



Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

EXC-23/24

Asunto:

INFORME RELATIVO ÁS ALEGACIÓNS PRESENTADAS NO PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DO CONVENIO URBANÍSTICO MIXTO DE PLANEAMENTO E EXECUCIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO DA API Q28 “PARQUE DE OZA”

A Xunta de Goberno Local, na súa sesión de 04.09.2024, acordou a tramitación do convenio urbanístico mixto de planeamento e execución para o desenvolvemento da área de planeamento incorporada API Q28 “Parque de Oza”, facultando ao concelleiro de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda para a sinatura do convenio.

O convenio foi asinado polas partes o 11.09.2024.

En cumprimento do disposto no artigo 168 da Lei 2/2016, someteuse o expediente a información pública polo prazo dun mes, publicándose no DOG nº 197, de 11.10.2024, así como no xornal “La Voz de Galicia” do 11.10.2024 e a documentación do convenio no taboleiro de anuncios municipal, na sede electrónica do Concello.

Durante o prazo de información pública presentáronse 59 alegacións, das que se lle deu traslado á Xunta de Compensación do APE H9.01 Parque de Oza. O 30.12.2024 achega escrito de contestación ás alegacións presentadas

Analizaranse as cuestións alegadas nos diferentes escritos agrupándoas polo seu contido, do seguinte xeito:

Achéganse un **grupo numeroso de escritos** nos que, substancialmente, se alega o seguinte:

1. Na documentación exposta ao público non se definen co suficiente detalle as actuacións urbanísticas que se pretenden levar a cabo, omitíndose cuestións tales como a tipoloxía e outras características técnicas das fachadas das novas edificacións, alturas,



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

reordenación do viario da zona, previsións de novas dotacións e servizos, espazos libres e zonas verdes, vulnerándose os principios de transparencia e publicidade.

2. Segundo numerosos medios de comunicación estase a falar de que o desenvolvemento urbanístico prevé a construción de torres de 17 plantas de altura. Esta actuación está totalmente á marxe da legalidade autonómica e estatal vixente, debendo axustarse ás características arquitectónicas e urbanísticas do que xa está construído.

3. Non quedan garantidas as condicións de asolamento e ventilación natural das vivendas e non se mantén a trama urbana existente.

En base ao cal solicítase a anulación do convenio.

O **presidente da AAVV Oza Gaiteira** presenta as seguintes alegacións:

- Recuperar a zona verde que prevía o Plan para a zona M6 respectando os restos arqueolóxicos que o Concello propuxo para a súa catalogación.
- A creación dun equipamento novo na zona onde estaba situado o antigo Concello de Oza, potenciando a súa memoria.
- Ampliación do Parque de Oza, aumentando as zonas verdes nos espazos contiguos ao parque (zonas M1 e M5)
- Como consecuencia do anterior, diminuír a edificabilidade no ámbito ou incrementalas nas zonas nas que se edificaría.
- Modificar a disposición da edificación en M2, M3 e M4 para mellorar o soleamento dos espazos libres nesas zonas.
- Mellorar a accesibilidade da zona coa execución dun ascensor que conecte a rúa Juan Montes con Casanova de Eirís.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

O **presidente da AAVV Castrillón-Urbanización Soto “IAR”** presenta as seguintes alegacións:

- Se ben a nova ordenación mellora notablemente a calidade da vivenda, espreme máis eficazmente a edificabilidade e aumenta o valor das edificacións, debe revisarse á alza o coeficiente de homoxeneización. O novo deseño resulta moito mais intrusivo no barrio, ocupando con edificacións voluminosas algúns solos que ata agora se prevían despexados.
- As parcelas de orixe dos sistemas adscritos teñen uns dereitos recoñecidos con parámetros de aproveitamento outorgado polo PXOM do 1998 de $132.711 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$, mentres que os dereitos que o Convenio recoñece para estas parcelas no API o teñen cos parámetros do PXOMO de 2013 ($142.558,12 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$). Xa que esta diferenza das que se benefician as propiedades da API ($9.847,12 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$) está motivada polo mantemento do aproveitamento tipo ($1,726744 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$ segundo o PXOM 98) o Convenio debe clarexar os cálculos que produciron o aumento da edificabilidade no PXOM 2013.
- Prodúcese a modificación da API Q28 no Convenio. Incorpórase ao ámbito da API o solo entre a Rolda de Outeiro, a rúa Carballo, as traseiras dos nº 28 e 30 da rúa Montes e o linde do parque de Oza.
- Xa que a API R29 conta cun proxecto de compensación aprobado, non é posible modificar o aproveitamento tipo da ARE, polo que o desenvolvemento da nova ordenación deber rebaixar a súa edificabilidade, en concordancia cuns coeficientes de homoxeneización máis axustados á nova realidade e ao aproveitamento tipo como dato fixo.
- Tanto na Lei 9/2002 como na Lei 2/2016 establécese que para SUNC a superficie edificable non poderá superar os $1,50 \text{ m}^2$ por cada metro cadrado de solo. Aplicando este límite a toda a área de reparto a edificabilidade resultante sería de $1,501 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Segundo os datos recollidos no anexo II do Convenio, a edificabilidade na área é de $1,529 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por riba do máximo da Lei 9/2002 e da Lei 2/2016. Tomando a edificabilidade da ficha, a



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

edificabilidade sería dun 1,552 m²/m² para o conxunto da ARE, isto é, un exceso de 0,052 m²/m².

- Con respecto aos estándares urbanísticos, segue sen acadarse o mínimo esixido na reserva de solo para equipamento. O Convenio debería incluír o compromiso dun pequeno equipamento preto do inmovible da derradeira Casa do concello de Oza, tal e como se anunciou publicamente.
- Con respecto á reserva de vivenda protexida, na cláusula terceira do Convenio establécese “destinar un 10% de vivenda a protección pública ante a inexistencia de previsión do vixente planeamento para dito ámbito.” Na Lei 2/2016 esta porcentaxe establécese para os solos na situación do artigo 17.b.2, en proceso de reforma interior ou renovación urbana. Non obstante nin houbo unha urbanización que reformar ou renovar previa, trátase dun desenvolvemento ex novo, polo que estaría na situación do artigo 17.b.1 e corresponderíalle a reserva do 30% de acordo coa disposición transitoria quinta parágrafo 3. Tendo que ter en conta tamén a modificación operada pola Lei 12/2023 no artigo 20.1.b) do RDL 7/2015.
- O Convenio debe incorporar o compromiso de redactar un estudo de tráfico. Debe avaliarse o impacto do millar de novas vivenda no relativo ao tráfico motorizado. Deben cumprirse os estándares de aparcamento en superficie.
- A solución para a accesibilidade non debería decantarse por unhas escaleiras mecánicas antes dunha comparativa con outros medios mecánicos, p.ex. a inserción de ascensores.
- Compre realizar un estudo do impacto urbano e paisaxístico da volumetría por mor da incidencia en altura desta ordenación.
- Que o texto do Convenio recoñeza a existencia do xacemento arqueolóxico do Castrillón a carón da avenida da Concordia e se asumen os perímetros grafiados na ficha das MPX 3/14 e MPX 6/16.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

