



Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📁 63118I006G 📁 631/2024/28

Expte.: PES-1/24

s/ expte.:

Asunto:

24004 INFORME TÉCNICO XURÍDICO SOBRE O INTERESE PÚBLICO DA PROPOSTA DE DELIMITACIÓN

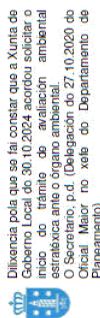
O 02.02.2024, Álvaro Fernández Carballada, arquitecto, en representación da sociedade "PROPIETARIA CLUB FINANCIERO ATLÁNTICO, SA", presentou no Rexistro municipal unha solicitude de delimitación dun plan especial de infraestruturas e dotacións non previsto, sobre a parcela que ocupa o antigo Clube Financieiro no barrio de Elviña e o seu eido inmediato, coa finalidade de reordenar este para atender á demanda comercial da zona.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

O Concello da Coruña conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013, da CMATl da Xunta de Galicia, publicado no D.O.G. núm. 48, do 8 de marzo de 2013, e B.O.P. núm. 129, do 9 de xullo de 2013 (PXOM13), afectado pola seguinte lexislación.

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLS/15).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG/16), coas súas modificacións posteriores.
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da LSG/16 (RLSG/16), coas súas modificacións posteriores.
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas de Galicia (LRRR/19).
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA/18).





ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA
Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia (DOT).

ANTECEDENTES

1. Mediante Resolución do 15.06.2022, asinada polo concelleiro Delegado de Urbanismo, Vivenda, Infraestruturas e Mobilidade, e anotada no Libro de Resolucións do Concello co número RES/AYT/14138/2022, concedeuse a Mercadona S.A. licenza de demolición do edificio do Clube Financieiro.

2.Na solicitude de delimitación do ámbito para a tramitación do plan especial de infraestruturas e dotacións expónse os seguintes razoamentos:

1. O solicitante é propietario da parcela coa referencia catastral 8293101NH4989S0001KW, sita na av. de Salvador de Madariaga, na que existe unha edificación en desuso.
2. A parcela está inserida nun quinteiro destinado na súa totalidade a dotacións públicas (infraestruturas de urbanización, parque deportivo, espazos libres, e oleoduto), ademais da súa parcela, que está cualificada coa Norma Zonal 1, subzona 3, “NZ-1(3)”, cun uso característico residencial, admitindo como uso alternativo o terciario comercial, nas categorías 1º, 2º e 3º.
3. Por mor da situación en desuso da edificación existente, producíronse casos de ocupación por persoas alleas á propiedade, que orixinaron incendios e roubos, coa conseguinte situación de inseguridade no barrio, e máis en concreto nos usuarios do campo de fútbol municipal e dos xardíns que rodean a estas dúas parcelas.



Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I006G 📁 631/2024/28

4. A situación da súa parcela no cruzamento da avenida do Alcalde Alfonso Molina (AC-11), coa avenida de San Cristóbal (AC-10), e a súa proximidade a ámbitos que están a ser obxecto de importantes desenvolvementos urbanísticos, como é o veciño barrio de Xuxán (Ofimático), fan que este ámbito poda servir para complementar o incremento da demanda da dotación de equipamento comercial na zona.
5. Por máis abastanza, indican que no artigo 3.f) da Lei 13/2010, do 17 de decembro, do comercio interior de Galicia, establécese como obxectivo “a adaptación da dotación comercial á necesaria ordenación urbanística”, polo que xa que logo na mazá se atopan diversos equipamentos, considérase axeitado realizar unha ordenación en conxunto de todos eles.

Remata o escrito de solicitude indicando que a proposta de delimitación do plan especial realízase o abeiro do disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, propoñendo asemade a realización dunha actuación de mellora urbana. Tamén ofrécese á redacción dos documentos de planeamento e xestión necesarios para levar a cabo a actuación proposta.

Por último, achega un gráfico cunha proposta de delimitación do ámbito de actuación, tal e como se amosa na seguinte imaxe:





Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

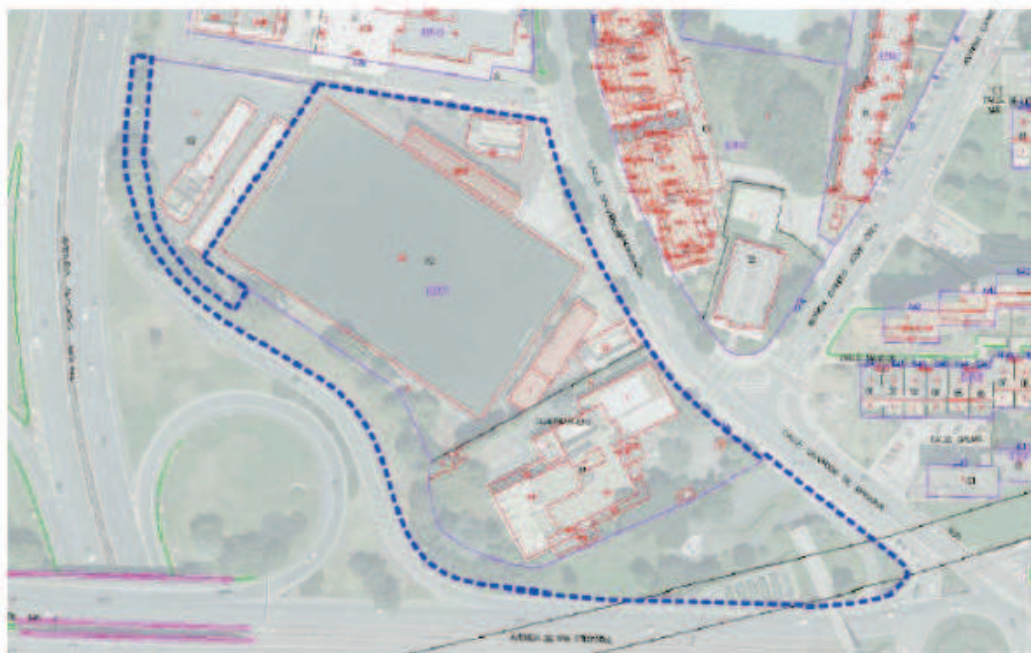
Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📁 63118I006G 📁 631/2024/28

Declaración pola que se fai constar que a Xunta do
Goberno Local do 30.10.2024 acordou solicitar o
consenso da Xunta de Goberno do Servizo de
estruturación ante o órgano ambiental.
O Secretario, p.d. (Delegación do 27.10.2020 do
Oficial Maior no vello do Departamento de
Planeamento)



Á vista de canto antecede procedemos á emisión do seguinte

INFORME

1. O Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de setembro, polo que foi aprobado o Texto Refundido da Lei do Solo e de Rehabilitación Urbana (TRLR/15), nos seus artigos 3 e 4, establece o principio de desenvolvemento territorial e urbano sostíbel e as bases sobre as que se debe rexer a ordenación do territorio e a ordenación urbanística, indicando que as políticas públicas relativas á regulación, ordenación, ocupación, transformación e uso do solo teñen como fin común a utilización deste recurso conforme o interese xeral e segundo o principio de desenvolvemento sostíbel, sen prexuízo dos fins específicos que lles atribúan as leis, desenvolvendo no apartado 3, do artigo 3, as políticas da súa competencia entre as que se atopan as seguintes:

“b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.



Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I006G 📁 631/2024/28

c) Melhorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.”

Atopando principios e criterios para garantir a rexeneración e renovación urbana semellantes aos anteriores no artigo 3, da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana de Galicia (en adiante Lei RRR/2019).

Asemade, o art. 3.4 do TRLS/15, dispón:





Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I006G 📁 631/2024/28

“4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.”

Por outra banda o artigo 4 establece que a ordenación territorial e a urbanística son funcións públicas non susceptibles de transacción que organizan e definen o uso do territorio e do solo de acordo co el interese xeral, determinando as facultades e deberes do dereito de propiedade do solo consonte o destino deste. Esta determinación non confire dereito a exixir indemnización, agás nos casos expresamente establecidos nas leis.

