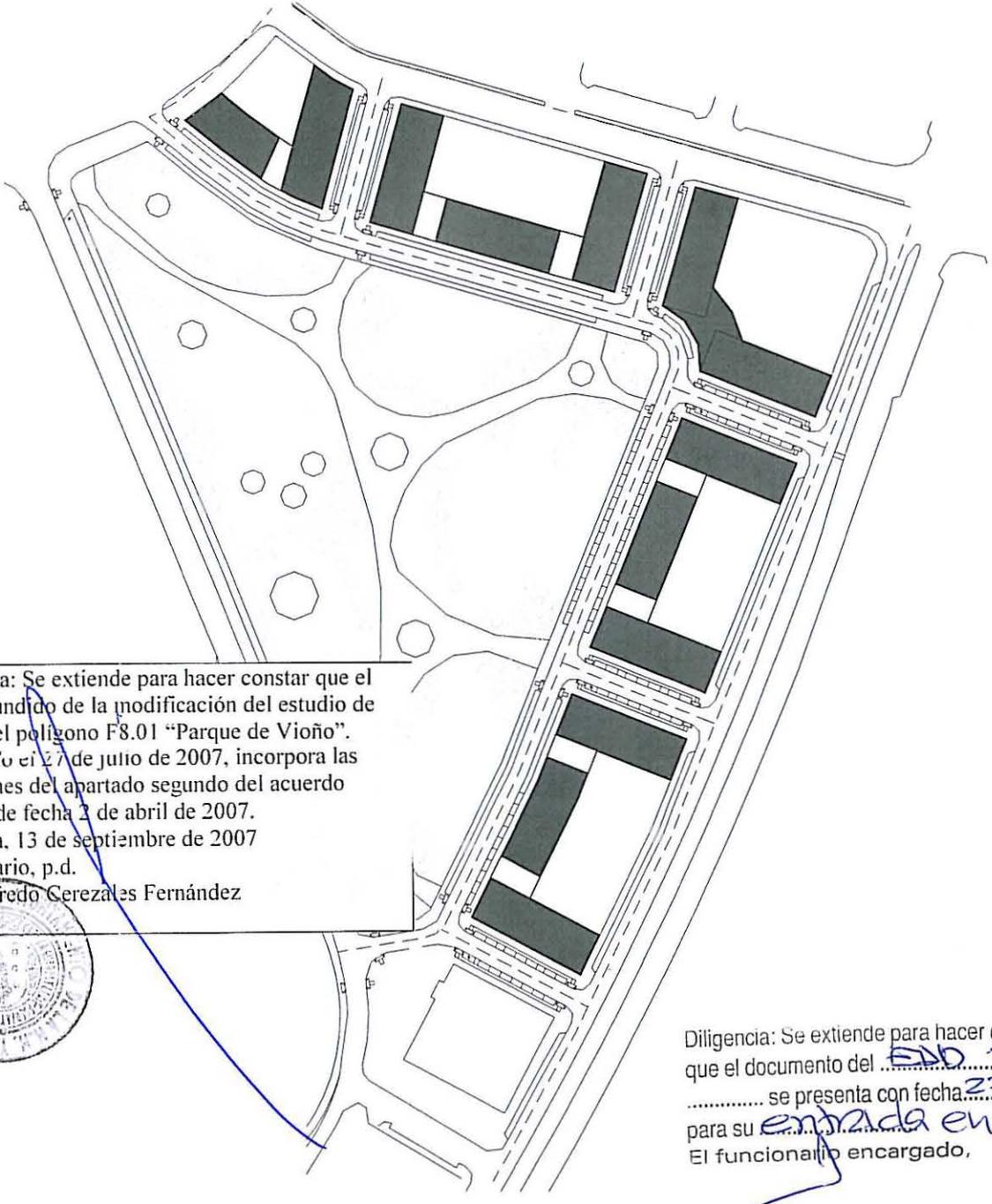


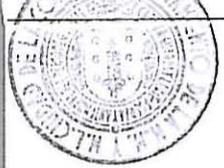
casas OF. TECN. 631/369/2006  
Anterior EDD 9/03

FERNANDEZ CARBALLADA, Y ASOCIADOS S. L.