O 11.11.2024 ten entrada o escrito dun particular **con código de asento RMPE18S40**, que alega o seguinte:

- Conforme ao PXOM 2013 e a ficha API determínase un coeficiente de edificabilidade de 2,12 m². É dos máis elevados nos API do PXOM e moi superior ao de referencia que establece o artigo 41 da LSG. Ademais o 100% do aproveitamento lucrativo privado destínase a residencial libre. As dotacións para sistemas locais son notoriamente inferiores aos esixibles conforme ao artigo 42 da LSG.
- De acordo co disposto no artigo 11.2 do TRLS/2015 e segundo xurisprudencia reiterada, a patrimonialización e consolidación dos dereitos so se produce con cumprimento dos deberes urbanísticos en prazo. Asemade, o artigo 48.a) do mesmo texto normativo exclúe do suposto indemnizatorio a alteración do planeamento cando, como é o caso, se produce unha vez transcorrido os prazos previstos para a súa execución. Neste caso a urbanización executada fíxose a iniciativa do Concello e polo procedemento de execución directa. Polo que procede una modificación do PXOM, para axustar a edificabilidade, dotacións e reservas, aos esixibles conforme á normativa urbanística vixente, incluído a reserva para vivenda protexida.
- O Convenio omite o contido de certos antecedentes básicos e parámetros indicativos e referenciais da futura ordenación tales como edificabilidade desagregada, aproveitamento e dotacións para sistemas. O anexo III é insuficiente para poder avaliar a nova ordenación.
- A reserva legal mínima esixida debería ser do 30%, segundo o artigo 42.9 da LSG, en virtude da disposición transitoria 5ª, sendo de aplicación directa tamén ás API, polo que debe acreditarse o cumprimento a nivel de distrito.
- Non se atopa xustificada a ampliación da modificación do ámbito da API na zona norte –M1.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

- A execución de tres torres (MS) de XVII plantas, así como doutra de XV plantas na M1, non se axusta aos criterios do POL nin á norma de aplicación directa de adaptación ao entorno do artigo 91 da LSG e 20.2 do TRLS/2015.
- Considérase improcedente o disposto no apartado 8 da cláusula cuarta, no que se difire o pago das obras correspondentes á ocupación directa ao mes seguinte da aprobación do proxecto de urbanización, xa que ao tratarse dun gasto de urbanización debe ser imputado á conta de liquidación provisional do proxecto de compensación. Ademais, dado que o Convenio incorpora obrigas económicas procede a emisión dun informe por parte de Intervención.

O **grupo municipal Popular da Coruña** presenta as seguintes alegacións:

- A anulación da tramitación do Convenio urbanístico e tomar como punto de partida o Estudo de Detalle.
- Calquera modificación do Estudo de Detalle e calquera decisión respecto á modificación da ordenación do ámbito será previamente consensuada cos veciños e as Asociacións de Veciños presentes no barrio a través dun proceso participativo e non coa presentación dun Convenio.
- Realizar previamente un estudo de mobilidade no barrio prestando especial importancia ao transporte público. O Convenio modifica a estrutura viaria sen que se coñezan os estudos levados a cabo para xustificar a dita proposta.
- As tipoloxías e alturas das edificacións deben establecerse en función das características das edificacións existentes co fin de que se integren adecuadamente coas preexistentes e non provoquen impactos bruscos no entorno.
- En canto á liberación de máis espazo libre ao optar pola realización de volumes edificatorios de gran altura, non parece xustificado xa que se produce un aumento non significativo dos espazos libres a costa de eliminalo en torno aos restos arqueolóxicos



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

existentes e á eliminación dun tramo da Avda. Casanova de Eirís que se transforma nun bulevar.

- O Convenio comprométese ao desenvolvemento do ámbito da API Q28.a mantendo o aproveitamento e a edificabilidade máxima prevista na ficha urbanística cambiando tamén o establecido no Estudo de Detalle, que non materializaba a totalidade deste aproveitamento.
- No Convenio asinado chégase ao acordo de destinar tan so un 10% a vivenda de protección, porcentaxe moi inferior ao esixido noutros ámbitos. Ademais, compútase a dita porcentaxe coa cesión do 10% obrigatorio ao Concello e nas parcelas propiedade municipal.

Pola súa banda, a **Xunta de Compensación da API Q28 “Parque de Oza”**, o 30.12.2024 achega escrito no que realiza unha análise das alegacións presentadas:

- Con respecto á alegación de información insuficiente por faltar a definición da ordenación sobre diversos aspectos, contesta que non é obxecto do convenio definir con precisión a ordenación da edificación senón estipular a necesidade de redactar e tramitar un plan especial de ordenación que mellore o estudo de detalle incorporado ao Plan Xeral.
- Con relación ao incumprimento das premisas do Plan Xeral sobre as alturas da edificación contesta que el actual API Q28 delimita o solo pendente de urbanización de tal modo que unha vez ocupados os espazos libres, boa parte das dotacións e unha importante superficie do sistema viario interior, o convenio recoñece os dereitos dos propietarios dos solos xa ocupados, establecendo os criterios para a ordenación da edificabilidade e a ocupación do solo actualmente vacante e, tratándose dun solo urbano non consolidado, poden ordenarse alturas superiores ás oito plantas.
- Manter a ordenación da totalidade da zona verde que se prevía onde se sitúan os restos arqueolóxicos. A tramitación do Plan Especial implica a necesidade e obriga de que sexa informado favorablemente pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural e, polo tanto,



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

deberá conter todas as medidas de protección e cautela necesarias. O convenio recolle que se respectará a superficie de espazo libre establecida no planeamento actual.

- Creación dun novo equipamento na zona onde se ubica o antigo Concello de Oza. O convenio recoñece a preexistencia deste elemento e que na ordenación se inclúan elementos que identifiquen a existencia do antigo Concello de Oza e favoreza o mantemento da memoria deste.
- Ampliación do parque de Oza. A superficie do actual parque foi obtida por ocupación e o aproveitamento correspondente aos propietarios é do 50% do que se materializa no actual polígono. Sumando esta superficie á dos espazos libres incluídos na ordenación é practicamente o 50% triplicando as esixencias legais nesta materia.
- Reducir a edificabilidade do ámbito. Os propietarios das fincas xa ocupadas polo parque e dotacións levan 15 anos esperando para poder materializar os dereitos que o planeamento lles outorgaba e o actual lles recoñece. A diminución do aproveitamento tería que ser sempre obxecto de indemnización.
- Con respecto á mellora do soleamento, será o Plan Especial o que deberá xustificar debidamente este.
- Sobre a mobilidade, o Plan Especial deberá incorporar un estudo de mobilidade e en función deste, definir e establecer unha ordenación da edificación e o sistema viario adecuado que resolva tanto a conexión coa trama urbana perimetral como o correcto funcionamento do tráfico e transporte público, así como os elementos de urbanización necesarios entre os cales pode estar a localización dun ascensor entre a rúa Monte e a Avenida Casanova de Eirís, ou de escaleiras ou ramplas mecánicas.
- Sobre a alternativa de modificar puntualmente o PXOM posto que a edificabilidade asignada ao ámbito, de 2,12 m², é moi alta, indica que a edificabilidade asignada ao ámbito de 142.558,12 m² corresponde non so aos propietarios do 64.071 m² do ámbito senón que con eles ten que materializarse o aproveitamento dos solos ocupados polo parque de Oza, que ascenden a 72.097 m².