Ademais, o exercicio da potestade de ordenación territorial e urbanística deberá ser motivado, con expresión dos intereses xerais os que serve.

Por último hai que indicar que a lexislación sobre a ordenación territorial e urbanística garantirá a dirección e o control polas Administracións Públicas competentes do proceso urbanístico nas súas fases de ocupación, urbanización, construción ou edificación e utilización do solo por calquera suxeitos, públicos e privados.

2.O artigo 159 do RLSG/16, establece que no caso de plans elaborados por iniciativa particular, deberase acreditar a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50 % da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).

Neste caso o ámbito proposto para a redacción do plan especial, aínda que non se indica na solicitude, ten unha superficie aproximada de 22.125 m², dos que o solicitante unicamente posúe 4.751 m², segundo o catastro, dos que habería que detraer os 866 m² de solo de titularidade municipal.

O resto da superficie é de titularidade municipal, agás unha pequena superficie estreameira ás avenidas de San Cristóbal e Salvador de Madariaga, que é titularidade





Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I006G 📁 631/2024/28

da Refinaría de Repsol. É dicir, o promotor da actuación non acada o 50% da superficie mínima exixíbel.

Esta situación supón que a proposta require da aceptación municipal para poder desenvolver a actuación.

A necesidade de manter a cualificación urbanística do solo afectado polo oleoduto coa súa actual cualificación "EL-IO (Pb)" (1.075 m² aproximadamente), até que se produza a súa desafección, faría conveniente excluír esta superficie da delimitación proposta.

3.O artigo 157 do RLSG/16, establece que os plans especiais poderán modificar a ordenación detallada establecida polo Plan xeral de ordenación municipal, de acordo cunha serie de condicións

"a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente e a articulación dos espazos libres públicos e dos volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de mobilidade ou ben outros fins análogos (artigo 65.1.a) da LSG).

[...]

b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 52, 54.2, 55.2 e 56.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 105.1, 119.2, 123.3 e 124.3, e 126.1 deste regulamento, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións (artigo 65.1.b) da LSG).

c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais que se establezan no plan xeral (artigo 65.1.c) da LSG).

d) Que non supoñan unha diminución, un fraccionamento ou unha deterioración da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para os sistemas locais de dotacións públicas (artigo 65.1.d) da LSG)."

Cuestións que cumprirá xustificar polo miúdo na redacción do documento.





Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I006G 📁 631/2024/28

Non obstante o antedito, para os efectos de dar cumprimento á determinación contida no apartado a), considérase conveniente inserir no ámbito do plan especial a av. de Salvador de Madariaga en toda a fronte en contacto co ámbito proposto.

4.No artigo 177.1.c) do RLSG/16, segundo a redacción dada polo Decreto 92/2019, do 11 de xuño, establece que unha das finalidades dos plans especiais é a de coordinar a execución de dotacións urbanísticas, e para estes efectos, os plans especiais de infraestruturas e dotacións poderán planificar a implantación de dotacións urbanísticas de carácter público ou privado en calquera clase de solo, estean ou non previstas no plan xeral.

Neste caso trataríase de implantar un uso de terciario comercial en edificio exclusivo, uso que xa está permitido pola Norma Zonal 1, subzona 3, das NN.UU. do PXOM/13, axeitando a maiores a cualificación urbanística das dotacións de titularidade pública no ámbito para adecualas á realidade dos usos actualmente existentes nela (campo de fútbol municipal e local da AAVV de Monelos), reaxustando asemade a delimitación do sistema local de espazos libres que rodea todos eles, incorporando a estes a superficie municipal inserida dentro da parcela catastral titularidade do promotor da actuación.

Esta solución estaría contemplada no artigo 183 do RLSG/16, no que se establece que os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas relativas ao sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario e instalacións destinadas aos servizos públicos entre outros.

Hai que ter en conta que a Lei 13/2010, do 17 de decembro, do comercio interior de Galicia, considera este tipo de establecementos como “dotacións de equipamento comercial” que se deben adaptar á necesaria ordenación urbanística, polo que se considera que a proposta tería encaixe na tramitación dunha figura de planeamento de desenvolvemento deste tipo.





Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I006G 📁 631/2024/28

Asemade, a disposición adicional 10ª da Lei 7/1996, do 15 de xaneiro, de Ordenación do Comercio Minorista, establece:

“Las autoridades competentes en el diseño de la planificación urbanística atenderán a los problemas de movilidad y desplazamientos derivados de las concentraciones comerciales fuera de los núcleos urbanos, así como tendrán en cuenta el abastecimiento inmediato y adecuado de la población, facilitando la satisfacción de las necesidades de compra en un entorno de proximidad, con especial atención a aquellos ciudadanos que por cualesquiera razones tienen dificultades de desplazamiento”.

Cómpre sinalar que este novo equipamento comercial contribuirá a xerar unha nova centralidade que permitirá que conflúan as sinerxias do barrios das Flores, Matogrande e Elviña, así como o de Xuxán, facilitando un comercio de proximidade para os efectos de atender as necesidades básicas da poboación e facilitar a atención aqueles cidadáns que poidan ter dificultades de desprazamento e mobilidade, inseríndose nos principios e criterios de rehabilitación edificatoria e da rexeneración e renovación urbanas, sinalados no art. 3.2.e) da Lei RRR/2019, de Galicia, relativa “a mestura de usos, mediante a admisión da maior compatibilidade das actividades produtivas e comerciais co uso residencial”.

CONCLUSIÓN

Á vista de canto antecede considérase que se podería acceder á petición realizada polo interesado, consistente na tramitación de un plan especial de infraestruturas e dotacións coa finalidade de reordenar os equipamentos e dotacións existentes no quinteiro e facilitar a instalación dunha dotación comercial no ámbito da parcela do Clube Financieiro, porén modificando o ámbito proposto excluindo a parte do espazo libre cualificado polo PXOM/13 como “EL-IO (Pb)”, polo que discorre o oleoduto, e incluíndo no ámbito toda a fronte da av. Salvador de Madariaga no seu contacto co ámbito do límite proposto tal e como se indica no gráfico seguinte.





Concello da Coruña

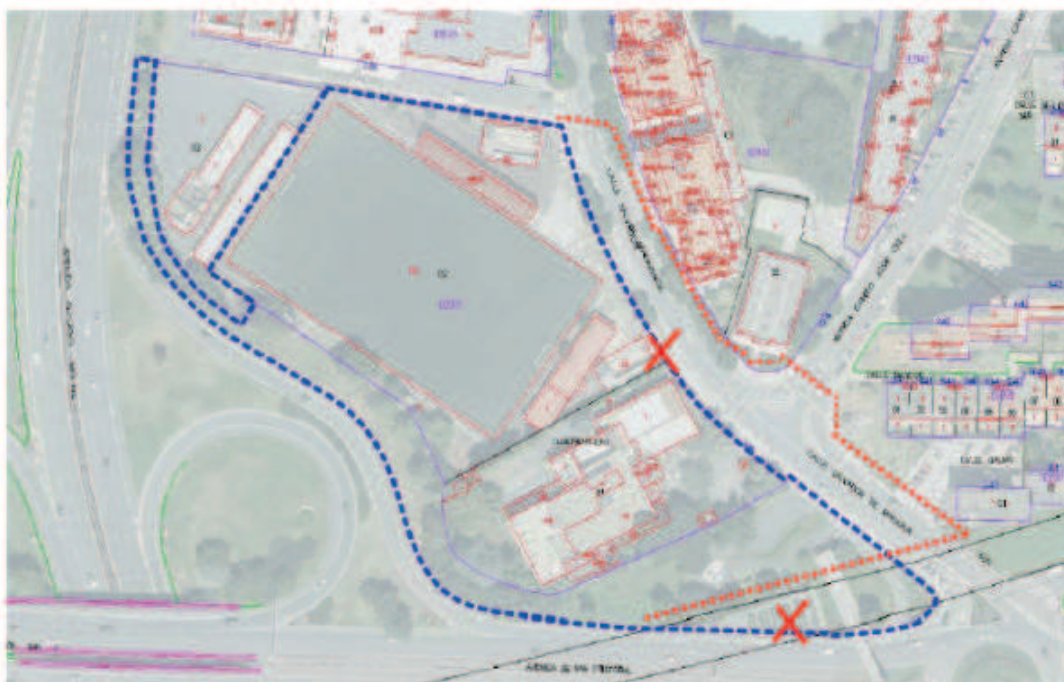
ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63118I006G 631/2024/28