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE  
EN EL A.R.P.- F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007.  
A Coruña, 13 de septiembre de 2007  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 13/06 ..... se presenta con fecha 27-07-07 para su entrada en vigor  
El funcionario encargado,

PETICIONARIO: JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO F8.01 "PARQUE DE VIOÑO"  
ARQUITECTOS: ALVARO FERNANDEZ CARBALLADA Y BEATRIZ ANEIROS FILGUEIRA  
ARQ. COLABORADORES: PABLO M. LOPEZ BECERRA Y CARLOS LANDEIRA CAAMAÑO  
JULIO 2007.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**ÍNDICE**

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del F.D.O. 13106  
..... se presenta con fecha 27-07-07  
para su entrada en vigor  
El funcionario encargado,

**MEMORIA**

**1.- INTRODUCCIÓN**

**2. OBJETO**

**3. ANTECEDENTES**

3.1. Plan General de Ordenación Municipal

3.2. Proyecto de Compensación y Estudio de Detalle

**4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

**6. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto  
refundido de la modificación del estudio de detalle del  
polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de  
julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado  
segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007.  
A Coruña, 13 de septiembre de 2007  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cereales Fernández



## TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 13/06 se presenta con fecha 27-07-07 para su entrada en vigor  
funcionario encargado

EN EL A.R.P. F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007.  
A Coruña, 13 de septiembre de 2007  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

### MEMORIA

#### 1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento de "Modificación del Estudio de Detalle en el A.R.P. F8.01 polígono "Parque de Vioño", se redacta de conformidad con lo dispuesto en los arts. 93 y 94 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUGA).

#### 2. OBJETO

El Objeto de la modificación del Estudio de Detalle es eliminar la formalización de un vial perimetral, contemplada en dicho documento, como garantía de acceso desde los Espacios Libres a las parcelas privadas resultado del Proyecto de Compensación.

En el Estudio de Detalle se contempla la posibilidad de la utilización en régimen de concesión administrativa para uso de garaje-aparcamiento del subsuelo de las zonas del interior de las manzanas, definidos por el Plan General como espacios libres PD EL-POL F8.01 (Pb) (Sistema local de espacios libres de uso público, parque deportivo). En la formalización definitiva de ese espacio en subsuelo se preveía un vial perimetral que circunvale todo el espacio libre de forma que a través de él se garantice, por un lado, el funcionamiento independiente de la concesión administrativa, y por otro, el acceso bajo rasante a las parcelas privadas.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación del documento, se han producido transmisiones de los propietarios que han concentrado la propiedad, de forma que la ejecución del vial perimetral no se ajusta a las necesidades actuales suponiendo una pérdida de plazas entre un 20 y un 30% aproximadamente y que disminuye de forma significativa la relación de plazas por m<sup>2</sup> que resultarán de la construcción del aparcamiento bajo el espacio libre público en la zona de concesión. Por lo tanto, y teniendo en cuenta que el propietario de este Espacio Libre es el Ayuntamiento de A Coruña, y a fin de no perjudicar el interés público derivado de la construcción de dicho aparcamiento se plantea no condicionar la solución formal de dicho vial.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDS 13150 se presenta con fecha 27/07/07 para ordenar el funcionario encargado,

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL A.R.P.- F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"**

Visto lo expuesto, y manteniéndose la condición de dar acceso a los garajes privados en un único punto por planta, no es necesario que éste sea a través de un vial perimetral al Espacio Libre sino que es posible realizarlo de forma que, aún cumpliendo su función, se realice de otro modo mejorando y optimizando el diseño del aparcamiento, resultando, por lo tanto, más beneficioso para el interés general.

**3. ANTECEDENTES**

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007. A Coruña, 13 de septiembre de 2007. El secretario, p.d. Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

**3.1. Plan General de Ordenación Municipal**

La revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) del Ayuntamiento de A Coruña fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 19 de octubre de 1998, publicado el anuncio de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Galicia (DOGA) el 2 de Noviembre de 1998 y publicado el contenido íntegro del Plan en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de fecha 14 de Noviembre de 1998.

El PGOM contempla el Polígono F8.01 "Parque de Vioño" delimitado al Norte por la Ronda de Outeiro; al Este por la Avda. de Arteixo; al Sur por la calle Isaac Peral y el APE: F9.02 y al Oeste por las calles Pasteur, Isaac Peral y Gambrinus.

