



CUP-1/23

631/2023/225

ID. 10191

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado polo Pleno do Concello do 14.12.2023.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)



CAMBIO DE USO DA PARCELA DESTINADA A EQUIPAMENTO PÚBLICO LOCALIZADA NA AVDA FERROCARRIL, 24 CON REF.CATASTRAL: 7600911NH4979N


A. MEMORIA XUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**CAMBIO USO PARCELA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO NA AVDA
DO FERROCARRIL, 24**

CONCELLO DE A CORUÑA

**APROBACIÓN DEFINITIVA
NOVIEMBRE 2023**

 Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado polo Pleno do Concello do 14.12.2023.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

CAMBIO USO PARCELA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO NA AVDA
DO FERROCARRIL, 24

CONCELLO DE A CORUÑA

APROBACIÓN DEFINITIVA
NOVEMBRO 2023



ÍNDICE DO DOCUMENTO.

1. SITUACIÓN ACTUAL

1.1.ANTECEDENTES

1.2.INFORMACIÓN URBANÍSTICA VIXENTE

2. XUSTIFICACIÓN DO CAMBIO DE USO PROPOSTO

3. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado polo Pleno do Concello do 14.12.2023.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)



1. SITUACIÓN ACTUAL.

1.1. ANTECEDENTES.

O 05.10.2023, o Pleno do Concello da Coruña adoptou o acordo de aprobación definitiva da modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal do 2013, no ámbito do polígono POL O30.2 “Joaquín Planells Riera”, en execución da sentenza do TSXG núm. 00151/2016, do 3 de marzo (MPX 7/19)

Xunto coa dita modificación puntual tramitouse un convenio urbanístico para a execución das determinacións do ámbito, que na súa estipulación quinta, a entidade “Explotaciones Agropecuarias, SL”, se obriga a ceder gratuitamente e libres de cargas o Concello, todos os solos cualificados como sistemas xerais e locais. Entre eles atópase a parcela de equipamento público obxecto deste informe e sita en avda do Ferrocarril, 24 de referencia catastral 7600911NH4979N.

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA VIXENTE.

O plan xeral en vigor no concello da Coruña desde o 27 de xullo de 2013 é o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM/13) aprobado definitivamente pola Orde do 25 de febreiro de 2013, ditada polo conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia (DOG nº48 de 8 de marzo e BOP nº129 de 9 de xullo de 2013).

Asemade, o ámbito do polígono POL O30.2 “Joaquín Planells Riera”, foi obxecto da modificación indicada no apartado anterior (MPX 7/19).

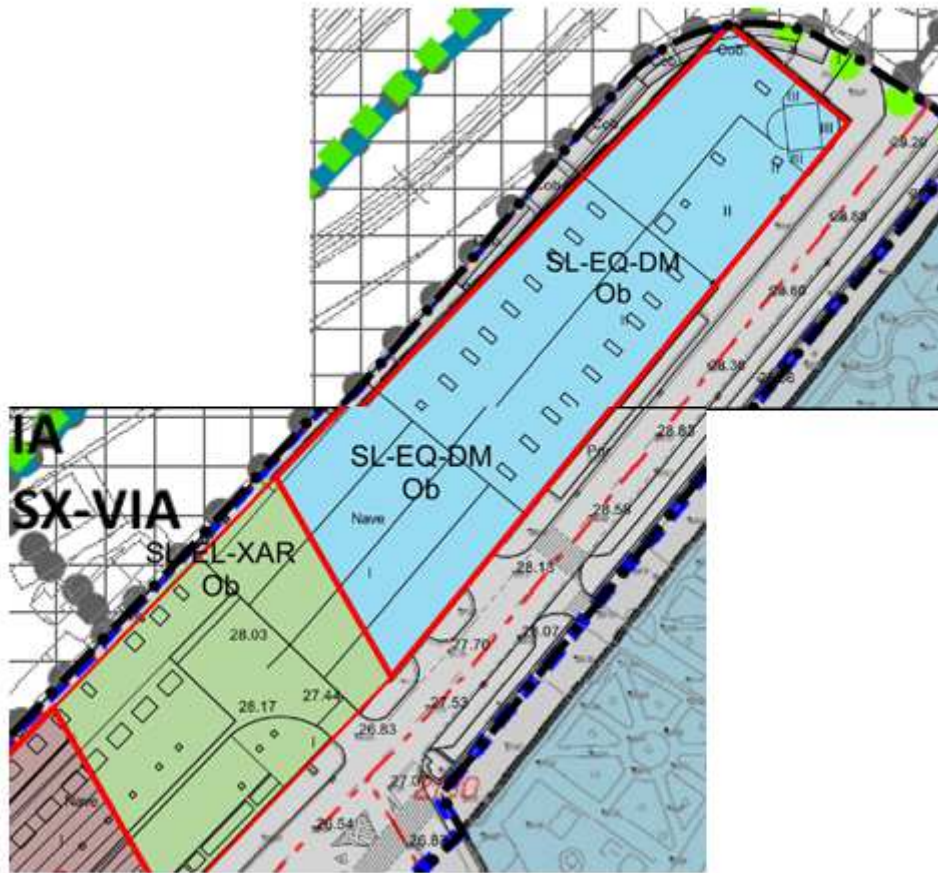
A parcela obxecto do cambio de uso ten asignada unha clasificación de solo urbano consolidado. suxeito ás condicións de edificación da Norma Zonal 8. EQUIPAMENTOS, na súa maior parte, regulada consonte ao artigo 7.2.8. das NNUU do PXOM/13. O uso pormenorizado do equipamento é o de continxencia (SL-EQ-DM) regulado no artigo 5.2.6.1.