Dilixencia pola que se fai constar que a Xunta do
Goberno Local do 30.10.2024 acordou solicitar o
consentimento do titular do servizo ambiental
estrutural ante o órgano ambiental
O Secretario, p.d. (Delegación do 27.10.2020 do
Oficial Maior no vello do Departamento de
Planeamento)



A Coruña, na data da sinatura electrónica deste documento

O xefe do Departamento de Planeamento

O xefe do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo



Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I007C 📁 631/2024/28

Exp.: PES-1/24

Destinatario

PROPIETARIA CLUB FINANCIERO
ATLÁNTICO S.A.
Rúa Salvador de Madariaga, 76
15008 A Coruña

Asunto:

NOTIFICACIÓN DO ACORDO DA ACEPTACIÓN DA DELIMITACIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS NON PREVISTO, NO EIDO DA PARCELA CATASTRAL 8293101NH4989S0001KW.

A Xunta de Goberno Local, na sesión ordinaria realizada o 21.02.2024, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

PRIMEIRO.- Aceptar a tramitación dun plan especial de infraestruturas e dotacións non previsto, no quinteiro entre a Avenida Alfonso Molina (AC-11), a Avenida San Cristóbal (AC-10), a rúa Antonio Machado e a Rúa Salvador de Madariaga, debido a que o Concello da Coruña é o propietario maioritario da superficie do ámbito no que se desenvolverá o plan especial coa finalidade de implantar un uso terciario comercial en edificio exclusivo, uso que xa está permitido pola Norma Zonal 1, subzona 3, das NN.UU. do PXOM/13, adecuando, de ser o caso, a maiores a cualificación urbanística das dotacións de titularidade pública no ámbito para adaptalas á realidade dos usos actualmente existentes nela (campo de fútbol municipal e local da AAVV de Monelos), reaxustando asemade a delimitación do sistema local de espazos libres que rodea todos eles, incorporando a estes a superficie municipal inserida dentro da parcela catastral titularidade do promotor da actuación.

SEGUNDO.- Aprobar a proposta de delimitación realizada polo promotor, condicionada a excluír do ámbito á parcela que é propiedade de Repsol, coa





Concello da Coruña

ÁREA DE ECONOMÍA E PLANIFICACIÓN URBANA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I007C 📁 631/2024/28

referencia catastral 15900A018090030000YZ, e ampliando o perímetro de delimitación para inserir a rúa Salvador de Madariaga, no largo estremeiro ao plan especial.

TERCEIRO.- Comunicar o presente acordo aos departamentos municipais interesados na súa tramitación, así como ao promotor da actuación requiríndoo para que no prazo máximo de tres meses presente polo rexistro a documentación necesaria para a tramitación da avaliación ambiental estratéxica.”

No caso de non presentar a documentación requirida, en virtude do previsto no artigo 95.1 da citada Lei 39/15, transcorridos tres meses sen que se presente esta, entenderase desistido na tramitación do expediente e procederase a declarar a súa caducidade, e o arquivo das actuacións.

Así mesmo, para o seu coñecemento achegamos copia do informe técnico xurídico sobre o interese público da proposta de delimitación, asinada polos técnicos do Departamento de Planeamento o 15.02.2024 (CSV 392R6L466T59575Q10AA).

O que se lle comunica para producir os efectos conseguintes.

A Coruña, na data da sinatura electrónica deste documento

José Manuel Lage Tuñas

Concelleiro delegado responsable da Área de Economía e Planificación Urbana