El PGOM establece como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN por iniciativa privada que se regula a tenor de lo dispuesto en los arts. 154 a 160 de la Ley 9/2002, de 30 de Diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUG) y los arts. 157 y siguientes del Real Decreto 3288/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

**3.2. Proyecto de Compensación y Estudio de Detalle**

Todas las actuaciones que se siguieron hasta el Proyecto de Compensación tuvieron lugar antes de la aprobación y entrada en vigor de la Ley 9/2002 (LOUG) y por lo tanto se ajustaron en su tramitación y procedimiento a lo dispuesto en la Ley 1/1997, de 24 de Marzo, del Suelo de Galicia (LSG) vigente hasta la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUG).

Así:

- Los propietarios que representaban más del 50% de la superficie total del Polígono se constituyeron en Comisión Gestora en fecha 2 de Marzo de 2000, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 133.4 de la Ley 1/1997 (LSG).
- El Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos presentado por la Comisión Gestora fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de A Coruña en sesión de 27 de Octubre de 2000 siendo publicado el acuerdo de aprobación en el DOGA de fecha 21 de Noviembre de 2000 y el contenido íntegro del Proyecto en el BOP de fecha 22 de Noviembre de 2000.
- Publicado el acuerdo, en la notificación individualizada a los propietarios afectados se les requirió a los no incorporados a la Junta que en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos solicitasen su incorporación a la misma y con los propietarios incorporados, entre los que se encontraba el propio Ayuntamiento de La Coruña, se declaró firme en vía administrativa el referido acto de aprobación definitiva con fecha 31 de Enero de 2000.
- Posteriormente, fue formalizada la constitución de la Junta de Compensación, en Escritura Pública de fecha 19 de Abril de 2001, ante el notario de A Coruña D. Ramón González Gómez, con el nº 1.806 de su protocolo.
- Traslada copia autorizada de la Escritura y de las adhesiones al Ayuntamiento de A Coruña, éste, en sesión de 25 de Abril de 2001 acordó aprobar la constitución de la Junta de Compensación dando traslado del acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Dirección General de Urbanismo de la Xunta de Galicia para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Dicha inscripción se realizó por resolución de 18 de Junio de 2001 con el número 45/01 de expediente.
- En reunión del Consejo Rector de la Junta de Compensación de 9 de Mayo se procedió entre otros acuerdos a disolver la Comisión Gestora, con la aprobación de cuentas.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007. A Coruña, 13 de septiembre de 2007. El secretario, p.d. Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE  
EN EL A.R.P.- F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del Polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007. A Coruña, 13 de septiembre de 2007.  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007. A Coruña, 13 de septiembre de 2007.  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

- El día 15 de Junio de 2001 se firma convenio urbanístico entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de A Coruña a efectos de regular el realojo de todos los residentes en Vioño.
- En reunión del Consejo Rector de la Junta de Compensación de fecha 30 de noviembre del 2001 se acordó solicitar del Ayuntamiento la expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados teniendo la Junta de Compensación la condición de beneficiaria de la misma para lo que se presentó para su aprobación Proyecto de Expropiación redactado al efecto y al mismo tiempo se presentó propuesta consensuada al Ayuntamiento sobre el realojo e indemnizaciones a residentes.
- Por resolución de la Alcaldía-Presidencia de 25 de febrero de 2002 se aprobó inicialmente por el procedimiento de tasación conjunta el Proyecto de Expropiación de las fincas no incorporadas al sistema de compensación y se sometió el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes.
- Finalizado el trámite de información pública la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 24 de Mayo de 2002 acordó la aprobación provisional del Proyecto de Expropiación de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación y procedió a su remisión a la Delegación Provincial de la Consellería de Política Territorial, obras públicas y vivienda para su aprobación definitiva.
- Las Actas de Ocupación de las fincas no incorporadas incluidas en el Proyecto de expropiación fueron firmadas ante el Ayuntamiento en fecha de 22 de octubre de 2002.
- Por resolución de la Alcaldía de fecha 12 de noviembre de 2002 se reconoció el derecho de realojo de los propietarios residentes afectados del Polígono F8.01 de Vioño. El convenio de realojo con las diferentes actuaciones realizadas y a realizar se incorporan al proyecto.