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

- En relación co manifestado sobre o incumprimento da Xunta de Compensación dos deberes urbanísticos, a Xunta presentou tanto o proxecto de reparcelación como o de urbanización en prazo chegando a acadar a aprobación definitiva e que a xudialización do proceso prolongou no tempo o procedemento.
- Omisións e indeterminacións no convenio respecto aso criterios urbanísticos, que se omiten os antecedentes da negativa da Xunta de Compensación a asumir os gastos derivados da ocupación directa dos terreos e as indemnizacións por dereitos distintos ao solo. Neste punto os representantes da Xunta alegan que esta presentou o proxecto de compensación modificado dando cumprimento ás sentenzas ditadas, paralizándose a súa tramitación polo Concello coa finalidade de poder modificar os criterios de ordenación. Cómpre recordar que estamos na tramitación dun convenio onde unicamente se fixan os criterios para desenvolver unha nova ordenación en base aos parámetros establecidos no PXOM en vigor.
- Sobre a reserva de vivenda protexida: O convenio establece un 10% de vivenda protexida. De acordo co PXOM ao tratarse dun solo urbano non consolidado non estaría obrigado a efectuar reserva algunha e a porcentaxe do 30% sería en todo caso aplicable ao distrito, non ao polígono, estando xustificada no PXOM. Esta reserva é independente de que as parcelas onde se prevea a súa materialización sexan adxudicadas ao Concello.

Á vista das alegacións presentadas e da contestación dada pola Xunta de Compensación do ámbito, emítese o seguinte:

INFORME

Con respecto ao alegado nun grupo numeroso de escritos relativo a:

1. Na documentación exposta ao público non se definen co suficiente detalle as actuacións urbanísticas que se pretenden levar a cabo, omitíndose cuestións tales como a tipoloxía e outras características técnicas das fachadas das novas edificacións, alturas, reordenación do viario da zona, previsións de novas dotacións e servizos, espazos libres e zonas verdes, vulnerándose os principios de transparencia e publicidade.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

2. Segundo numerosos medios de comunicación estase a falar de que o desenvolvemento urbanístico contempla a construción de torres de 17 plantas de altura. Esta actuación está totalmente á marxe da legalidade autonómica e estatal vixente, debendo axustarse ás características arquitectónicas e urbanísticas do que xa está construído.

3. Non quedan garantidas as condicións de soleamento e ventilación natural das vivendas e non se mantén a trama urbana existente.

Contestación:

Os convenios urbanísticos teñen por obxecto a colaboración entre os suxeitos intervinientes na actividade urbanística con respecto á determinación do contido das posibles aprobacións ou modificacións do planeamento en vigor. Estes convenios conteñen acordos preparatorios e non vinculantes da resolución que se deba adoptar no procedemento de aprobación do planeamento.

Pola súa banda, os Plans Especiais detallan a ordenación establecida no PXOM. Concretamente, os Plans Especiais de Reforma Interior non previstos redáctanse co obxecto de modificar a ordenación detallada para a transformación de núcleos urbanos e a reconversión de espazos a efectos de substituír as construcións e instalacións inadecuadas, conservando os elementos de interese arquitectónico e cos límites previstos nos artigos 157 e 177 do RLSG/16..

Polo que o plan especial é o instrumento de planeamento adecuado para regular con detalle estas cuestións urbanísticas, constituíndo o convenio aprobado inicialmente un acordo de vontades para a súa aprobación co obxecto de modificar a ordenación detallada de segundo a modificación establecida na ficha do PXOM, con respecto aos estudos de detalle EDD-8/07 e EDD-3/09.

Non obstante o antedito, á vista das alegacións presentadas, inclúese expresamente no texto definitivo do Convenio que no plan especial que se redacte deberá conter un estudo de asolamento que garanta a calidade deste nas novas edificacións e nas existentes.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

A **AAVV Oza Gaiteira** alega o seguinte:

- Recuperar a zona verde que prevía o plan para a zona M6 respectando os restos arqueolóxicos que o Concello propuxo para a súa catalogación.
- A creación dun equipamento novo na zona onde estaba situado o antigo Concello de Oza, potenciando a súa memoria.
- Ampliación do Parque de Oza, aumentando as zonas verdes nos espazos contiguos ao parque (zonas M1 e M5)
- Como consecuencia do anterior, diminuír a edificabilidade no ámbito ou incrementalas nas zonas nas que se edificaría.
- Modificar a disposición da edificación en M2, M3 e M4 para mellorar o asolamento dos espazos libres nesas zonas.
- Mellorar a accesibilidade da zona coa execución dun ascensor que conecte a rúa Juan Montes con Casanova de Eirís.

Contestación:

A AAVV alega que se amplíen as zonas verdes e dotacionais diminuindo a edificabilidade no ámbito ou incrementando nas zonas onde se edificaría. A edificabilidade está fixada na propia ficha da API, tendo en conta que se trata dunha área de planeamento incorporado e que se atopan pendentes de materializar os aproveitamentos correspondentes ás ocupacións directas efectuadas polo Concello na ARE.

No que se refire á creación dun novo equipamento no lugar no que está a antiga Casa do Concello de Oza, hai que sinalar que na cláusula terceira do convenio no que se establecen os criterios para a ordenación, indícase que o PERI terá en conta este feito cara a prever medidas encamiñadas a preservar a súa memoria, entre as que podería estar a solicitada pola asociación. En todo caso esta cuestión concretarase no documento do plan especial.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

Con respecto aos restos arqueolóxicos que se atopan dentro do ámbito, para a tramitación do plan especial cómpre a obtención dos informes sectoriais favorables, incluíndo neste caso, o da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. En relación con este asunto hai que salientar que o 10.12.2024 a Xunta de Compensación iniciou perante o Servizo de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia os trámites necesarios para a realización dunhas sondaxes arqueolóxicas no ámbito, que foron autorizadas por resolución do 20.12.2024.

