamento educativo do Colexio Escravas do Sagrado Corazón, ao non ter presentada a documentación acreditativa da lexitimación para a presentación do instrumento de planeamento e declarar concluso o procedemento.

**SEGUNDO.-** Notificar o acordo ao promotor do estudo de detalle, comunicándolle asemade os recursos pertinentes."

Contra esta resolución, que pon fin a vía administrativa, poderá interpoñer directamente recurso contencioso administrativo no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao que reciba esta notificación, de conformidade co artigo 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo, da xurisdición contenciosa administrativa. Así mesmo, poderá interpoñer recurso potestativo de reposición no prazo dun mes, que comezará a contar dende o día seguinte ao que reciba esta notificación, de conformidade co artigo 123 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, sen prexuízo de calquera outro que estime procedente.

O que se lle comunica para producir os efectos previstos no acordo que se lle traslada.

OPS/tsg

A Coruña, 3 de xullo de 2017

O director de Rexeneración Urbana



Hipólito José Ramón Pérez Novo