Posteriormente a las actuaciones preparatorias y una vez redactado el Proyecto de Compensación se procedió a su tramitación siguiendo las directrices marcadas por la vigente Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE  
EN EL A.R.P.– F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"

(LOUG), de forma que tras una Asamblea General de la Junta de Compensación realizada el 18 de agosto de 2003, se acuerda en el punto octavo del orden del día el "Aprobar por mayoría absoluta de los miembros asistentes, que representan el 70,125% de las cuotas de participación, de someter el Proyecto de Compensación a información pública y audiencia de los interesados."

En la Asamblea General de la Junta de Compensación efectuada el día 17 de noviembre de 2003, se presentó y acordó la aprobación "por mayoría, que representa el 88,025%, el Estudio de detalle". De esta forma se daba cumplimiento a la solicitud por parte de la Administración Local de la redacción de un Estudio de Detalle en el que se fijaran las alineaciones y fundamentalmente las rasantes del sistema viario local interior del polígono, ya que de la aplicación directa de las determinaciones del PGOM obligaban en que en algunos viarios interiores transversales a las Rondas circundantes naciesen con una pendiente superior al 20%. Por este motivo se solicitó por parte de los Servicios Técnicos Municipales un Estudio de Detalle en el que se corrigiesen estas rasantes, rebajándose la cota inicial prevista en el Plan en 7,75 metros de altura, por lo que las pendientes se redujeron considerablemente, no superándose con las nuevas rasantes, el 8% de pendiente en ningún punto de la urbanización prevista.

El Estudio de Detalle fue aprobado con carácter definitivo el 5 de julio de 2004 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, y elevado de nuevo al mismo para la toma de conocimiento de las modificaciones introducidas en el Texto Refundido presentado el 6 de septiembre de 2004, siendo su tramitación realizada bajo las directrices de la LOUGA.

En agosto de 2004 se emite informe por parte del Ayuntamiento respecto a las alegaciones presentadas a la valoración de las construcciones y el 9 de noviembre de 2004 se remite a la Junta de Compensación requerimiento para que subsane el Proyecto de Compensación, aprobándose definitivamente el 28 de diciembre de 2004.

Se extiende para hacer constar  
EDD 13106  
27-07-07  
entado vips  
encargado.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007. A Coruña, 13 de septiembre de 2007. El secretario, p.d. Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

#### 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

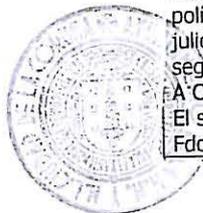
En cuanto a la Modificación del Estudio de Detalle y en virtud de lo dispuesto en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, es preciso atender a lo dispuesto en el art. 93 que dice *"La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan"*.

De la misma manera el art. 94 establece que *"Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberán fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas encaminadas a la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, al descongestionamiento urbano, a la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la creación de nuevas dotaciones urbanísticas públicas, la resolución de problemas de circulación y otros fines públicos."*

Respecto a la tramitación el art. 93.4 de la LOUGA establece que *"La revisión de planeamiento y las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación..."*.

Así, el art. 86 de la LOUGA se refiere a la tramitación del planeamiento de desarrollo en donde se establece que los Estudios de Detalle *"serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por un plazo mínimo de 20 días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia, y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes"*.

Por lo tanto, y en virtud de los preceptos expuestos, la Modificación debe ser aprobada por el órgano municipal competente con los mismos trámites a que se somete para su aprobación.



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007.  
A Coruña, 13 de septiembre de 2007  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del SDD 13/06  
..... se presenta con fecha 27.07.07  
para su entrada en vigor  
El funcionario encargado,

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Estudio de Detalle que es objeto de la presente Modificación, contempla la posibilidad de la utilización en régimen de concesión administrativa para uso de garaje-aparcamiento del subsuelo de las zonas del interior de las manzanas, definidos por el Plan General como espacios libres PD EL-POL F8.01 (Pb) (Sistema local de espacios libres de uso público, parque deportivo).

La formalización del edificio de garaje-aparcamiento deberá optimizar la solución proyectual planteada para reducir todo lo posible el ratio de m<sup>2</sup>/plaza de aparcamiento cumpliendo, en todo caso, las ordenanzas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña en vigor y la normativa que sea de aplicación para edificios destinados a este uso.