Asemade, existe unha zona cualificada como espazo libre público (SL-EL-XAR) e outra cualificada como viario bordeando o edificio pola parte noroeste e nordeste. A regulación da zona verde está establecida no artigo 5.2.6.2 e a do viario no artigo 5.2.8.a) das NNUU do PXOM/13.

CAMBIO USO PARCELA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO NA AVDA
DO FERROCARRIL, 24

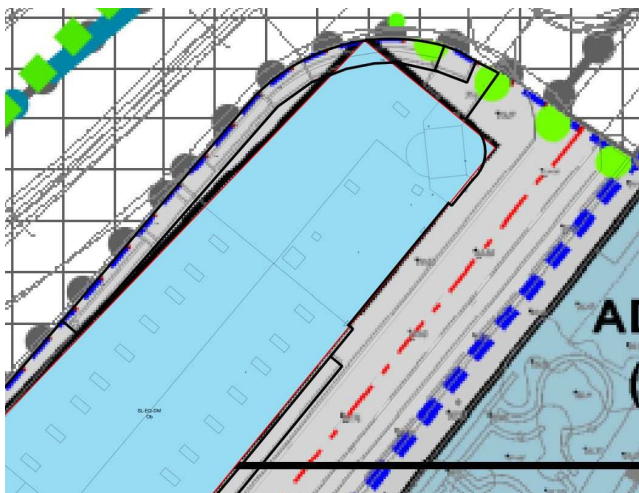
CONCELLO DE A CORUÑA

APROBACIÓN DEFINITIVA
NOVEMBRO 2023



(Imaxe extraída dos planos de zonificación da MPX 7/19)

A parcela está edificada. A aliñación grafitada polo plan xeral non coincide coa aliñación do edificio existente pola parte noroeste e nordeste como se pode ver na imaxe seguinte:



CAMBIO USO PARCELA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO NA AVDA
DO FERROCARRIL, 24

CONCELLO DE A CORUÑA

APROBACIÓN DEFINITIVA
NOVEMBRO 2023

2. XUSTIFICACIÓN DO CAMBIO DE USO

O cambio de uso da parcela tramítase por dous motivos fundamentais:

O primeiro é o mantemento do volume existente. O edificio das antigas oficinas de Conde Medín responde a unha tipoloxía de arquitectura industrial realizada na periferia do tecido urbano da cidade, proxectada nos anos 50 do século pasado. O edificio principal responde a un estilo racionalista tardío, caracterizado por unha xeometría simple e pura baseada na repetición de formas xeométricas básicas, concibido dende o punto de vista da funcionalidade e da sobriedade formal.



(Imaxe extraída do Google Maps)

Polo tanto, considérase que paga a pena conservar e rehabilitar a totalidade deste edificio como elemento caracterizador da zona na que está inserido, destinándoo a un uso dotacional público. O anterior, para os efectos de posibilitar todo tipo de obras no dito inmovible que permita a súa rehabilitación para o uso dotacional público.

Polo indicado, será necesario cambiar o uso do viario á equipamento público para permitir a súa rehabilitación. O artigo 42.5 da LSG/16 permite acordar cambios de uso de terreos reservados para equipamentos ou dotacións públicas a outro uso dotacional público distinto a través de acordo plenario esixíndose unha maioría absoluta.

CAMBIO USO PARCELA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO NA AVDA
DO FERROCARRIL, 24

CONCELLO DE A CORUÑA

APROBACIÓN DEFINITIVA
NOVEMBRO 2023



En segundo lugar, aproveitase a emenda da situación urbanística da edificación para mudar o uso detallado do equipamento. Segundo a definición establecida no artigo 5.2.6.2 das NNUU do PXOM/13 a clase equipamento de continxencia é aquel ao que non se lle asigna un uso específico no momento da aprobación do plan deixando a súa definición para un momento posterior. No momento da tramitación deste cambio de uso está claro que o uso a implantar será o administrativo, para os efectos de xerar unha nova centralidade no barrio dos Mallos, Avenida do Ferrocarril e Lonzas e contribuír asemade a revitalizar e rexenerar o seu tecido urbano.

O artigo 42.5 da LSG/16, na súa redacción dada pola Lei 18/21, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, establece que:

“5. O concello en pleno, por maioría absoluta e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos ou dotacións públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos. En todo caso, deberá garantirse o cumprimento dos estándares recollidos nos números 1 e 2 do artigo 42.

Para os efectos do disposto neste número, entenderase que teñen tamén a condición de equipamentos ou dotacións públicos os que sexan de titularidade pública aínda que non figuren no planeamento urbanístico con tal condición”.

O cambio de cualificación urbanística necesario para producir o reaxuste da superficie da parcela, supón que unha superficie de 440,81 m² de solo cualificado como viario local público, pasará a ter unha cualificación urbanística de equipamento público.

Deste xeito, a dotación coa cualificación urbanística de equipamento de continxencia “SL-EQ-DM (Ob)”, prevista pola modificación puntual do PXOM/13, pasará a ter unha cualificación de equipamento administrativo “SL-AD (Ob)”.