En canto á ordenación das demais cuestións alegadas, como xa quedou indicado, non forman parte das cláusulas do Convenio, senón que corresponde a súa regulación ao Plan Especial. Non obstante o antedito, á vista das alegacións presentadas, inclúese expresamente no texto definitivo do Convenio que o Plan Especial que se redacte deberá conter un estudo de soleamento que garanta a calidade deste nas novas edificacións e nas existentes.

Con respecto ás cuestións relativas á solución de medidas concretas, tales como resolver a accesibilidade do ámbito, deben conterse no proxecto de urbanización que se redacte unha vez aprobado o planeamento e coa tramitación da compensación.

A AAVV Castrillón-Urbanización Soto "IAR" presenta as seguintes alegacións:

- Se ben a nova ordenación mellora notablemente a calidade da vivenda, espreme máis eficazmente a edificabilidade e aumenta o valor das edificacións, debe revisarse á alza o coeficiente de homoxeneización. O novo deseño resulta moito mais intrusivo no barrio, ocupando con edificacións voluminosas algúns solos que ata agora se prevían despexados.
- As parcelas de orixe dos sistemas adscritos teñen uns dereitos recoñecidos con parámetros de aproveitamento outorgado polo PXOM do 1998 de $132.711\text{m}^2_{\text{etuc}}$, mentres que os dereitos que o Convenio recoñece para estas parcelas na API o teñen cos parámetros do PXOM do 2013 ($142.558,12\text{m}^2_{\text{etuc}}$). Xa que esta diferenza das que se benefician as propiedades da API ($9.847,12\text{m}^2_{\text{etuc}}$) está motivada polo mantemento do



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

aproveitamento tipo ($1,726744 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$ segundo o PXOM 98) o Convenio debe clarexar os cálculos que produciron o aumento da edificabilidade no PXOM 2013.

Contestación:

A actual API Q28 correspóndese ca APE H9.01 do PXOM98 que formaba parte da Área de repartición ARE H9.01 xunto co POL H9.11 “Fariña Ferreño”, que xa conta con proxecto de compensación aprobado, ademais do sistema xeral de espazos libres EG H9.01 e o viario local VL H9.01, obtidos por ocupación directa, recoñecendo os aproveitamentos correspondente ás fincas afectadas que deberían materializarse no APE H9.01 e no POL H9.11. O 58,483% destes aproveitamentos materializáronse no POL H9.11, incluíndose no proxecto de compensación, polo que faltan por materializar un 41,517% que corresponden ao APE H9.01 (API Q28 no PXOM2013), ascendendo a $27.120,51 \text{ m}^2$, sendo $921,76 \text{ m}^2$ de titularidade municipal ($26.198,75 \text{ m}^2$ de titularidade privada).

Asemade, dentro do APE H9.01 atopábanse os equipamentos QL APE H9.01XX e o QL APE H9.01ED así como o viario local VL APE H9.01 que foron obtidos anticipadamente polo Concello por ocupación directa, polo que os aproveitamentos resultantes tamén teñen que materializarse no APE, o que supón unha superficie de $9.028,49 \text{ m}^2$ de titularidade privada, equivalente a un aproveitamento de $14.030,91 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$.

A superficie total de cesión de sistemas locais é de $42.022,40 \text{ m}^2$, correspondendo $29.225,93 \text{ m}^2$ a rede viaria, $6.854,99 \text{ m}^2$ a sistemas de espazos libres e $5.941,48 \text{ m}^2$ a sistemas de equipamentos públicos.

O APE H9.01 foi incorporado ao PXOM2013 como área de planeamento incorporado, API Q28, asumindo as determinacións do planeamento anterior e habilitando a posibilidade de materializar o 100% do aproveitamento que o PXOM98 recoñecía aos propietarios no referido ámbito urbanístico, realizando certas modificacións no estudo de detalle co obxecto de manter o aproveitamento tipo da área de repartición do PXOM98, que é $1,726744 \text{ m}^2_{\text{etuc}}/\text{m}^2_{\text{s}}$, xa que logo un dos polígonos da ARE xa conta con proxecto de compensación aprobado e o Concello obtivo por ocupación directa anticipada unha serie



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

de sistemas (equipamentos, espazos libres e viarios), e executou a maiores a súa urbanización, poñendo estes ao uso público.

De conformidade co disposto nos artigos 99.6 da LSG/16 e 236 do RLSG/16, cando unha área de repartición conteña máis dun ámbito de solo urbano non consolidado, como é o caso, o aproveitamento tipo será fixado polo plan xeral. Este aproveitamento tipo xa foi fixado no momento da aprobación do instrumento de equidistribución do polígono POL-H11.01 “Fariña Ferreño”, e das ocupacións directas dos sistemas realizadas polo Concello, polo que neste intre xa non é posíbel a súa modificación.

A ficha do vixente PXOM2013 atribúe á API Q28 un aproveitamento máximo de 136.704,50 m² que representa un aproveitamento total homoxeneizado de 142.558,12 m²_{etuc}, que supoñen unha superficie de 14.493,95 m².

Polo tanto, os parámetros aos que se refiren as alegacións veñen establecidos polo PXOM98, incorporados ao PXOM13 mediante unha API e en base aos dereitos recoñecidos aos propietarios da ARE.

O trámite de información pública refírese á aprobación dun Convenio mixto para a aprobación dun plan especial e execución da xestión no API Q28, polo que non procede, neste momento, analizar as alegacións contra as determinacións establecidas polo PXOM aprobado no ano 2013.

- Prodúcese a modificación da API Q28 no Convenio. Incorpórase ao ámbito da API o solo entre a Rolda de Outeiro, a rúa Carballo, as traseiras dos nº 28 e 30 da rúa Montes e o linde do parque de Oza.

Contestación:

O artigo 65.1.a) da LSG/16 permite que o desenvolvemento de planeamento dos plans xerais, poidan modificar a ordenación detallada prevista nestes, sempre 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



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de mobilidade ou ben outros fins análogos (artigo 157.1.a) do RLSG/16). O apartado 2 destes mesmos artigos permite que o planeamento de desenvolvemento poda reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores de planeamento e das áreas de repartición, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 10% do ámbito delimitado polo plan xeral, polo que o Plan Especial que regula a ordenación detallada está facultado para delimitar o ámbito territorial para a execución integral do planeamento. En todo caso esta delimitación concretarase e xustificarse, de ser o caso, no documento do futuro plan especial.

Non obstante, a identificación gráfica e descritiva do ámbito espacial que acompaña ao Convenio é unha proposta para o Plan Especial que require a análise no seu conxunto dentro do ámbito e a comprobación de que se cumpran os estándares urbanísticos, así como que non produce unha minoración no nivel do sistema de dotacións de espazos libres, zonas verdes ou equipamentos previstos no plan xeral. Esta previsión inclúese no clausulado do texto definitivo do convenio.

- Xa que a API R29 conta cun proxecto de compensación aprobado, non é posible modificar o aproveitamento tipo da ARE, polo que o desenvolvemento da nova ordenación deber rebaixar a súa edificabilidade, en concordancia cuns coeficientes de homoxeneización máis axustados á nova realidade e ao aproveitamento tipo como dato fixo.

Contestación:

Precisamente posto que o polígono incluído na ARE xa conta cun proxecto de compensación aprobado, cómpre conservar o mesmo aproveitamento tipo establecido para a área de repartición, que é $1,726744 \text{ m}^2_{\text{etuc}}/\text{m}^2_{\text{e}}$. Calquera reaxuste que se realice nos parámetros urbanísticos implicados no seu cálculo no futuro plan especial, deberán manter este inalterábel.

- Tanto na Lei 9/2002 como na Lei 2/2016 establécese que para SUNC a superficie edificable non poderá superar os $1,50 \text{ m}^2$ por cada metro cadrado de solo. Aplicando este



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

límite a toda a área de reparto a edificabilidade resultante sería de $1,501 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Segundo os datos recollidos no anexo II do Convenio, a edificabilidade na área é de $1,529 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por riba do máximo da Lei 9/2002 e da Lei 2/2016. Tomando a edificabilidade da ficha, a edificabilidade sería dun $1,552 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para o conxunto da ARE, isto é, un exceso de $0,052 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Con respecto aos estándares urbanísticos, segue sen acadarse o mínimo esixido na reserva de solo para equipamento. O Convenio debería incluír o compromiso dun pequeno equipamento preto do inmobile da derradeira Casa do concello de Oza, tal e como se anunciou publicamente.

Contestación:

A API Q28 trátase dunha área de planeamento incorporado polo que recolle as determinacións fixadas polo PXOM98, tal e como establece o artigo 3.2.5. do vixente PXOM, e forma parte dunha área de repartición na que se incluía un polígono que xa conta con proxecto de compensación aprobado. No que se refire ao cumprimento dos límites de sostibilidade, estándares urbanísticos dotacionais e porcentaxes de vivenda de protección pública no ámbito, hai que sinalar que a Lei do solo de Galicia exige o seu cumprimento a nivel de distrito, e non en cada ámbito de planeamento ou xestión (artigo 77.5, artigo 106.d, e disposición transitoria primeira, apartado 1.a, do RLSG/16).

- Con respecto á reserva de vivenda protexida, na cláusula terceira do Convenio establécese “destinar un 10% de vivenda a protección pública ante a inexistencia de previsión do vixente planeamento para dito ámbito.” Na Lei 2/2016 esta porcentaxe establécese para os solos na situación do artigo 17.b.2, en proceso de reforma interior ou renovación urbana. Non obstante nin houbo unha urbanización que reformar ou renovar previa, trátase dun desenvolvemento ex novo, polo que estaría na situación do artigo 17.b.1 e corresponderíalle a reserva do 30% de acordo coa disposición transitoria quinta parágrafo 3. Tendo que ter en conta tamén a modificación operada pola Lei 12/2023 no artigo 20.1.b) do RDL 7/2015.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

Contestación:

A Lei 8/2007 do Solo (actualmente derogada) introduciu as chamadas situacións básicas do solo (urbanizado e rural). Na súa exposición de motivos dispoñía o seguinte:

“Hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad.”

Esta mesma definición recóllese no Real Decreto Lexislativo 2/2008. O Real Decreto Lexislativo 7/2015 refunde este Real Decreto e a Lei 8/2013 de Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, polo que se mantén esta división dende o punto de vista das situacións básicas do solo e así, no seu artigo 21 di que “Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado” establecendo que o solo que se atopa en situación de urbanizado é o que estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de viais, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación do que forme parte, teña instaladas e operativas, conforme ao establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servizos necesarios, mediante a súa conexión en rede, para satisfacer a demanda dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar co eles sen outras obras que as de conexión coas instalacións preexistentes.

O actual API Q28 correspóndese co APE H9.01 do PXOM98 que formaba parte da Área de repartición ARE H9.01 xunto co POL H9.11 “Fariña Ferreño”, con proxecto de compensación aprobado, o sistema xeral de espazos libres o EG H9.01 e o viario local VL H9.01, obtidos por ocupación directa, recoñecendo os aproveitamentos correspondente ás fincas afectadas e inscritos no Rexistro da Propiedade, que deberían materializarse no APE H9.01 e no POL H9.11.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

Asemade, dentro da APE H9.01 atopábanse os equipamentos QL APE H9.01XX e o QL APE H9.01ED así como o viario local VL APE H9.01 que foron obtidos anticipadamente polo Concello por ocupación directa, polo que os aproveitamentos resultantes tamén teñen que materializarse na APE, que supón unha superficie de 9.028,49 m² de titularidade privada, que supón un aproveitamento de 14.030,91 m²_{etuc.}.

Ademais, aprobándose os Estudos de Detalle 8/07 e 3/09 e executáronse de forma anticipada as obras de urbanización nas rúas Casanova de Eirís, na Avenida do Caídos e na rúa Antonio Ríos.

Finalmente, materializouse un 58,483% dos aproveitamentos provenientes do EG H9.01 e VL H9.01 no POL H3.11, restando por materializar un 41,517% no APE H9.01, ascendendo a 27.120,51 m², sendo 921,76 m² de titularidade municipal (26.198,75 m² de titularidade privada).

A APE H9.01 foi incorporado ao PXOM2013 como área de Planeamento Incorporada API Q28 asumindo as determinacións do planeamento anterior e habilitando a posibilidade de materializar o 100% do aproveitamento que o PXOM98 recoñecía aos propietarios no referido ámbito urbanístico, realizando certas modificacións no ED co obxecto de manter o aproveitamento tipo da área de repartición do PXOM98, que é 1,726744 m²_{etuc.}/m²_{e.}.

Tendo en conta os antecedentes expostos, non pode considerarse o ámbito como ex novo, senón que se atopa dentro da malla urbana, con edificacións preexistentes e xa conta cun grao de transformación urbanística, polo que pode concluírse que se atopa na situación de urbanizado pendente de rematar, de conformidade coa definición do RDL/15.

O artigo 7 do RDL/15 dentro das actuacións de transformación urbanística distingue entre:

- As actuacións de urbanización que inclúen:
 - as de nova urbanización, que supoñen o paso dun solo en situación de rural á de urbanizado para crear, xunto coas correspondentes infraestruturas e



Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

dotacións públicas, unha ou más parcelas aptas para a edificación e uso independente, conectadas funcionalmente coa rede de servizos esixidos pola ordenación territorial e urbanística

- as que teñen por obxecto reformar ou renovar a urbanización dun ámbito de solo urbanizado.

➤ As de dotación.

O artigo 20 do RDL/15 que fixa os criterios básicos de utilización do solo, establece no seu parágrafo b) que as Administracións Públicas competentes en materia de ordenación urbanística e territorial deberán destinar solo adecuado e suficiente para usos produtivos e para uso residencial, con reserva a vivenda suxeita a un réxime de protección pública que deberá ser determinada pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística que comprenderá, como mínimo, os terreos necesarios para realizar o 30% de edificabilidade residencial no solo rural que vaia a ser incluído en actuacións de nova urbanización e o 10% no solo urbanizado que deba someterse a actuacións de reforma ou renovación da urbanización.

A lei estatal non establece as facultades e deberes en función da situación básica na que se atopa o solo, senón que estas actuacións comportan, segundo a súa natureza e alcance, certos deberes legais. O Tribunal Constitucional impón que os solos comprendidos en actuacións de reforma, mellora ou rexeneración urbana estean considerados como solo urbano, mentres que a súa categorización como consolidado ou non depende da lexislación autonómica.

A categorización nunha ou noutra clasificación non conta xa co papel determinante das novas esixencias derivadas dunha actuación de transformación urbanística senón que o nivel de actuación determínase polo grao de transformación que se realice nun determinado solo e que, en función da intensidade poderá consistir nunha reforma ou renovación da urbanización ou nunha mellora desta mediante o incremento de dotacións. A primeira móvese nun ámbito de creatividade urbanística no marco da discrecionalidade



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

podendo chegar a unha “cidade diferente”, mentres que a actuación de dotación consegue una “cidade mellor”.

Mediante este Convenio acórdase que a transformación do solo se leve a cabo a través dun Plan Especial de Reforma Interior, co obxecto de rematar a transformación do ámbito mediante unha ordenación urbanística que teña en conta a evolución do tecido urbano dende a aprobación do PXOM 2013.

Tanto o artigo 7 como o artigo 20 do RDL2015 anteditos teñen o carácter de básico, polo que a lexislación autonómica pode regular no marco das súas competencias respectando sempre a competencia básica estatal.

A disposición final cuarta da Lei 12/2023, polo Dereito á Vivenda, modificou as porcentaxes do artigo 20 do RDL2015, elevándoas a 40% no solo rural e 20% no solo urbanizado, pero non modificou a segunda parte do parágrafo b) que dispón:

“No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

Pola súa banda, a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, dispón, no seu artigo 42.9, o seguinte:

*“9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el **30% de la edificabilidad residencial** prevista por la ordenación urbanística en el **suelo urbanizable y en el suelo no consolidado regulado en el artículo 17.b.1. Esta proporción será del 10% en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3. no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.***



Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

No parágrafo 10 establece que no solo urbano non consolidado haberá de acreditarse o cumprimento da reserva para vivenda protexida no distrito. Este artigo resulta aplicable, de conformidade co disposto na Disposición transitoria 5ª da LSG.

O PXOM/13 é un plan xeral adaptado ás leis 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo de Galicia, e 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Por mor disto o PXOM cumpriu as determinacións da Lei 6/2008, en relación á obriga de reservar un 40% de superficie edificable residencial para vivenda de protección oficial. Porén, en previsión da posibilidade contida na Lei 8/2012 de ca porcentaxe se puidera axustar por un acordo do Pleno municipal, incorporáronse nas normas urbanísticas do plan os mecanismos para adaptarse á nova lei sen necesidade de modificar este para inserir as novas determinacións en materia de vivenda protexida, do seguinte xeito:

“- Por un lado, el porcentaje de vivienda de protección a reservar en los ámbitos de desarrollo no se incluye explícitamente en sus fichas correspondientes, sino que se refiere al cuadro general situado al final de las normas urbanísticas “Equilibrio de reservas dotacionales”

- En el apartado final de la memoria, donde se sitúa también este cuadro, se establece que, una vez que sea de aplicación la Ley 8/2012, el porcentaje de vivienda de protección de cada ámbito podrá ajustarse a las determinaciones de esta Ley.

- Para evitar que la modificación del porcentaje de vivienda de protección, que conlleva la variación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto, obligue a reformular los



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

ámbitos de desenvolvemento para manter o aproveitamento tipo do PGOM 2013, este plan establece que, a edificabilidade real configurada por as determinacións normativas en solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado é a que conforma a implantación de edificacións, espazos públicos e a imaxe urbana final prevista por o Plan Xeral, e opera como límite máximo do aproveitamento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos ou de cambios de valores de mercado que poidan producirse en relación con os usos considerados para o cálculo do aproveitamento tipo. Estes cambios normativos derivados de, por exemplo, as determinacións da Lei de Vivenda de Galicia en trámite ou de valores de mercado en cuanto a os usos poderán permitir a modificación dos aproveitamentos tipo previstos, pero, por si mesmos, non habilitan para xustificar a modificación das determinacións tipolóxicas, volumétricas e de edificabilidade real previstas en o Plan Xeral.”

Deste xeito, o plan xeral preveu unhas porcentaxes de reserva de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública coa seguinte distribución:

➤ **Solo urbano non consolidado:**

Distrito 1. 10,37%

Distrito 2. 29,77%

➤ **Solo urbanizábel:**

SUD + SURT. 49%

A porcentaxe total de VPP no conxunto do solo urbano non consolidado e solo urbanizábel é dun 40%, cumprindo polo tanto coas determinacións legais vigentes no momento da súa aprobación.

A API Q28 atópase inserida no distrito 2, polo que se cumpre coa porcentaxe fixada polo plan, sen necesidade de prever unha maior porcentaxe no ámbito obxecto da reordenación.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

No convenio establécese que o 10% da edificabilidade residencial sometida a protección pública sexa adxudicada ao Concello da Coruña e ademais inclúese como compromiso do Concello que destine a totalidade do aproveitamento que lle poida corresponder no ámbito para a construción de vivenda sometida a algún tipo de protección pública, co que se superará amplamente a porcentaxe mínima exixida pola lexislación.

- O Convenio debe incorporar o compromiso de redactar un estudo de tráfico. Debe avaliarse o impacto do millar de novas vivenda no relativo ao tráfico motorizado. Deben cumprirse os estándares de aparcamento en superficie.
- A solución para a accesibilidade non debería decantarse por unhas escaleiras mecánicas antes dunha comparativa con outros medios mecánicos, p.ex. a inserción de ascensores.
- Compre realizar un estudo do impacto urbano e paisaxístico da volumetría por mor da incidencia en altura desta ordenación.
- Que o texto do Convenio recoñeza a existencia do xacemento arqueolóxico do Castrillón a carón da avenida da Concordia e se asumen os perímetros grafiados na ficha das MPX 3/14 e MPX 6/16.

Contestación:

De acordo co disposto na Lei do Solo e o seu regulamento, a documentación do Plan Especial debe incluír un Estudo de avaliación da mobilidade no que deben definirse as medidas e actuacións necesarias para asegurar a nova mobilidade xerada no ámbito tendo en conta os distintos medios de transporte. A maior abastanza, no clausulado do convenio engádese que o PERI inclúa un estudo de mobilidade que garante o correcto funcionamento da ordenación que propoña. Asemade, debe incorporar a Avaliación de Impacto de Paisaxe e Urbanística, onde se analicen as cuestións indicadas polo alegante.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

Ademais, resulta preceptiva a obtención dos informes sectoriais favorables, como o da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural ao existir xacementos arqueolóxicos no ámbito. A redacción do Plan debe seguir as directrices impostas polo dito órgano.

Pola súa banda e como xa quedou indicado con anterioridade, as cuestións relativas ás medidas concretas de como resolver a accesibilidade do ámbito deben estar contidas no proxecto de urbanización que se redacte unha vez aprobado o planeamento e a compensación.

No escrito con entrada o 11.11.2024 e **código de asento RMPE18S40**, alega o seguinte:

- Conforme ao PXOM 2013 e a ficha API determínase un coeficiente de edificabilidade de 2,12 m2. É dos máis elevados nos API do PXOM e moi superior ao de referencia que establece o artigo 41 da LSG. Ademais o 100% do aproveitamento lucrativo privado destínase a residencial libre. As dotacións para sistemas locais son notoriamente inferiores aos esixibles conforme ao artigo 42 da LSG.
- De acordo co disposto no artigo 11.2 do TRLS/2015 e segundo xurisprudencia reiterada, a patrimonialización e consolidación dos dereitos so se produce con cumprimento dos deberes urbanísticos en prazo. Asemade, o artigo 48.a) do mesmo texto normativo exclúe do suposto indemnizatorio a alteración do planeamento cando, como é o caso, se produce unha vez transcorrido os prazos previstos para a súa execución. Neste caso a urbanización executada fíxose a iniciativa do Concello e polo procedemento de execución directa. Polo que procede una modificación do PXOM, para axustar a edificabilidade, dotacións e reservas, aos esixibles conforme á normativa urbanística vixente, incluído a reserva para vivenda protexida.

Contestación:

Respecto da primeira das cuestións á que se refire a alegación sobre o cumprimento dos límites de sostibilidade, estándares urbanísticos dotacionais e porcentaxes de vivenda de protección pública no ámbito, hai que sinalar que a Lei do solo de Galicia exige o seu



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

cumprimento a nivel de distrito, e non en cada ámbito de planeamento ou xestión (artigo 77.5, artigo 106.d, e disposición transitoria primeira, apartado 1.a, do RLSG/16)

As cuestións alegadas veñen fixadas polo PXOM. O trámite de información pública refírese á aprobación dun Convenio mixto para a aprobación dun plan especial e execución da xestión no API Q28, polo que non procede, neste momento, analizar as alegacións que se presenten contra as determinacións establecidas polo PXOM aprobado no ano 2013. Ademais a conveniencia ou non de levar a cabo unha modificación do PXOM non é obxecto deste convenio.

Non obstante, cómpre recordar que o ámbito ao que se refire o Convenio é un API, polo que se asumen as determinacións do planeamento anterior así como os compromisos de materialización dos aproveitamentos por mor das ocupacións directas realizadas.

Como xa se indicou, o actual API Q28 correspóndese co APE H9.01 do PXOM98 que formaba parte da Área de repartición ARE H9.01 xunto co POL H9.11 “Fariña Ferreño” xa executado e o sistema xeral de espazos libres o EG H9.01 e o viario local VL H9.01, obtidos por ocupación directa. O aproveitamento tipo da Área de Reparto é $1,726744 \text{ m}^2_{\text{etuc}}/\text{m}^2_{\text{e}}$, non podendo modificarse neste momento xa que o POL-H9.11 conta cun proxecto de compensación xa aprobado e por outra banda, o Concello realizou a ocupación anticipada e execución de diversos sistemas de equipamento, espazos libres e viarios, no ámbito de xestión.

- O Convenio omite o contido de certos antecedentes básicos e parámetros indicativos e referenciais da futura ordenación tales como edificabilidade desagregada, aproveitamento e dotacións para sistemas. O anexo III é insuficiente para poder avaliar a nova ordenación.

Contestación:

Os convenios urbanísticos teñen por obxecto a colaboración entre os suxeitos intervinientes na actividade urbanística con respecto á determinación do contido das posibles aprobacións ou modificacións do planeamento en vigor. Estes convenios



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

conteñen acordos preparatorios e non vinculantes da resolución que se deba adoptar no procedemento de aprobación do planeamento.

Pola súa banda, os Plans Especiais detallan a ordenación establecida no PXOM. Concretamente, os Plans Especiais de Reforma Urbana non previstos redáctanse co obxecto de modificar a ordenación detallada para a transformación de núcleos urbanos e a reconversión de espazos a efectos de substituír as construcións e instalacións inadecuadas e crear dotacións urbanísticas públicas necesarias, conservando os elementos de interese arquitectónico.

Polo que o Plan Especial é o instrumento de planeamento adecuado para regular con detalle cuestións urbanísticas, constituíndo o convenio aprobado inicialmente un acordo de vontades para a súa aprobación co obxecto de modificar a ordenación detallada de segundo a modificación establecida na ficha do PXOM con respecto aos Estudos de Detalles 8/07 e 3/09.

- A reserva legal mínima esixida debería ser do 30%, segundo o artigo 42.9 da LSG, en virtude da disposición transitoria 5ª, sendo de aplicación directa tamén ás API, polo que debe acreditarse o cumprimento a nivel de distrito.

Contestación:

A cuestión relativa á reserva para vivenda pública xa foi tratada nunha alegación anterior, polo que nos remitimos a esta contestación.

- Non se atopa xustificada a ampliación da modificación do ámbito da API na zona norte, quínteiro M1.

Contestación:

O artigo 65.1.a) da LSG/16 permite que o desenvolvemento de planeamento dos plans xerais, podan modificar a ordenación detallada prevista nestes, sempre 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



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de mobilidade ou ben outros fins análogos (artigo 157.1.a) do RLSG/16), polo que o Plan Especial que regula a ordenación detallada está facultado para delimitar o ámbito territorial para a execución integral do planeamento.

Non obstante, a identificación gráfica e descritiva do ámbito espacial que acompaña ao Convenio é unha proposta para o Plan Especial que require a análise no seu conxunto dentro do ámbito e a comprobación de que se cumpran os estándares urbanísticos así como que non produce unha minoración no nivel do sistema de dotacións de espazos libres, zonas verdes ou equipamentos previstos no plan xeral. Esta previsión inclúese no clausulado do convenio.

- A execución de tres torres (MS) de XVII plantas, así como doutra de XV plantas na M1, non se axusta aos criterios do POL, nin á norma de aplicación directa de adaptación ao entorno do artigo 91 da LSG e 20.2 do TRLS/15.

Contestación:

Como primeira cuestión hai que sinalar que o POLGA, tras a entrada en vigor da Lei 4/2023, do 6 de xullo, de ordenación e xestión integrada do litoral de Galicia, unicamente resulta de aplicación nas áreas de protección costeira, e nos corredores e espazos de interese recollidos nos artigos 54, 57 e 58 (disposición transitoria segunda).

No que se refire ao cumprimento das determinacións de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, contidas no artigo 91 da LSG/16, hai que sinalar que a nova ordenación que se proxecte no ámbito deberá telas en conta, e terá que xustificalas no estudo da paisaxe e o estudo da paisaxe urbana (arts. 35 e 36 do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei da protección da paisaxe de Galicia) que se incorpore no documento do plan especial.

O Plan Especial é un instrumento de ordenación idóneo para fixar as alturas das edificacións. O Convenio versa sobre un acordo de vontades para a tramitación dun Plan Especial, tendo a proposta incluída o carácter de preparatorio e non vinculante, polo que



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

corresponde analizar as alegacións relativas a cuestión de ordenación concretas durante o procedemento de aprobación do Plan Especial.

- Considérase improcedente o disposto no apartado 8 da cláusula cuarta, no que se difire o pago das obras correspondentes á ocupación directa ao mes seguinte da aprobación do proxecto de urbanización, xa que ao tratarse dun gasto de urbanización debe ser imputado á conta de liquidación provisional do proxecto de compensación. Ademais, dado que o Convenio incorpora obrigas económicas procede a emisión dun informe por parte de Intervención.

Contestación:

No apartado indicado acórdase satisfacer ao Concello a cantidade de 1.067.779,48 euros correspondentes ás obras do Proxecto Modificado nº 1 de obras ordinarias das rúas Casanova de Eirís e Avda. Dos Caídos, así como as obras de urbanización na rúa Antonio Ríos no prazo dun mes dende a aprobación definitiva do proxecto de urbanización do ámbito.

Tal e como se dispón no artigo 227.2.c) do RDL2016 o coste das obras que se executen con carácter anticipado nun ámbito suxeito a unha actuación integral será considerado como un gasto de urbanización a costa do promotor do sistema de actuación que se resarcirá á Administración actuante no momento no que o promotor xire as cotas de urbanización.

No apartado 3 da cláusula quinta do Convenio acórdase a tramitación simultánea dos instrumentos de equidistribución e urbanización logo de que o PERI acade a aprobación provisional. Polo que, sen prexuízo de que a liquidación provisional das cotas deba incluírse no proxecto de compensación que se redacte, isto non contradi o disposto na lei que se deban satisfacer de acordo co pactado.

A función interventora realizarase de conformidade co disposto no artigo 214 do Real Decreto Legislativo 2/2004 e nos casos previstos na Lei.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

O **grupo municipal Popular da Coruña** presenta as seguintes alegacións:

- A anulación da tramitación do Convenio urbanístico e tomar como punto de partida o Estudo de Detalle.

Contestación:

A propia ficha do ámbito incluída no PXOM 2013 realiza unha modificación do Estudo de Detalle aprobado, polo que non se pode partir deste.

- Calquera modificación do Estudo de Detalle e calquera decisión respecto á modificación da ordenación do ámbito será previamente consensuada cos veciños e as Asociacións de Veciños presentes no barrio a través dun proceso participativo e non coa presentación dun Convenio.

Contestación:

Tanto o procedemento de aprobación deste Convenio como o de aprobación do Plan Especial que se redacte vai ser obxecto do trámite de información pública durante o cal calquera persoa pode consultar os documentos e presentar alegacións e xustificacións que estimen pertinentes.

Non obstante o antedito, hai que sinalar que o equipo de Goberno Municipal, previamente e durante o período de exposición pública do convenio, mantivo reunións coa veciñanza e asociacións veciñais do barrio, nas que se explicou o proxecto e mais se recolleron diversas suxestións, que en boa parte están recollidas nas alegacións formuladas a este convenio, e que están a ser obxecto de contestación e consideración neste informe.

- Realizar previamente un estudo de mobilidade no barrio prestando especial importancia ao transporte público. O Convenio modifica a estrutura viaria sen que se coñezan os estudos levados a cabo para xustificar a dita proposta.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63119I00C2 📁 631/2024/202

- As tipoloxías e alturas das edificacións deben establecerse en función das características das edificacións existentes co fin de que se integren adecuadamente coas preexistentes e non provoquen impactos bruscos no entorno.
- En canto á liberación de máis espazo libre ao optar pola realización de volumes edificatorios de gran altura, non parece xustificado xa que se produce un aumento non significativo dos espazos libres a costa de eliminalo en torno aos restos arqueolóxicos existentes e á eliminación dun tramo da Avda. Casanova de Eirís que se transforma nun bulevar.

Contestación:

A documentación do Plan Especial debe incluír un Estudo de avaliación da mobilidade no que se definirán as medidas e actuacións necesarias para asegurar a nova mobilidade xerada no ámbito tendo en conta os distintos medios de transporte, debendo ter preponderancia os medios de transporte máis sostibles.

No que se refire á previsión das determinacións que garantan a integración das novas edificacións no seu eido, hai que sinalar que a nova ordenación que se proxecte no ámbito deberá ter en conta, e terá que xustificalas no estudo da paisaxe e o estudo da paisaxe urbana (arts. 35 e 36 do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei da protección da paisaxe de Galicia) que se incorpore no documento do plan especial.

Por máis abastanza, tal e como se indicou para outras alegacións formuladas, exixírase que o plan especial inclúa un estudo de asoleo que garanta as mellores condicións de asolamento nas novas edificacións e espazos públicos, e nas edificacións existentes no eido de actuación.

Ademais, a tramitación do Plan Especial cómpre a obtención dos informes sectoriais favorables, incluíndo neste caso, o da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural ao existir xacementos arqueolóxicos no ámbito. A redacción do Plan debe seguir as directrices impostas polo dito órgano.



Concello da Coruña

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63119I00C2 631/2024/202

- O Convenio comprométese ao desenvolvemento do ámbito da API Q28, mantendo o aproveitamento e a edificabilidade máxima prevista na ficha urbanística cambiando tamén o establecido no Estudo de Detalle, que non materializaba a totalidade deste aproveitamento.

Contestación:

O API Q28 trátase dunha área de planeamento incorporado polo que debe respectar as determinacións do plan anterior e a xestión inmediatamente antecedente así como os compromisos adquiridos que se deben materializar na ARE, como xa quedou indicado anteriormente.

- No Convenio asinado chégase ao acordo de destinar tan so un 10% a vivenda de protección, porcentaxe moi inferior ao esixido noutros ámbitos. Ademais, compútase a dita porcentaxe coa cesión do 10% obrigatorio ao Concello e nas parcelas propiedade municipal.

Contestación:

Está cuestión xa foi tratada amplamente explicada nas alegacións doutros interesados, polo que nos remitimos a súa contestación.

A Coruña, na data da sinatura electrónica deste documento

A xefa da Sección de Planeamento

O xefe do Departamento de Planeamento

V. e praxe.

A directora da Área de Urbanismo