Es por lo expuesto que la presente modificación no supone menoscabo de los derechos adquiridos en el documento del Estudio de Detalle anterior al que modifica, en tanto en cuanto garantiza, al igual que el documento anterior, el acceso a través de las edificaciones en concesión a cada una de los solares edificables del ámbito, a la vez que resulta de utilidad pública, permitiendo resolver las edificaciones de garaje-aparcamiento en base a criterios de eficiencia y optimización, lo que reportará mayores rendimientos económicos y funcionales al ente público municipal, propietarios reales del suelo y del subsuelo susceptible de explotar en régimen de concesión administrativa.

De la misma manera es preciso señalar que con esta solución se beneficia a la colectividad al producirse un mayor descongestionamiento de tráfico en la zona como consecuencia del aumento de plazas de aparcamiento.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007.  
A Coruña, 13 de septiembre de 2007  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández



## 6. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

En el Estudio de Detalle objeto de la presente Modificación se establece:

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del E.D. 13/06 se presenta con fecha 27/07/07 para su entrada en el R.P. El funcionario encargado.

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL A.R.P.- F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"

"Regulación bajo rasante de los Espacios libres, parques deportivos"

*"En las zonas del interior de las manzanas, definidos por el Plan General como espacios libres PD EL-POL F8.01 (Pb) (Sistema local de espacios libres de uso público, parque deportivo), se contempla la posibilidad de la utilización del subsuelo en régimen de concesión administrativa para uso de garaje-aparcamiento. En la formalización definitiva de ese espacio en subsuelo se ubicará un vial perimetral que circunvale todo el espacio libre de forma que a través de él se garantice, por un lado, el funcionamiento independiente de la concesión administrativa, y por otro, el acceso bajo rasante a las parcelas privadas".*

La modificación del Estudio de Detalle que se formula en este documento elimina la obligación de inclusión de un vial perimetral como herramienta para garantizar el funcionamiento independiente de la concesión administrativa y el acceso bajo rasante a las parcelas privadas en cada planta, posibilitando la ejecución de otras alternativas que manteniendo la misma finalidad se materialice de forma que el resultado obtenido en la ejecución de las edificaciones destinadas a garaje-aparcamiento redunden en un mayor rendimiento en cuanto a número de plazas de garaje que el resultante de la limitación de diseño que conlleva la ejecución del vial perimetral.

De esta forma la *Regulación bajo Rasante de los Espacios Libres, parques deportivos* quedará redactado de la siguiente manera:

"Regulación bajo rasante de los Espacios libres, parques deportivos"

*"En las zonas del interior de las manzanas, definidos por el Plan General como espacios libres PD EL-POL F8.01 (Pb) (Sistema local de espacios libres de uso público, parque deportivo), se contempla la posibilidad de la utilización del subsuelo en régimen de concesión administrativa para uso de garaje-aparcamiento.*

*En la formalización definitiva de ese espacio en subsuelo se ubicará una circulación interior de forma que a través de ella se garantice, por un lado, el funcionamiento independiente de la concesión administrativa, y por otro, el acceso bajo rasante a las parcelas privadas.*



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto refundido de la modificación del estudio de detalle del polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007. A Coruña, 13 de septiembre de 2007. El secretario, p.d. Fdo.: Alfredo Cereales Fernández

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE  
EN EL A.R.P.- F8.01 POLÍGONO "PARQUE DE VIOÑO"

*En todo caso, el acceso al subsuelo de las parcelas de Espacio libre público se realizará de tal forma que no se condicione su utilización en superficie, y en todo caso de forma coordinada con el proyecto de urbanización aprobado."*

A Coruña, julio de 2007.

Los Arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del EDD 13/06  
..... se presenta con fecha 27-07-07  
para su entrada en vigor  
El funcionario encargado,



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el texto  
refundido de la modificación del estudio de detalle del  
polígono F8.01 "Parque de Vioño", presentado el 27 de  
julio de 2007, incorpora las condiciones del apartado  
segundo del acuerdo plenario de fecha 2 de abril de 2007.  
A Coruña, 13 de septiembre de 2007  
El secretario, p.d.  
Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández