Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

MPX-3/17_DOC A.2
631/2017/76
ID10091

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA, EXECUCIÓN SENTENZA SOBRE O PXOM2013. Starco Invest S.A.

Documento A, separata núm. 2.

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS E OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS.

Parte 2. XUSTIFICACIÓN.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBREIRO 2024

Firmado digitalmente por: CARLOS PEREZ GONZALEZ - 32669105C
Motivo: Diligencia documento
Fecha y hora: 03.05.2024 12:06:15

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA, EXECUCIÓN SENTENZA SOBRE O PXOM2013. Starco Invest S.A.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA FEBREIRO 2024

O Documento para Aprobación Definitiva da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña en execución da Sentenza sobre o PXOM 2013, Starco Invest S.A., foi producido por:

EQUIPO REDACTOR MUNICIPAL:

Carlos Pérez González Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Oscar L. Peña Sánchez Xefe do Departamento de Planeamento

Coa colaboración do Equipo técnico.xurídico:

Maria Calvo Llano e Ana Marquina Torres, arquitectas-urbanistas

Pablo Fraga Varela, avogado-urbanismo

Antonio Agrelo García, delineación

En A Coruña a 28 de febreiro de 2024

Asdo: Ana Marquina Torres

arquitecta – urbanista nº colexiada 2135

Firmado por MARQUINA TORRES ANA MARIA - ***9321** el día 29/02/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO.

A- MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS E OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, E DAS SÚAS DETERMINACIÓNS.

Parte 1. INFORMACIÓN.

Parte 2. XUSTIFICACIÓN.

ANEXO I. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE E PROTECCIÓN DA PAISAXE

ANEXO II. INFORME XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

B- PLANOS.

B1. PLANOS DE INFORMACIÓN

B2. PLANOS DE ORDENACIÓN

C- ESTUDO ECONÓMICO E INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

INDICE

MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS E OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, E DAS SÚAS DETERMINACIÓNS

Parte 2. XUSTIFICACIÓN.

2.0. INTRODUCIÓN 5
2.1. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DA MODIFICACIÓN. 6
2.2. XUSTIFICACIÓN DAS CONSIDERACIÓNS DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO 6
2.2.1. Xustificación das consideracións da dirección xeral de ordenación do territorio e urbanismo. Cumprimento estándares dotacionais. 7
2.2.2. Xustificación das consideracións da AXI 9
2.2.3. Xustificación respecto das alegacións particulares 10
2.3. MODIFICACIÓNS DO PXOM 2013 INCLUÍDAS NO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INCIAL 12
2.4. XUSTIFICACIÓN DAS MODIFICACIÓNS A INTRODUCIR NO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL TRAS O TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DO DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE 15
2.5. DETERMINACIÓNS E ORDENACIÓN DETALLADA NO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL 17
2.5.1. Ámbito legal 17
2.5.2. Delimitación 17
2.5.3. Obxectivos e criterios de ordenación 18
2.5.4. Xustificación da ordenación proposta 18
2.5.5. Trazado e características dos servizos 20
2.6. ORDENANZAS REGULADORAS 21
2.6.1. Natureza, ámbito e vixencia 21
2.6.2. Relación co Plan xeral de ordenación municipal da Coruña 21
2.6.3. Alcance normativo dos documentos 21
2.6.4. Execución 21
2.6.5. Ordenanzas: Normas zonais. 22
2.7. CADRO DE CARACTERÍSTICAS DA ACTUACIÓN 31
ANEXO I. SENTENZA XUDICIAL TSJG 33
ANEXO II. CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA E GRÁFICA da parcela 620520241
ANEXO III. INFORMES MUNICIPAIS NA TRAMITACIÓN DO DOCUMENTO 45
ANEXO IV. TÁBOA XUSTIFICATIVA DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS ºDOTACIONAIS NO DISTRITO 2 63
ANEXO V. FICHA DA AN L27 65
ANEXO VI: FICHA EL-10 67

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Parte 2 - XUSTIFICACIÓN.

2.0. INTRODUCIÓN

Elaborase o presente documento para aprobación definitiva en atención ao requirimento de emenda por parte do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo do Concello de A Coruña de data 30 de xuño de 2023 coa fin de introducir no documento as emendas indicadas nos puntos 2 e 3 do apartado III do informe favorábel condicionado da Dirección Xeral de Ordenación de Territorio e Urbanismo (Rex. Municipal de urbanismo 8.6.2023 cod. nº RMPE170XL6) previamente á aprobación definitiva do documento polo Pleno Municipal.

Introdúcese ademais a modificación recollida no informe de 14 de setembro de 2023 da Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.1. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DA MODIFICACIÓN.

A xustificación da modificación proposta fundaméntase no cumprimento da sentenza xudicial do Tribunal Superior de Xustiza de Galiza, recaída no procedemento contencioso administrativo ordinario 00535/2015, que foi transcrita no apartado 1 do presente documento.

O artigo 83.1 da Lei 2/2016, de 10 do febreiro, do Solo de Galicia (LSG/16), establece a necesidade de fundamentar as modificacións de planeamento en motivos de interese público xeral debidamente xustificadas. No presente caso, as razóns expostas considéranse razóns de interese público suficientemente motivado.

A tramitación da presente modificación seguirá as disposicións enunciadas para a tramitación e aprobación dos instrumentos de planeamento xeral.

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.2. XUSTIFICACIÓN DAS CONSIDERACIÓNS DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO.

2.2.1. Xustificación das consideracións da dirección xeral de ordenación do territorio e urbanismo. Cumprimento estándares dotacionais.

O artigo 42. Calidade de vida e cohesión social, da LSG/16 e 69. Reservas de solo para sistemas locais, do RLSG/16, regulan as reservas mínimas de solo para sistemas locais (espazos libres e zonas verdes, equipamentos, aparcadoiros e arboredo) de titularidade pública ao servizo dos polígonos de solo urbano non consolidado, que han de prever os plans que conteñan a ordenación detallada dos correspondentes ámbitos.

En concordancia co anterior, o artigo 44 da LSG/16 e 79 do RLSG/16, ambos os dous baixo a denominación División do solo urbano e urbanizable, estabelecen como unha determinación dos plans xerais a división do solo urbano en distritos, aos efectos da xustificación do cumprimento dos estándares anteditos en cada un deles (art. 42.4 da LSG/16).

O PXOM/13 vixente, aprobado ao abeiro da Lei 9/02, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e obxecto da presente modificación, contiña a xustificación do cumprimento dos estándares urbanísticos dos sistemas locais nos distritos de solo urbano, no apartado

04.1.2. Cumprimento dos contidos urbanísticos, da Memoria xustificativa do plan, xustificacións que se complementaban coa grella achegada ao final do documento denominada “EQUILIBRIO DE RESERVAS DOTACIONAIS”, na que se facía unha relación de todos os ámbitos de planeamento e xestión previstos no plan.

Da grella anterior obtense os seguintes datos para o distrito 2, que é no que se desenvolve a modificación puntual e polo tanto será obxecto de xustificación:

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

XUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES DOTACIONAIS DISTRITO 2 DO SOLO URBANO. ReA PXOM/13.		
Sistema local	**Estándar esixíbel (m^2_s)**	**Estándar no PXOM (m^2_s)**
Espazos libres	336.399,44	585.313,32
Equipamentos	125.014,34	125.113,18
Prazas aparcadoiro (Pv)	22.166	22.392
Prazas aparcadoiro (Pb)	7.191	7.194

A eliminación do polígono POL L27 “Lugar de Mouras Rejas I”, en execución da sentenza xudicial, coa solución proposta polo Concello, suporá a diminución dos estándares dotacionais previstos no plan para o distrito 2, debéndose xustificar na modificación que non se incumpren as determinacións legais esixíbeis.

O polígono POL L27, obrigaba á cesión de 5.955,55 m2s destinados a espazos libres públicos e á previsión de 114 prazas de aparcadoiros privados, no ámbito do sector, polo que as previsións para dotacións no ámbito quedarían do seguinte xeito:

XUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES DOTACIONAIS DISTRITO 2 DO SOLO URBANO NA MODIFICACIÓN PUNTUAL.		
Sistema local	**Estándar esixíbel** (m^2_s)	**Estándar no MPXOM** (m^2_s)
Espazos libres	334.910,77	579.357,77
Equipamentos	124.716,60	125.113,18
Prazas aparcadoiro (Pv)	22.051	22.278
Prazas aparcadoiro (Pb)	7.153	7.194

O detalle polo miúdo dos datos desagregados por ámbitos de solo urbano no consolidado e distrito, achégase no anexo IV da presente documentación.

Tal e como se pode comprobar, a modificación puntual proposta, exceden os estándares mínimos esixibles por aplicación das determinacións legais vixentes que resultan de aplicación.

2.2.2. Xustificación das consideracións da AXI

A presente Modificación Puntual non altera a delimitación do dominio público da estrada AC-415 nin das súas servidumes tal e como están establecidas polo vixente PXOM/13. Así tamén se conservan as aliñacións do PXOM/13.

Para o relativo ao cumprimento das condicións de parcelación e de acceso, requirirase autorización por parte da administración autonómica, previa á concesión da correspondente licenza municipal. Xa que estamos no caso dun procedemento de zona de normalización de predios, incluirase nos trámites de aprobación dese instrumento a autorización por parte da administración autonómica de estradas.

Así tamén e previa a autorización de calquera licenza municipal, resultarán obrigatorios os estudios para a determinación dos niveis sonoros esperables, e de ser o caso, o establecemento dos medios de protección acústica necesarios.

O cumprimento das determinacións das DOT foi xustificado no PXOM/13, pero dun xeito mais particularizado para este ámbito, pódese afirmar que a proposta de Modificación Puntual:

- Cumpre coa determinación 3.1.5.d en canto que prioriza a compactación xa que segue a mesma ordenación estabelecida polo PXOM/13 con pequenos axustes, mantendo o uso industrial proposto para o ámbito.

- Cumpre coa determinación 3.1.10 en canto que coa normalización de predios facilitaranse as condicións de acceso ás parcelas edificables resultantes do mellor xeito posible.

- Cumpre coa determinación 4.1.8 xa que establece que tanto o procedemento de normalización de predios como o de solicitude de

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Concello de A Coruña no Titular do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

licenza municipal, atenderá aos criterios establecidos pola AXI para este tipo de estradas e contará coa súa autorización previa.

2.2.3. Xustificación respecto das alegacións particulares

7.3.1 Desestímase a alegación 1) que solicita que non se incremente a profundidade do espazo libre xa que é unha premisa do planeamento a constitución dun espazo libre que funcione como zona de amortecemento cos solos lindeiros, e logo da modificación este espazo libre diminúe a súa superficie, pero mantén o necesario carácter de transición. O feito de modificar a zona ocupable pola edificación non modifica a edificabilidade, que se mantén en 1,128 m2e/m2s.

7.3.2 Desestímase a alegación 2) que solicita que se manteña a edificabilidade da Norma Zonal 6, subzona 2, xa que a suxeición das condicións de edificación ás determinacións de dita ordenanza non lle atribuía a edificabilidade prevista nela, senón que o índice de edificabilidade ou intensidade de edificación establecíase en 1,128 m2e/m2s. Ademais a presente modificación basease na execución dunha Sentenza xudicial que obriga a recoñecer á parcela afecta á categoría de solo urbano consolidado e á conseguinte exclusión do polígono, pero en ningún caso recoñece o dereito a unha modificación da ordenación nin da intensidade do uso. Cuestión distinta é que o concello, no exercicio das súas potestades discrecionais de planeamento, atendendo ás circunstancias concorrentes e dentro da escasa marxe que lle deixa o pronunciamento xudicial, teña optado no borrador do documento por manter en liñas xerais á ordenación establecida polo PXOM (e así se fai xa que permanece a mesma norma zonal) e tamén as mesmas intensidades de uso ou edificabilidade (e de alí o recoñecer como edificabilidade máxima a outorgada polo PXOM de 1,128 m2e/m2s.).

7.3.3 Aclárase a alegación 3) que solicita que a liña de separación do espazo libre privado coa parte edificábel da parcela non teña a consideración de lindeiro, permitindo polo tanto que a edificación poda acaroarse a ela. En relación co asunto hai que indicar que o espazo libre privado grafado forma

parte da parcela e coa redacción dada á normativa proposta non cómpre gardar ningún tipo de separación coa edificación a ela.

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.3. MODIFICACIÓNS DO PXOM 2013 INCLUÍDAS NO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INCIAL

A ordenación proposta no Documento para Aprobación Inicial tivo en conta os seguintes condicionantes:

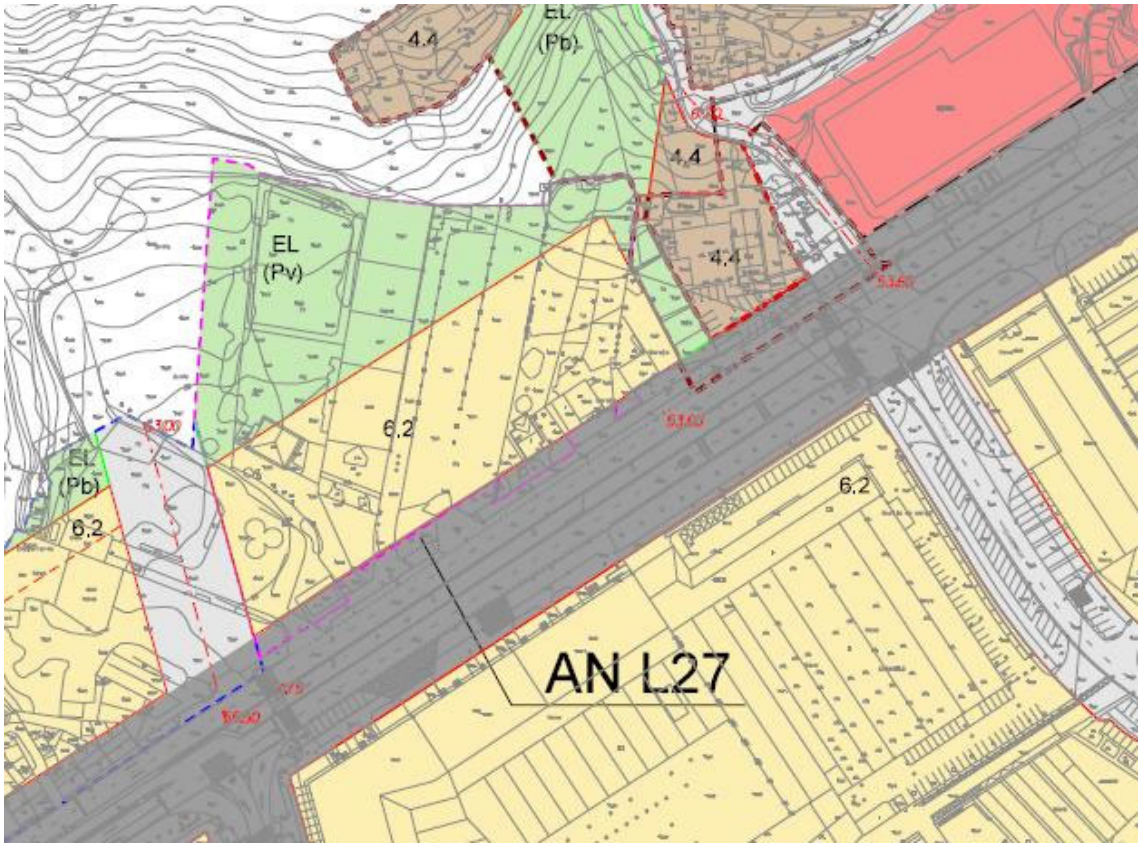
A obriga de clasificar como solo urbano consolidado a parcela catastral 6205202 implicou que o polígono POL L27 Lugar Mouras Rejas I fora urbanisticamente inviable. Esta afección ás determinacións do planeamento que afectan aos predios lindeiros supuxo a necesidade e obriga de estudar e considerar polo miúdo a nova ordenación do ámbito.

A ordenación proposta polo PXOM, obxecto de modificación, prevía un Espazo libre público nas súas marxes Norte e Este, que serve como elemento de transición coas ordenacións que se propoñan para os solos lindeiros (solo urbanizable pendente de ordenación mediante un Plan Parcial, e solo urbano non consolidado pendente de ordenación mediante un Plan Especial de mellora e desenvolvemento, respectivamente). Aínda que se altera a clasificación do solo da parcela catastral 6205202 por mor da sentenza recaída no procedemento contencioso administrativo, a ordenación proposta mantén o Espazo libre proposto ao entender que é necesario, como elemento de transición, e para non condicionar a ordenación que os oportunos planeamentos de desenvolvemento establezan para os solos situados ao carón do ámbito desta modificación puntual.

Polo tanto propúxose a reclasificación das parcelas, incluíndoas dentro do ámbito do solo urbano consolidado, o que supón a eliminación do POL L27 Mouras Rejas I. Respecto á ordenación, propúxose manter a do vixente PXOM, incluíndo unha serie de axustes que garantiran que todas as parcelas afectadas son urbanisticamente desenvolvibles, e que a ordenación sexa a mais axeitada para a consolidación da trama urbana do entorno, e para a integración dos futuros desenvolvementos lindeiros.

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)



Propuxéronse as seguintes condicións de ordenación para o ámbito:

- Leve modificación da superficie ocupable pola edificación, que se incrementa para conseguir que todas as parcelas afectadas pola presente modificación teñan atribución de edificabilidade, necesaria posto que foi eliminado o procedemento de equidistribución de beneficios e cargas que garantía este aspecto da ordenación. No POL L27 a superficie ocupable pola edificación era de 7.254,45 m2, e logo desta modificación puntual a superficie ocupable pola edificación ascende a 7376,87 m2.

- Delimitación dunha área de normalización de fincas, tal e como se regula no artigo 110 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG) e nos artigos 280 a 282 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia (RLSG).

  Polo tanto, delimitouse a área de normalización de predios AN L27 en solo urbano consolidado, sensiblemente co mesmo ámbito que tiña o POL L27 (xa que se descontan superficies pertencentes ao viario propiedade da

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

administración titular da estrada), con fin de garantir que todas as parcelas que conformaban o antigo POL L27 poden materializar os seus dereitos urbanísticos, sen que ningunha delas se vexa prexudicada pola eliminación do dito polígono. Achégase unha ficha denominada AN L27 “Lugar Mouras Reixas I”, que incorporarase á Normativa do PXOM.

- A modificación da N.Z.6, para prever un apartado específico de aplicación a este ámbito (Subzona 2), de xeito que se contemple na ordenanza a obriga de reservar a parte da parcela así grafada no PXOM, en contacto co SUD 2, para Espazo Libre de carácter privado, tal e como o PXOM recolle noutras ordenanzas de solo urbano consolidado (Normas Zonais 4 e 5).

- A edificabilidade proposta para o ámbito de solo urbano consolidado pola nova ordenanza de aplicación será a mesma que lle asignou o vixente PXOM/13 ao POL L27, isto é, 1’128m2e/m2s. O Espazo libre de parcela, de carácter privado, computará a efectos de xerar edificabilidade, e esta poderase materializar na superficie ocupable pola edificación, o que se recolle na nova redacción da Norma Zonal 6.

  Polo tanto, non se alteraba a edificabilidade do vixente PXOM/13. Deste xeito non so se mantiñan os dereitos atribuídos as solos incluídos no POL L27 Lugar Mouras Rejas I, senón que se vían incrementados posto que se eliminaba a cesión de 5.955 m2 de solo que estaba cualificado como espazo libre público; as cargas de urbanización, cos custos correspondentes; os gastos derivados dos procedementos administrativos de xestión e urbanización (proxectos de compensación e urbanización); e así tamén se eliminaba a obriga da cesión do 10% do aproveitamento ao concello: se o aproveitamento patrimonializable polos propietarios no POL L27 era de 13.710,89 m2, logo desta modificación puntual o aproveitamento patrimonializable polos propietarios ascendía a 14.889,24 m2.

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.4. XUSTIFICACIÓN DAS MODIFICACIÓNS A INTRODUCIR NO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL TRAS O TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DO DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

Na parte informativa da presente memoria recollese o proceso de tramitación seguido polo Documento da Modificación Puntual.

O punto de partida deste documento para aprobación provisional son os últimos informes municipais nos que se matiza o contido da Modificación Puntual e as correccións que deberá recoller o presente Documento para a Aprobación Provisional.

1. A parcela obxecto da sentenza quedará como solo urbano consolidado, cualificado coa Norma Zonal 6, Actividades económicas, subzona 2-variante A, subzona 2-variante A, obrigando a un retranqueo cara ao lindeiro coas parcelas de vivendas unifamiliares situadas ao norleste, e o tratamento desta “medianeira” como outra fachada. Requirirase da necesidade dun Estudo de Detalle previo á redacción do correspondente proxecto de edificación para o axuste da volumetría ás novas aliñacións concibidas como envolvente da área de movemento da edificación.

2. Esta cualificación Norma Zonal 6, Actividades económicas, subzona 2-variante A, corresponderá tamén á área de Normalización de predios AN L27 situada ao suroreste do ámbito da MP e colindante coa parcela obxecto da sentenza, quedando sometida as mesmas determinacións que esta.

3. En canto ás vivendas existentes situadas ao norleste, cualificaranse cunha ordenanza que permita o mantemento das edificacións existentes, sendo a ordenanza de referencia a do núcleo situado no ámbito do plan especial e co líndante, pero neste caso segundo o art.4.7.2.2 Servidumes de instalación da refinería dentro da zona de intervención,

correspondendo á Norma zonal 4. Colonias protegidas y núcleos tradicionales, subzona 7. Residencia en el entorno de la refinería.

4. En todos os casos, manterase como espazo libre privado “El (Pv)”, o espazo que xa estaba previsto no POXOM/13, situado na parte traseira do ámbito da MP, realizando os axustes necesarios e en solución de continuidade coas previsións do PXOM en canto aos espazos verdes e espazos libres. Con esta finalidade establécense as variantes A, das respectivas ordenanzas de aplicación.

Diligencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Ao mesmo tempo, mantense a zona libre de sistema local EL-10 a obter mediante o sistema de expropiación que xa recollía o documento para aprobación inicial.

Sobre estas consideracións, desenvolvese o Documento para Aprobación Provisional.

2.5. DETERMINACIÓNS E ORDENACIÓN DETALLADA NO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.5.1. Ámbito legal

As presentes determinacións de ordenación desenvolven a ordenación detallada do sector de solo urbano non consolidado (POL L27 previsto no PXOM/2013), dando cumprimento ao establecido na Sentenza xudicial que orixina a necesidade desta modificación puntual do PXOM/2013; co fin de dotar a todas as parcelas do ámbito dunha ordenación detallada axeitada á nova clasificación do solo, solo urbano consolidado, e evitando que queden parcelas nunha situación urbanística que impida o seu desenvolvemento.

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.5.2. Delimitación

O ámbito de solo clasificado como solo urbano consolidado pola presente modificación puntual do PXOM/2013, queda dividido en 3 áreas ás que corresponden diferentes determinacións en atención as súas características:

1. Área de normalización de fincas AN L27 correspondente ás parcelas situadas no linde oeste da parcela do alegante, cualificadas coa Norma zonal NZ 6.subzona 2,variante A

2.Área da parcela do alegante, cualificada coa Norma zonal NZ 6.subzona2, variante A

3.Área de tres parcelas con vivendas unifamiliares, situada no lindeiro leste da parcela do alegante, cualificadas coa Norma zonal NZ 4.subzona 7, variante A.

Fora deste ámbito, mantense a zona libre de sistema local EL-10 a obter mediante expropiación e que xa recollía o documento para aprobación inicial.

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servicio de Planeamento e Xestión do Solo)

2.5.3. Obxectivos e criterios de ordenación

Coas presentes determinacións preténdese a ordenación detallada do solo clasificado como solo urbano consolidado pola presente Modificación Puntual do PXOM/2013 no ámbito do POL L27 "Lugar de Rojas Rejas I", conforme aos criterios e determinación establecidos no apartado 2.5.1.

2.5.4. Xustificación da ordenación proposta

Rede viaria e aparcamento

No ámbito da modificación puntual, nos se prevé a ordenación de novas redes viarias. No que se refire ao aparcamento, a ordenación proxectada non establece ningunha determinación de reserva de prazas; xa que desenvolve un área de solo urbano consolidado.

En canto aos itinerarios peonís, prevese un percorrido peonil pola estrada situada na fronte do ámbito en contacto co carril de servizo, e con beirarrúas de dimensións de 2m. Esta previsión respecto do viario facilitará o cumprimento do establecido na lexislación vixente sobre accesibilidade universal e supresión de barreiras.

Equipamento e zonas libres públicas

A presente Modificación puntual altera a dotación de zonas libres públicas previstas polo PXOM/2013, reducindo as superficies previstas; pero aínda así cumprindo con folgura o estándar esixido pola lexislación urbanística. Xustifícase esta apartado no punto 2.1. da presente Memoria xustificativa.

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Ordenación de usos lucrativos

Conforme ao establecido na presente Modificación puntual do PXOM, establécese o uso global industrial e residencial, mantendo os parámetros das ordenanza de referencia correspondentes á Norma zonal que se aplica en cada caso.

Deste xeito, aplicarase a variante da norma zonal 6.2.variante A
Ordenanza Norma zonal NZ 6.2. variante A, no ámbito correspondente a área de normalización de predios situada ao oeste do ámbito da modificación, e ao ámbito de solo urbano consolidado da parcela do alegante. Na área de solo urbano situado ao leste do ámbito da Modificación, aplicarase a Norma zonal 4.7. Variante A de vivenda unifamiliar, como corresponde á tipoloxía de edificación xa existente e que se propón manter.

Determinacións de xestión

O mantemento da cualificación urbanística da estrada AC-415 como sistema xeral viario co largo previsto no PXOM/13, xunto coa eliminación do polígono L27 que permitía a súa obtención por cesión gratuíta, supón que coa nova clasificación de solo a urbano consolidado, para o caso de solicitude de licenza pola banda dos propietarios do solo, resultarán de aplicación as determinacións contidas no artigo 20 Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado da LSG/16, e artigo 30 do RLSG/16, que establece a cesión gratuíta á administración titular da vía dos terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas polo planeamento.

No caso da súa obtención previa á solicitude da licenza, a administración actuante procederá de acordo ao artigo 129 da LSG e 315 do RLSG/16.

Pola consideración deste ámbito como ZONA DE NORMALIZACIÓN DE PREDIOS, seguirase o establecido polo artigo 110 da LSG e dos artigos 280 a

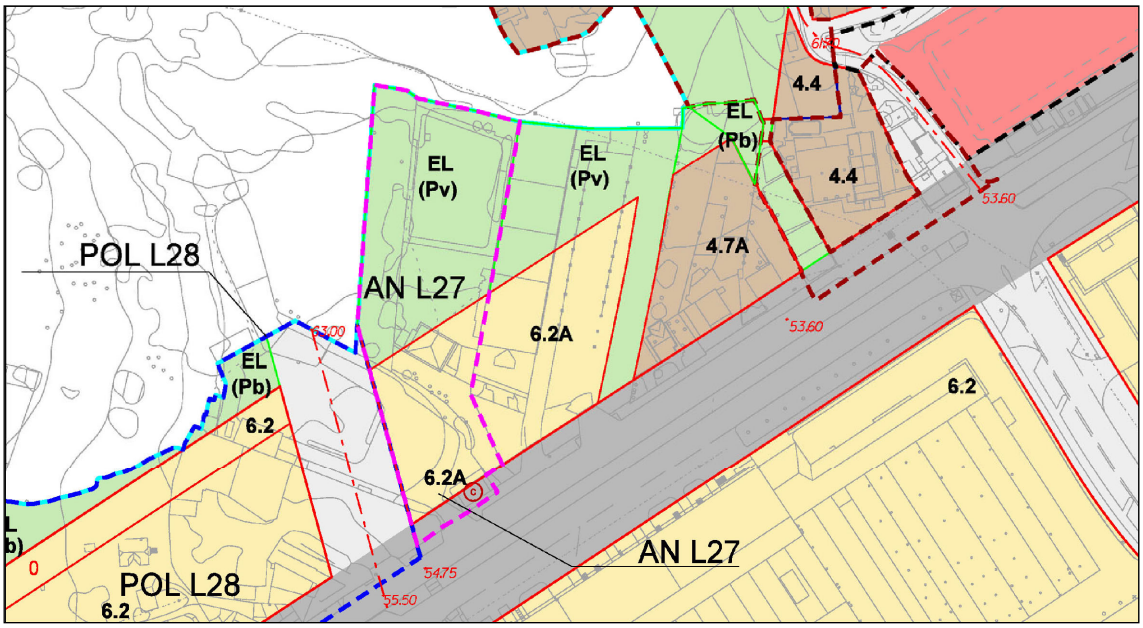
282 do RLSG/16. Achégase como correspondente Anexo unha ficha de xestión da AN L27 “Lugar de Mouras Rejas I”.

De xeito adicional, co gallo de manter a continuidade do sistema local de espazos libres previsto no ámbito do PEMD L26 delimitado ao leste, será preciso definir unha acción de expropiación do espazo libre público EL-10 delimitado entre a área de vivendas unifamiliares e o antedito plan especial. A previsión do plan é obter esta polo sistema de expropiación. Achégase a ficha correspondente a acción expropiatoria EL-10.

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.5.5. Trazado e características dos servizos

Ao tratarse todo o ámbito da Modificación puntual dunha área de solo urbano consolidado con fronte á estrada da Xunta AC-415 compre ter en conta que todas as parcelas do ámbito, contan con todos os servizos a pé de parcela para poder proceder a súa conexión (abastecemento de auga, rede de saneamento, rede de gas, rede de electricidade, rede de iluminación pública e rede de telecomunicacións).



Imaxe de ordenación do ámbito

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.6. ORDENANZAS REGULADORAS

2.6.1. Natureza, ámbito e vixencia

A ordenación detallada da presente MP desenvolve o ámbito de solo urbano delimitado na mesma.

As ordenanzas propostas serán de aplicación obrigatoria para a redacción dos correspondentes Estudos de Detalle, proxecto de urbanización, de reparcelación, ou proxectos de edificación que se realicen dentro do ámbito da presente MP.

2.6.2. Relación co Plan xeral de ordenación municipal da Coruña

En todas aquelas cuestións non desenvolvidas na presente MP estarase ao disposto no vixente PXOM ou normativa urbanística que o substitúa.

2.6.3. Alcance normativo dos documentos

O alcance normativo da ordenación proposta nesta MP devén do contido normativo da totalidade dos documentos que a integran:
Así, con carácter obrigatorio aplicaranse o disposto nas Ordenanzas ou Normas Zonais e nos Planos de ordenación.

2.6.4. Execución

Ao tratarse dun ámbito de solo urbano; a execución das previsións da ordenación detallada desenvolveranse en cada unha das tres áreas conforme ao previsto nela. Isto é, por aplicación directa das determinacións da Norma zonal e plano de ordenación, salvo no caso do ámbito da Normalización de predios, que terá que desenvolverse previamente o correspondente proxecto de reparcelación.

Diligencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Oficial de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.6.5. Ordenanzas: Normas zonais.

NORMA ZONAL 4 COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES

SUBZONA 7. Variante A

Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano 0.6 "Zonificación" con el código 4.

Subzona 7. Edificación en residencia en el entorno de la refinería

Esta subzona queda sometida a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

***Tipología característica**.*
La tipología de edificación es diversa. Incluye edificación entre medianeras, aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano. Se describen específicamente para cada subzona.
Condiciones de la edificación en residencia en el entorno de la refinería (subzona 4.7)

Tipología
Incorporan suelos próximos a la delimitación de la refinería y continene edificaciones de uso residencial preexistentes que se conservan. Corresponden en su mayor parte con núcleos urbanos de origen tradicional.
Se caracteriza por viviendas unifamiliares adosadas, aunque existen puntualmente edificaciones aisladas.

Parcela mínima
Se considera parcela mínima la existente. Las manzanas corresponderán a las dibujadas.
Siempre que reúna la condición de solar de conformidad con las condiciones establecidas en la presente normativa, y permita albergar una vivienda mínima cumpliendo las condiciones de habitabilidad vigentes.

Alineaciones y rasantes.
Las que se fijan en el plano O6,Zonficación, de la presente Modificación puntual, y posteriormente incorporado al Plan general.

Diligencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5. del PXOM.

Separaciones a linderos

La separación al fondo, a los lindes o los retranqueos de la alineación de vial serán los existentes.

Se admite disminuir la separación al fondo o a lindes de acuerdo con lo dispuesto en los apartados siguientes.

Ocupación
La ocupación será la existentes, permitiéndose aumentar la ocupación actual en un 10% en los casos en que se justifique la actualización funcional de las viviendas.

***Altura de la edificación**.*
La altura máxima de la edificación será la existente. Con objeto de permitir la actualización funcional de las viviendas se admite aumentar la altura actual hasta 4,00 m (B), en el caso de edificaciones principales existentes de 1 planta y hasta 7,00 (B+1) en el caso de edificaciones principales existentes de 2 plantas.

Edificabilidad
Será resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, según estas Normas.

En las parcelas existentes libres de edificación no se podrán edificar nuevas viviendas. En estos suelos únicamente se permiten las labores agrícolas o ganaderas y edificaciones auxiliares necesarias para dicha actividad, aisladas de las viviendas de superficie máxima 50 m2 y una planta de altura.

Características estéticas y compositivas
Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con las edifcaciones tradicionales del núcelo correspondiente, que el proyecto de construcción deberá justificar debidamente en relación con los más inmediatos del emplazamiento. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales coherentes con el entorno.

La cubierta será inclinada, con una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento más proximo, nunca superior al

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

40%, y estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Se adminte el aprovechamiento bajo cubierta, que deberá ser prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por las ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cibiertas, quedando prohibidas as mansardas o buehardillas. Los materiales a utilizar en la terminación de la cubricion serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de cada núcleo.

La composición de las fachadas, en lo que se refiere al tipo de aberturas, proporciones de huecos y macizos, cuerpos volados, cornisas, cierres de parcela y otros elementos, deberán reconocer los tradicionles del sector y se justificarán documentalmente en el proyecto.

.

Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado. con la clave EL (Pv) la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 4.7. y se concentra en la parte ocupable

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.

Condiciones de uso

1)- Usos característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL, para vivienda unifamiliar (Categoría 1ª) y se admiten los asociados. En esta subzona 7, no se permite el cambio de uso.

2) - Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3)- Usos compatibles

Complementarios:

Dilixencia polа que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Resolución do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no que se delega o Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

En los edificios protegidos por catálogo incluídos en la zona, se consideran compatibles aquellos que se adecúen a la tipología edificada y permitan su puesta en valor.

Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª (talleres domésticos) en situación de planta baja e inferior a la baja (Categoría 1ª)

Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Terciario. Clase COMERCIAL, en Categorías 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

Terciario, Clase OFICINAS (despachos profesionales vinculados a la vivienda), de Categoría 1ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.

Terciario. Clase HOSTELERO en cualquier situación de planta baja o inferior a la baja.

Dotacional de EQUIPAMIENTO, en situación de planta baja o inferior a la baja.

Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª.

Alternativos:

Residencial, Clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.

Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 4", en edificio exclusivo.

Terciario, Clase COMERCIAL, categorías 1ª y 2ª(en edificios exclusivo)

Terciario, Clase HOTELERO (en edificios exclusivo).

Terciario, Clase HOSTELERO (en edificio exclusivo).

Dotacional de EQUIPAMIENTO (en edificio exclusivo).

4) - Usos prohibidos:

El resto.

NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SUBZONA 6.2. variante A

Ámbito.
Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano 0.6 "Zonificación" con el código 6.

Subzona 2 Industrial-Comercial. Polígono A Grela-Bens, variante A.

Esta subzona queda sometida a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

Dilixencia polа que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Alineaciones y rasantes.
Las alineaciones y rasantes son las definidas e en los planos de la presente Modificación puntual, posteriormente incorporados al Plan general.

En el ámbito de la presente Modificación puntual, las alineaciones establecidas se consideran no como líneas de edificación sino como líneas que definen el área de movimiento de la edificación; a fín de evitar volúmenes extraños y permitir el reajuste de los nuevos volúmenes edifcatorios. En este sentido, se establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle con la finalidad de ajustar los volúmenes edificados a las condiciones de la presente ordenanza.

Parcela mínima.
A efectos clasificatorios se mantiene y respeta la parcelación existente y recogida en el correspondiente plano parcelario del Plan General.

A los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones de parcelas se considera como parcela mínima la de 500 m2.

En estos casos las parcelas resultantes deberán tener un frente mínimo de 10m a viario público

Ocupación, retranqueos y separaciones a linderos.
La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Retranqueos: fachada cinco metros mínimos (5,00 m) a la alineación.

Separaciones a los restantes linderos. Se permite el adosamiento. En caso contrario la separación sería de 5 m.

Se establece un retranqueo mínimo de 10 m con respecto al lindero siempre que el ámbito sea colindante con una Norma zonal distinta, a fin de generar espacios de transición y zonas de amortiguamiento entre las diferentes tipologías edificatorias resultado de la aplicación de cada una de las ordenanzas.

Edificabilidad
La edificabilidad será de-1,128 m2/m2 de parcela neta

Altura de la edificación
La altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave. Será una altura máxima de 4 plantas (B+3) y 16 metros. Se admite una planta más en el 30% de la ocupación del conjunto del edificio con una altura adicional de 4 metros.

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Resolución do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no que se delega o Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Podrán autorizarse alturas mayores para elementos concretos de la edificación justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.

Condiciones de las obras en relación con las vías públicas
Rampas de acceso
Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de ta parcela. éstas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo y la pendiente de las rampas en tramos rectos no será superior al 16% ni al 12% en tramos curvas. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis (6) metros.

Aparcamientos
La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a uso industrial o terciario, será la resultante para el número de plazas correspondiente por aplicación de los artículos 5.2.4 y 5.2.5. de las normas del Plan general.

Los aparcamientos se desarrollarán bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo, o en cubierta, dentro de la superficie ocupable por la edificación. En el caso de que fuera necesario superar dos plantas sótano, dado el número de plazas requerido, se podrá reservar parte de los suelos de patio libre de edificación en superficie a aparcamiento. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública. Se admite la ubicación de plazas en la superficie no ocupable por la edificación con una ocupación máxima del 30% de esta superficie para ubicar plazas para personas con movilidad reducida o situar las plazas permitidas en superficie cuando se superen las 2 plantas sótano a las que hace referencia el punto anterior.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos. En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

Espacios libres
El plan califica como suelo libre privado. con la clave EL (Pv) la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 6.2 variante A y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona puedan corresponder.

Se admiten edificaciones temporales que no sobrepasen los 0,02 m2/m2 de edificabitidad y no sean contrarias al carácter público de estos espacios.

Queda prohibido el empleo de los espacios libres como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general cualquier uso que afecte a la estética del conjunto del polígono.

Condiciones de uso

1)- Usos característicos.

El uso característico es el INDUSTRIAL, en las categorías 2',3',4' Y 5'.

2) - Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3)- Usos compatibles

Complementarios:

Vivienda, exclusivamente para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m2, y siempre que la parcela supere los 2000 m2 de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.

Industria, Clase ALMACÉN, Categoria 3'.

Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+1. en Categorias 3'.

Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL. Categorias 1 '.2' Y 3'.

Terciario, Clase COMERCIAL, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª'.

Terciario, Clase OFICINAS, en Categoría 4'.

Terciario. Clase HOTELERO

Terciario. Clase HOSTELERO.

Infraestructuras, Clase Unidades de suministro de combustibles.

Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª.

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Alternativos:

Industria, Clase ALMACÉN, de Categorías 3".

Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 4", en edificio exclusivo,

Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL, Categorías 1",2" Y 3".

Terciario, Clase COMERCIAL, Categoría 1ª,2º, 3" y 4", en edificio exclusivo

Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 3" y 4", en edificio exclusivo.

Terciario, Clase HOTELERO, en edificio exclusivo.

Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en edificio exclusivo.

Terciario, Clase HOSTELERO.

Dotacional de EQUIPAMIENTOS públicos y privados.

Infraestructuras, Clase ESTACIONES DE SERVICIO.

Garaje-aparcamiento, en categoría 2°.

4) - Usos prohibidos:

El resto.

Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones, prohibiéndose el falseamiento de los materiales empleados los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones auxiliares o complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad a la de la instalación principal.

Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento prohibiéndose los luminosos que produzcan deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado. No se admiten los paneles en bandera.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico, debiéndose mantener en correcto Las parcelas podrán disponer de cerramientos continuos y permanentes a lo largo de sus linderos con otras parcelas, que podrán tener un diseño tal que su parte maciza no exceda de una altura de un (1) metro y su altura total no sea superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50), pudiendo acompañarse o no con elementos vegetales para impedir las vistas.

La alineación de parcela podrá cerrarse o no, debiendo, en este último caso, identificarse el espacio de retranqueo mediante zonas pavimentadas o ajardinadas en correcto estado de mantenimiento. estado de limpieza.

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

2.7. CADRO DE CARACTERÍSTICAS DA ACTUACIÓN

Inclúese a continuación o cadro de características resultante da Modificación Puntual do PXOM 2013.

	MP PXOM2013
Ámbito de actuación	13.354,58
Área Normalización Predios AN L27. Norma Zonal 6.2.A	5.495,27
Área parcela Sentenza. Norma Zonal 6.2.A	5.264,01
Norma Zonal 4.7.A	2.595,30
Superficie susceptible de ocupación pola edificación	6.696,12
Área Normalización Predios AN L27. Norma Zonal 6.2.A	1.834,56
Área parcela Sentenza. Norma Zonal 6.2.A	2.659,83
Norma Zonal 4.7.A	2.201,73
EL pv	6.236,01
Área Normalización Predios AN L27. Norma Zonal 6.2.A	3456,8
Área parcela Sentenza. Norma Zonal 6.2.A	2.582,95
Norma Zonal 4.7.A	196,26
SG_Rv	422,45
Área Normalización Predios AN L27. Norma Zonal 6.2.A	203,91
Área parcela Sentenza. Norma Zonal 6.2.A	21,23
Norma Zonal 4.7.A	197,31

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Resolución do 22.10.2018 do Secretario do Pleno, publicada no BOP de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ANEXO I. SENTENZA XUDICIAL TSJG
(Procedemento Ordinario nº 4632/2013)

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Concello de A Coruña) Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2
A CORUÑA

SENTENCIA: 00535/2015
Procedimiento Ordinario N° 4632/2013 - E

26 OCT. 2015

EN NOMBRE DEL REY

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

ILMOS. SRS.
D. JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ BARRERA - PTE.
D. JOSÉ MARÍA ARROJO MARTÍNEZ
Dª. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ

En la ciudad de A Coruña, a diecisiete de septiembre de dos mil quince.

En el recurso contencioso-administrativo que con el N° 4632/2013 pende de resolución en esta Sala, interpuesto por **"Starco Invest, S.A."**, representada por **Dª. Isabel Tedín Noya** y dirigida por **D. César Pérez Maldonado**, contra la Orden de 25-2-2013 de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras. Es parte como demandada la **Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras**, representada y dirigida por el **Letrado de la Xunta de Galicia**. Actúa como codemandado el [redacted], representado y dirigido por el [redacted]. La cuantía del recurso es indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Admitido a trámite el recurso contencioso-administrativo presentado, se practicaron las diligencias oportunas y se mandó que por la parte recurrente se dedujese demanda, lo que realizó a medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho pertinentes, solicitó que se dictase sentencia estimando íntegramente el recurso interpuesto.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

SEGUNDO: Conferido traslado de la demanda a la Administración demandada para contestación, se presentó escrito de oposición con los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes, y se suplicó que se dictase sentencia desestimando el recurso. Lo mismo hizo la Administración codemandada al cumplimentar dicho trámite.

TERCERO: Una vez practicadas, con el resultado que consta en autos, las pruebas admitidas, y cumplimentado el trámite de conclusiones concedido a las partes, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento para votación y fallo, a cuyo fin, por providencia de 2-9-15, se fijó el día 10-9-15.

CUARTO: En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Es Ponente el Magistrado Sr. Méndez Barrera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la Orden de 25-2-2013 de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras que dio aprobación definitiva al Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña.

SEGUNDO: La parte actora pretende en su demanda que se declare la nulidad parcial de la disposición general impugnada y se sustituyan sus determinaciones de tal forma que, por una parte, se reconozca la naturaleza de suelo urbano consolidado de la finca de la recurrente descrita en la demanda y, por otra, se elimine el polígono de suelo urbano no consolidado POL L27. La primera de dichas pretensiones se fundamenta en que la clasificación de un suelo como urbano consolidado constituye un acto reglado que tiene que atender a la realidad física existente, y esta supone, en lo que se refiere a la finca de la actora, la concurrencia de todos los requisitos exigidos por el artículo 12.a) de la Ley 9/2002 (LOUGA) para que un suelo urbano tenga que ser calificado como consolidado, puesto que cuenta con los servicios urbanísticos de acceso rodado público, al dar frente a la Avenida de Finisterre, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas pluviales y residuales, en ambos casos a través de las correspondientes redes municipales, y suministro de energía eléctrica y de gas, por lo que no es necesario llevar a cabo ningún proceso de urbanización; y además, el Ayuntamiento le concedió el 22-5-2009 licencia para demoler la nave que existía en la finca, y el 26-9-2012 licencia de obra para la construcción de tres naves sin uso determinado y con sótano para garaje mancomunado, y de apertura para garaje-aparcamiento en ese sótano, habiéndose levantado el 12-6-2012

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

acta de cesión gratuita para viales de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento. En cuanto al POL L27, la parte actora considera que su delimitación es arbitraria, pues en su ámbito existen edificaciones de uso residencial incompatibles con un polígono cuyo uso es industrial-comercial; y que la ejecución del polígono es económicamente inviable, dados los costes derivados de la demolición de las edificaciones con uso residencial, cuyos ocupantes tendrían que ser realojados, y de la extinción del negocio de hostelería que hay en una de esas edificaciones, todo ello dentro de un polígono cuya superficie es de 14.886,66 m2 y la edificable total de 15.234,32 m2.

TERCERO: Las Administraciones demandada y codemandada se oponen a las pretensiones de la demanda. La primera alega que con la creación del polígono litigioso se pretende, como se dice en su ficha, el remate del suelo urbano entre los polígonos industriales de Repsol y A Grela, la obtención de un espacio libre de conexión con el sector de suelo urbanizable situado al norte y el núcleo de A Silva, y por lo tanto una completa renovación urbana de las previstas en el apartado b) del artículo 12 de la LOUGA. En este argumento insiste la Administración municipal, que añade que la parcela de la actora estaba clasificada en el PGOM de 1998 como suelo urbano no consolidado, incluido en el POL-D8.1, que no llegó a gestionarse, y le era aplicable la norma zonal 9 del polígono A Grela-Bens; y que la doctrina jurisprudencial que invoca la parte actora ya no resulta de aplicación tras la entrada en vigor de la básica Ley del Suelo estatal (TRLS 2008), ya que su artículo 14 prevé actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizado, bien de reforma o renovación de la urbanización, bien de dotación con el objeto de incrementar las dotaciones públicas de un determinado ámbito de dicho suelo, en ambos casos con los deberes legales que enumera su artículo 16. Y en cuanto a la viabilidad económica del POL L27, lo que alega el Ayuntamiento es que en el Estudio Económico y Financiero del plan ya existen las correspondientes previsiones de costes (197.443,75 euros), de las que se deduce su viabilidad, y que además esos costes son orientativos, siendo los definitivos los que se definan en el proyecto de compensación.

CUARTO: La dotación de servicios con la que cuenta la finca de la parte actora permite decir que puede alcanzar la condición de solar con la cesión de suelo para viales, ya llevada a cabo y tras la cual se le concedieron por el Ayuntamiento las licencias de obra y de apertura anteriormente referidas. La obligación de realizar esa cesión, a fin de ajustarse a las alineaciones establecidas por el planeamiento, no impide su calificación como suelo urbano consolidado, ya que tal deber lo tienen, según dispone el artículo 19.a) de la LOUGA, los propietarios de esa clase de suelo, y por lo tanto, atendiendo exclusivamente a tales circunstancias, la

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

calificación que le corresponde es la de suelo urbano consolidado. Pero, tal como argumenta el Ayuntamiento, la Ley estatal del Suelo permite en el suelo urbanizado actuaciones de transformación urbanística, tanto de reforma o renovación de la urbanización como de dotación, con los deberes indicados en su artículo 16. Como ha declarado el Tribunal Constitucional (SSTC 61/1997 y 94/2014), el régimen estatutario de la propiedad, esto es, los derechos y deberes de los propietarios del suelo, forma parte de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de los españoles en el ejercicio de sus derechos y deberes, y por lo tanto de la competencia que al Estado atribuye el art. 149.1.1 de la Constitución. La última de las citadas sentencias del Tribunal Constitucional, aunque se refiere a la Ley 6/1998, dice lo siguiente: "*Además, la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones incluye, dentro del suelo urbano (art. 28 LRSV), aunque no precisa a cuál de los dos tipos (consolidado o no consolidado) los que, a pesar de contar con todos los servicios del suelo urbano, requieren de una operación de reforma o renovación interior. Son suelos urbanos consolidados por la urbanización para los que, por diferentes causas (obsolescencia de los servicios, degradación del barrio, modificación del uso característico —eliminación de polígonos industriales en el centro de la ciudad— etc.), el planeamiento impone su reurbanización integral. Su inclusión en un tipo u otro de suelo urbano, depende de lo que establezcan las legislaciones autonómicas …*".

QUINTO: No es necesario plantearse si se produce un conflicto entre la Ley estatal del Suelo y la LOUGA respecto a la regulación del suelo urbano, o si lo establecido en la primera hace inaplicable la doctrina jurisprudencial citada en la demanda sobre la degradación en la categorización del suelo urbano consolidado. Y ello es así porque se estima que no puede ser aplicado en el presente caso lo que dispone el apartado b) del artículo 12 de la LOUGA. De los tres supuestos a los que se refiere, el último carece aquí de interés. Respecto de los otros dos hay que entender que los procesos de urbanización, reforma, renovación, etc., o de ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, se llevan a cabo para lograr una mejora de las condiciones urbanísticas de un determinado ámbito, pues lo contrario sería absurdo; mejora que ha de traducirse necesariamente en un mayor aprovechamiento urbanístico, o en un aumento de su valor por cambios de uso o mejora de las condiciones ambientales, que compense las cargas que esos procesos llevan consigo, pues a la distribución equitativa de beneficios y cargas se refiere tanto ese precepto como el artículo 8.1.c) de la Ley estatal del Suelo, que enumera entre las facultades de los propietarios la "de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Diferencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

propietarios afectados en proporción a su aportación". Y si se compara la norma zonal 6.2 del plan litigioso y la norma zonal 9. Grado 2° del anterior plan general de 1998, se observa que ambas atribuyen al ámbito en el que se encuentra la finca de la parte actora el mismo uso (industrial-comercial) y el mismo aprovechamiento (2,1m2/m2 sobre parcela neta), por lo que la recurrente no obtiene ningún beneficio y, por el contrario, tiene que participar en las cesiones de aprovechamiento y de terrenos para sistemas locales y contribuir a los gastos de urbanización del polígono. Por ello la calificación de la finca de la actora como suelo urbano no consolidado hay que considerarla contraria a derecho al basarse en un precepto de la LOUGA que no resulta aplicable.

SEXTO: La necesaria consecuencia de lo que acaba de expresarse es la estimación de la primera de las pretensiones de la demanda. Por lo que se refiere a la segunda, lo único que cabe declarar es que la finca de la entidad actora debe ser excluida del POL L27. La eliminación de este polígono, que una vez establecido lo anterior afectaría exclusivamente a las demás fincas y a los titulares de derechos o intereses respecto a ellas, no puede ser interesado por quien no ostenta su representación. Lo mismo ocurre en lo que se refiere a la inviabilidad económica del desarrollo del polígono, que tampoco cabe decir que haya quedado acreditada de modo indudable por la prueba pericial practicada en el proceso. Y hay que tener en cuenta, además, en lo que concierne a la inclusión de edificaciones de uso residencial en un polígono industrial-comercial, su proximidad a la refinería de petróleos y la consiguiente afectación que ello supone, con su inclusión en la zona de intervención de esa instalación y sus planes de emergencia y análisis cuantitativo de riesgos.

SÉPTIMO: De acuerdo con lo expuesto el recurso debe ser estimado de forma parcial, por lo que no procede hacer imposición de costas (artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional).

VISTOS los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

F A L L A M O S:

Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por "Starco Invest, S.A." contra la Orden de 25-2-2013 de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras que dio aprobación definitiva al Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña, anulamos sus determinaciones en lo que se refiere a la finca de la parte actora identificada en el hecho I.2 de la demanda, y declaramos que deber ser calificada como suelo urbano consolidado y excluida del polígono POL L27. En lo demás desestimamos el recurso. No se hace imposición de costas.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Esta sentencia es susceptible del recurso ordinario de casación, que habrá de preparase mediante escrito a presentar ante esta Sala en el plazo de diez días.

Firme que sea la presente, devuélvase el expediente administrativo al Centro de su procedencia, junto con certificación y comunicación.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN

Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. José Antonio Méndez Barrera al estar celebrando audiencia pública en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia, de lo que yo, Secretaria, certifico.

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ANEXO II. CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA E GRÁFICA da parcela 6205202

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6205202NJ4060N0001XW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV FINISTERRE 400 Suelo 15008 A CORUÑA [A CORUÑA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

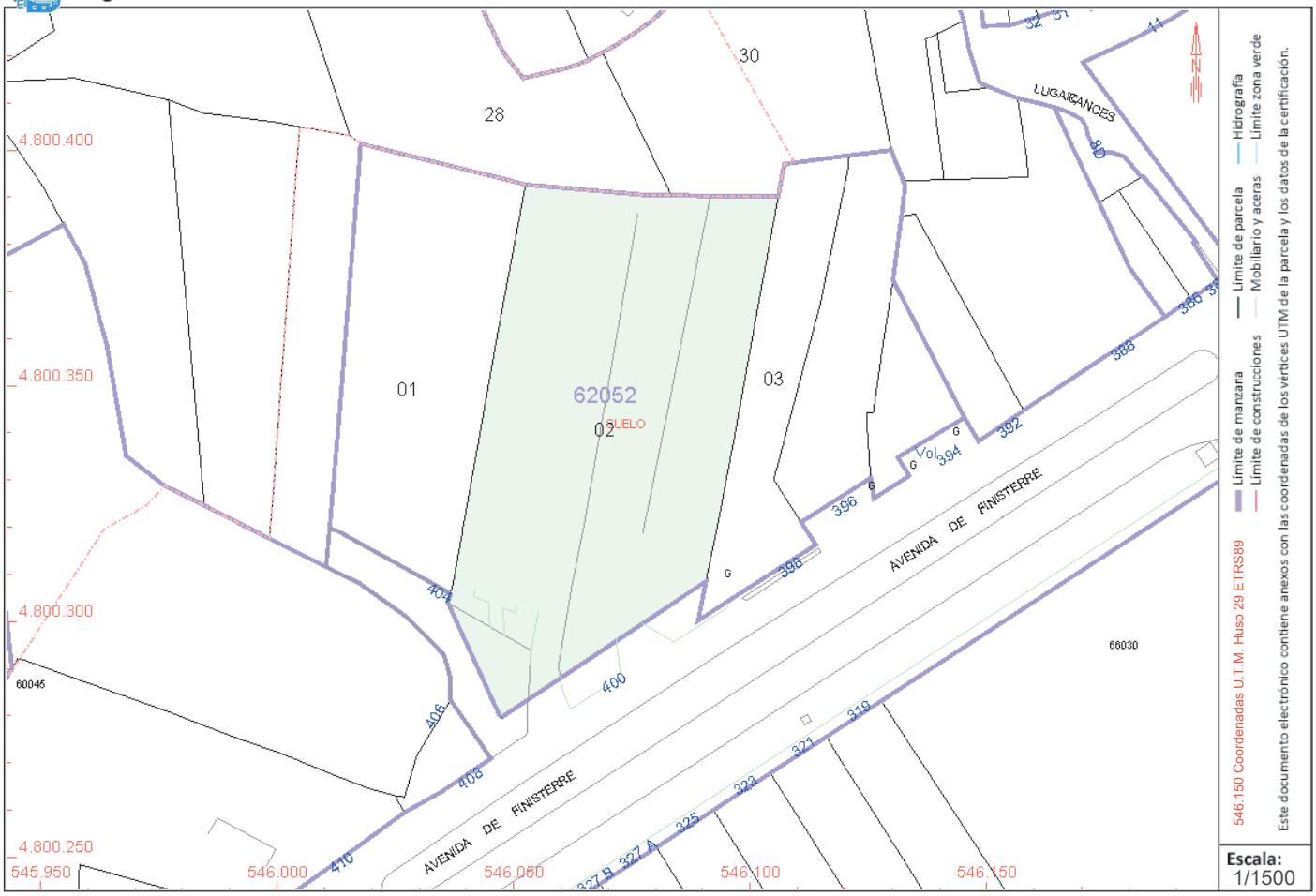
Valor catastral [2017]:	**30.565,69 €**
Valor catastral suelo:	30.565,69 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.299 m2



Documento firmado con CSV y sello de la **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**
CSV: **BSRTBWJXYZ595PMC** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 13/06/2017

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA
Finalidad: TITULARIDAD
Fecha de emisión: 13/06/2017

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6205202NJ4060N0001XW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Referencia catastral: 6205201NJ4060N0001DW

Localización: AV FINISTERRE 404
A CORUÑA [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal

Referencia catastral: 6205203NJ4060N0001IW

Localización: AV FINISTERRE 398
A CORUÑA [A CORUÑA]

Titularidad principal

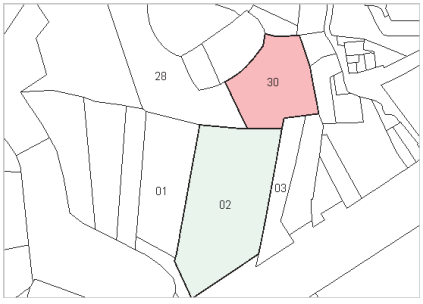
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal

Referencia catastral: 6008128NJ4050N0001XZ

Localización: LG PENAMOA
A CORUÑA [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 6008130NJ4050N0001DZ

Localización: LG PENAMOA
A CORUÑA [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal

Documento firmado con CSV y sello de la **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**
CSV: **BSRTBWJXYZ595PMC** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 13/06/2017

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024.
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ANEXO III. INFORMES MUNICIPAIS NA TRAMITACIÓN DO DOCUMENTO

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTÍBEL
Departamento de Planeamento
63113I00HF 631/2017/76

Expte.: MPX-3/17

s/ expte.:

Asunto:

19042 INFORME ÁS ALEGACIÓNS FORMULADAS Á MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM 2013 DE A CORUÑA NO ÁMBITO DO POL L28.

O Pleno municipal do 09.04.2018, adoptou o acordo de aprobar inicialmente o documento da "MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. EXECUCIÓN DE SENTENZA SOBRE O PXOM2013. Starco Invest, S.A. Marzo 2018", redactado pola Oficina Técnica municipal do Departamento de Planeamento do Concello.

O documento someteuse ao trámite de exposición pública por un período de dous meses, mediante a inserción de anuncios no D.O.G. núm. 94, do 18.05.2018 e no xornal "La Opinión de A Coruña" do 11.05.2018.

No citado período, o día 17.07.2018, presentouse unha alegación contra o documento.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- 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).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da LSG/16 (RLSG/16).
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA/18).
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban as Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia (DOT).

Diligencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POLGA).
- Texto Refundido do Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013, da CMATI da Xunta de Galicia (PXOM/13).

Á vista de canto antecede procédese á emisión do seguinte

INFORME

Alegación única, formulada por D. Gabriel Nieto Peñamaría, en representación da entidade STARCO INVEST, S.A.

Resumo:

Considera que o documento aprobado non se axusta nos seus estritos termos á sentenza firme, que a delimitación e ordenación proposta son arbitrarias e non se axusta a dereito, polos seguintes motivos:

1. A STSX de Galicia, unicamente obriga a excluír a parcela de Starco Invest, do polígono delimitado polo PXOM/13.

2. As áreas de normalización de fincas (AN), son un instrumento propio e exclusivo do solo urbano consolidado (SUC), polo que non poden ser aplicadas a parcelas que son SUNC de facto.

3. A AN delimitada resulta inexecutábel, por ser un auténtico instrumento reparcelatorio. Non se poden crear novas parcelas con fronte á Av. Finisterre, porque non caben.

4. A redución de edificabilidade proposta, da resultante da aplicación da Norma Zonal 6, subzona 2, á de 1.128 m^2/m^2 outorgada pola modificación puntual, é unha auténtica reserva de dispensación, aínda que se vista como unha nova subzona 5, de aplicación exclusiva a este ámbito.

5. A NZ-6.2, xa obriga a deixar libre de edificación o 30% da superficie da parcela, polo que o espazo libre privado proxectado na parte traseira das parcelas, non impide o mantemento do resto dos parámetros da norma zonal.

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

6. A determinación introducida sobre a necesidade dunha autorización previa da AXI, cómpre pedila no SUC só para novos accesos á estrada. Esta autorización de facto impide a realización de parcelacións nos inmóbeis urbanos estremeiros coa estrada.

7. A limitación dos usos introducidos na nova Norma Zonal é moi restritiva e arbitraria.

Concluíndo as alegacións cos seguintes reproches de legalidade:

1º É nulo de pleno dereito por defraudar os termos nos que debe ser cumprida a sentenza que debera fundamentalo.

2º Vulnera o carácter regrado do solo urbano e as súas categorías.

3º Delimita unha área de repartición encuberta no SUC.

4º Carece de xustificación no marco incidental no que se produce a alteración na Norma Zonal que, además, supón unha reserva de dispensación en prexuízo da interesada executante.

Proposta alternativa de ordenación: clasificación como solo urbano consolidado da parcela obxecto da sentenza, xunto coas que teñen fronte á Av. de Finisterre e reúnen as condicións para ser clasificadas nesta categoría, normalizando lindeiros entre elas; e, inclusión do resto das parcelas no POL L28, estremeiro co que é obxecto da modificación puntual. Recoñecemento da ordenanza de aplicación correspondente coa Norma Zonal 6, subzona 2, cos usos que ten asignados polo PXOM/13, sen restrición algunha, mesmo có resto dos ámbitos cualificados por esta norma zonal.

Contestación:

A modificación puntual redactada polo Concello, ao contrario do que argumenta o alegante, considérase que si da cumprimento á sentenza.

Certo é que a sentenza unicamente obriga ao Concello a clasificar a parcela titularidade de STARCO INVEST como solo urbano consolidado, porén tras os estudos mais polo miúdo realizados sobre o ámbito obxecto da modificación, e no

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diligencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

exercicio do "ius variandi" do que goza a administración nas cuestións relativas á ordenación urbanística, buscando sempre o mellor beneficio para a colectividade, e en cumprimento do marco lexislativo urbanístico e sectorial vixente no momento da redacción, decidiu alterar as determinacións do PXOM/13 aprobado.

Cuestións sobre as categorías do SUC e SUNC

O artigo 17.a) da LSG/16 (art. 26 RLSG/16), estabelece como condicións para que un solo sexa clasificado como solo urbano consolidado o seguinte:

"a) Solo urbano consolidado, integrado polos terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.

b) Solo urbano non consolidado, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos que reúnan algunha das seguintes condicións:

1. Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización.

2. Terreos nos que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana.

3. Terreos nos que se desenvolvan actuacións de dotación, entendendo como tales aqueles nos que sexa necesario incrementar as dotacións públicas para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade ou cos novos usos asignados na ordenación urbanística, sen requirir a reforma ou renovación da urbanización.

Enténdese que ese aumento de edificabilidade ou cambio de uso requirirá o incremento das dotacións públicas cando comporte un aumento do aproveitamento superior ao 30 % do existente.".

A anterior previsión estabelecida no artigo 17 LSG/16, tal e como sinalou o alegante na demanda, ao diferenciar entre solo consolidado e non consolidado pola urbanización, está asumindo, como se indicou na STC 54/2002 (FX 5º), a diferencia entre os solos que non precisan de instrumentos de equidistribución para súa execución consonte ao planeamento e que, por tanto, non poden ser integrados en

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

ámbitos de xestión urbanística, podendo ser edificados consonte aos requisitos previstos polo artigo 20 da LSG/16 (artigo 30 do RLSG/16); e os solos que precisan dun "proceso completo e complexo de xestión urbanística comprensivo de cesións, distribucións de cargas e beneficios e urbanización completa" (como fallou a STSX de Galicia 197/2006 do 10.03.2006).

A concreción do verdadeiro grao de urbanización dos terreos, é o elemento decisivo á hora de determinar a categoría do solo urbano que corresponde aplicar. Son "os límites da realidade" (STC 54/2002), os que fixan os criterios aos que ten que cinguirse o planificador para distinguir entre o SUC e o SUNC. Realidade física recordada, entre outras, polas SSTS do 31.05.2006, recurso 1835/2003 e do 26.10.2006, recurso 3218/2003.

En consecuencia, é a realidade física a que ten que impoñer, atendendo o grao de urbanización do terreo urbano, a súa categorización: se as obras de urbanización complementarias son innecesarias, accesorias e/ou de escasa importancia, os terreos serán SUC; se, pola contra, son necesarias obras de urbanización que esixan un proceso complexo de urbanización integral, o terreo deberá ser considerado como SUNC.

Debe quedar tamén claro que a natureza regulada do solo urbano e das súas categorías escapa á esfera voluntarista da Administración (STS do 29.06.2001, recurso 8495/1997), polo que non cabe ignorar esa condición, en base a unha nova previsión do planeamento que incida sobre os terreos, como puidera ser a necesidade de realizar unha reordenación urbanística duns solares concretos, ou a necesidade de dispor do solo no que concretar o aproveitamento susceptible de apropiación privada, para liberar outros solos, cara a obter gratuitamente dotacións públicas, mediante a xestión dun polígono, o que non é o caso no polígono delimitado polo PXOM/13, que agora se está a revisar.

Entre la documentación que se achega xunto con este informe figura un plano elaborado pola oficina de deliñación do Departamento de Planeamento, no que se reflicten as redes de servizos públicos existentes no fronte das parcelas, así como os informes e datos das compañías subministradoras dos servicios urbanísticos a pé da parcela obxecto do recurso contra o plan.

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTÍBEL
Departamento de Planeamento
63113I00HF 631/2017/76

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Por último indicar que á vista da ordenación urbanística estabelecida polo Concello para as parcelas obxecto da modificación puntual, compróbase que non hai máis previsións de novos solos para dotacións públicas que os frontes de tres parcelas cara a Avenida de Finisterre destinados á ampliación do viario (situación prevista no artigo 20 da LSG/16, para o SUC) e un pequeno resto de parcela ao leste, que se prevé obter polo sistema de expropiación (artigo 129.1 da LSG/16), que unicamente supón pequenas obras accesorias para que as parcelas acaden a condición de solar, tendo o resto dos solos cualificados como sistema de espazos libres, situados entre a parte edificábel das parcelas e o sector de solo urbanizábel delimitado correspondente co SUD 2 “Penamoa”, a condición de terreos de titularidade privada, do que se conclúe que a categoría que lle corresponde ás parcelas obxecto da modificación puntual é a de solo urbano consolidado.

Necesidade delimitación AN fincas.

O artigo 7.2.6.- Norma Zonal 6, novo apartado 4.e), subapartados e.2) e e.8), regulan as condicións que teñen que ter as parcelas aos efectos de novas parcelacións, reparcelacións, agregacións ou segregacións, e a regulación correspondente aos espazos libres privados cualificados directamente polo plan.

Estas novas determinacións da ordenanza de aplicación compleméntase co regulado no artigo 1.3.6. das NN.UU. do PXOM/13, actualmente vixente, que ten a súa cobertura legal no disposto nos artigos 110 da LSG/16 e 280 a 282 do RLSG/16.

Tal e como se pode observar no plano de superposición da nova ordenación proxectada sobre o plano do catastro, algunhas das parcelas clasificadas como solo urbano consolidado polo plan, dentro do ámbito da modificación, non reúnen a condición de solar por non ter fronte a vía pública, nin teñen posibilidade de telo ao non ser estremeiras con solos cualificados deste xeito, agás que se reorganicen as propiedades consonte as determinacións legais citadas no parágrafo antedito.

Cómpre polo tanto ao terse constatada esta situación na modificación puntual do PXOM/13, a delimitación desde esta dunha área de normalización de predios, coa finalidade de que as parcelas que non teñen fronte a vía pública acaden a condición de solar e podan ser edificadas consonte as determinacións normativas

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

estabelecidas, cinguíndose exclusivamente ás parcelas necesarias para producir a normalización.

Creación dunha nova NZ-6.5 específica. Edificabilidade. Cualificación EL (Pv). Limitación dos usos.

Tras a proposta de ordenación realizada, de acumulación da edificabilidade acaroada á Avenida existente, proxectando un recuamento no fondo edificábel destinado a espazos libres privados que actúen como área de amortecemento entre as novas edificacións e o solo urbanizábel, comprobouse que ditas determinacións non teñen un encaixe exacto nas condicións da Norma Zonal 6, Subzona 2, aínda que a integración tipolóxica das construcións no eido si que responde á tipoloxía predominante no entorno, polo que se decidiu engadir unha nova subzona que permita a regulación axeitada da mazá así cualificada.

No que se refire á edificabilidade asignada, considerouse conveniente manter a edificabilidade que tiña asignado como solo urbano non consolidado para as parcelas de uso industrial-comercial, mentres que nas que se recualifican para un uso residencial coa Norma Zonal 4, Subzona 4, de núcleos tradicionais, terán a correspondente á tipoloxía que se propón manter.

Por outra banda, tras a proposta de reducir a delimitación da área de normalización ás parcelas situadas ao oeste, pode ser axeitado estender a cualificación da Norma Zonal 4, ás vivendas situadas ao leste, permitindo deste xeito que se manteña nelas o uso residencial actual.

Respecto da limitación dos usos, comparando os asignados á Subzona 5 pola modificación puntual, respecto dos permitidos xenericamente pola Subzona 2, hai que sinalar que en virtude do disposto no artigo 4.7.2. Servidumes de instalacións da Refinaría, ao estar o ámbito no solo urbano consolidado afectado pola Zona de Intervención (Decreto 88/2016, do 7 de xullo, polo que se aprobou a actualización e revisión do Plan de emerxencia exterior do Polígono de A Grela – Bens, D.O.G. núm. 140, do 26 de xullo), nas parcelas afectadas unicamente admítense usos de actividade industrial e comercial, porén se prohiben centros comerciais ou equipamentos que supoñan grandes concentracións de persoas, cuestión que se reflectiu na subzona 5 ao estar integramente inserida dentro da zona indicada, porén

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Dilixencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

non se contén na subzona 2, xa que esta asemade abrangue parcelas que están situadas fóra desta e polo tanto non están suxeitas á devandita restrición.

Non reserva dispensación.

Afirma o alegante que a proposta realizada de crear unha nova Subzona 5 para regular as parcelas obxecto da modificación puntual, é unha verdadeira reserva de dispensación, por estabelecer condicións particulares diferentes do resto das parcelas do eido.

Neste sentido hai que sinalar que o PXOM/13 en todas as distintas normas zonais que redactou, estabeleceu diferentes subzonas que regulan condicións especiais de determinadas parcelas ou ámbitos de diferente amplitude.

Como exemplo poderiamos citar na Norma Zonal 1, Subzona 4, a existencia de **catro parcelas** catastrais illadas, inseridas noutra norma zonal diferente (NZ-4.2.b) na Colonia Juan Canalejo; nesta mesma norma zonal 1, cualifícanse **dúas mazás** cunha Subzona 5 no Castaño de Eirís, cando están rodeadas maioritariamente por mazás cualificadas pola Norma Zonal 5, Subzona 2; ou no caso da Norma Zonal 6, Subzona 1, no eido da Refinaría ou Palavea, nas que atopamos **tres casos de parcelas** illadas cualificadas deste xeito, rodeadas doutras normas zonais maioritarias.

É dicir, que a técnica de estabelecer ordenanzas de edificación con pequenas variacións para dar resposta ás condicións particulares dun determinado ámbito no solo urbano, non é unha excepción no plan xeral que poda ser considerado como unha reserva de dispensación das expresamente prohibidas pola lei, senón unha técnica urbanística de práctica habitual.

Conclusións:

Á vista dos argumentos expostos con anterioridade, proponse estimar parcialmente a alegación, excluíndo a parcela do alegante e as estremeiras polo leste da delimitación da área de normalización de fincas e recualificando estas últimas coa Norma Zonal 4, deixando inseridas na área unicamente as parcelas necesarias para producir a regularización de predios que permita que a totalidade das parcelas

ÁREA DE REXENERACIÓN URBANA,
DEREITO Á VIVENDA E MOBILIDADE SOSTÍBEL
Departamento de Planeamento
63113I00HF 631/2017/76

acaden a condición de solar, introducindo as aclaracións necesarias na norma zonal proposta e corrixindo asemade algunhas pequenas eivas detectadas nela.

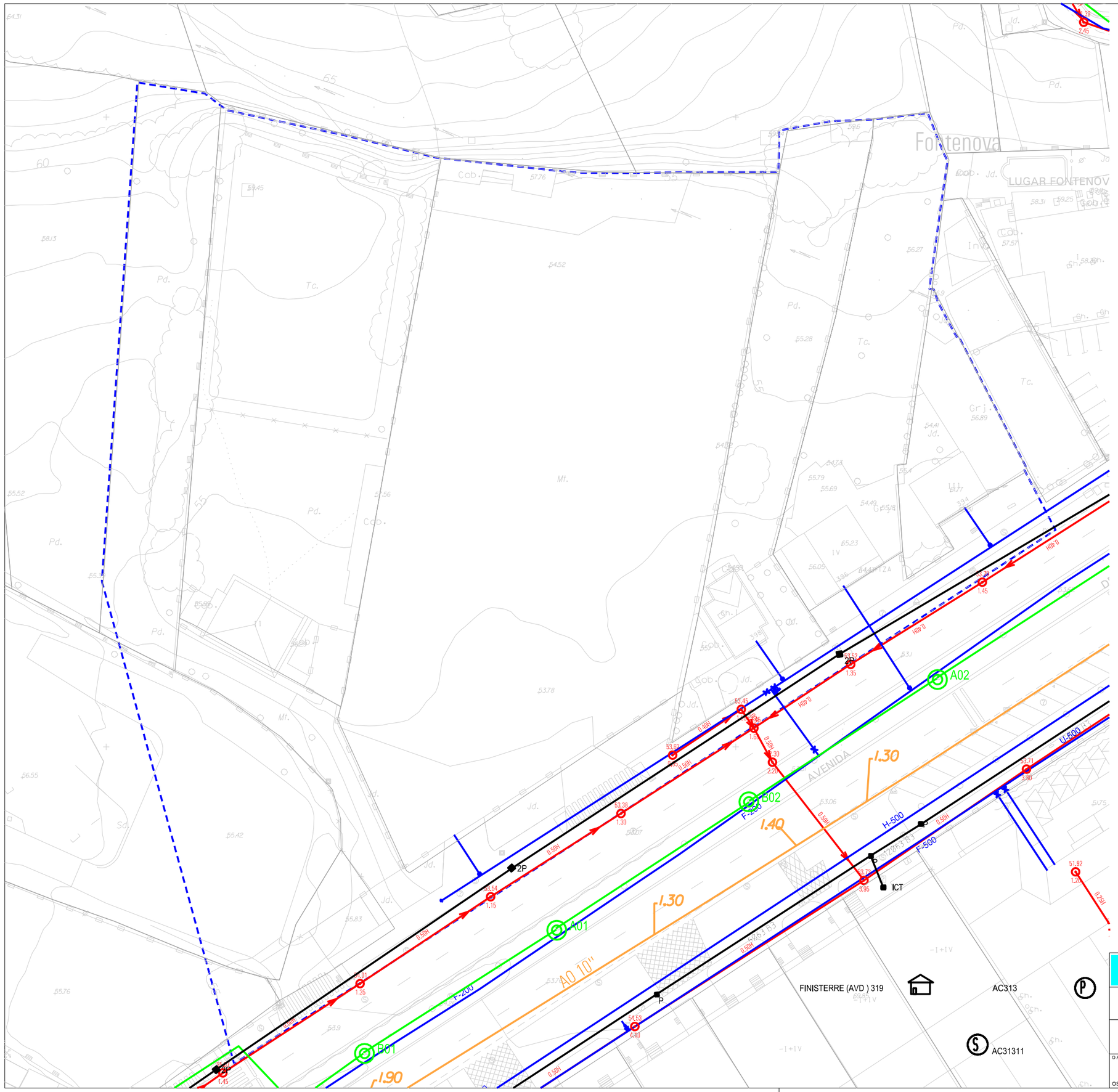
O que se informa para producir os efectos conseguintes.

A Coruña, á data de firma electrónica deste documento.

O Xefe do Departamento de Planeamento

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/



LEYENDA DE SERVICIOS

- SANEAMIENTO
- ABASTECIMIENTO
- ALUMBRADO
- GAS
- TELEFONÍA RED DE DATOS

Concello da Coruña
Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda

Planeamento

ÁMBITO DA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM VIXENTE
SENTENCIA TSJG STARCO INVEST S.A.

SERVICIOS
AFECTADOS

REFERENCIA : RUD2017031

DELINEACIÓN RGF ENR AIS JCS JLI

DATA : junio - 2019

O ARQUITECTO MUNICIPAL
OSCAR PEÑA SÁNCHEZ

N

ESCALA : A3 1:600

FOLLA :

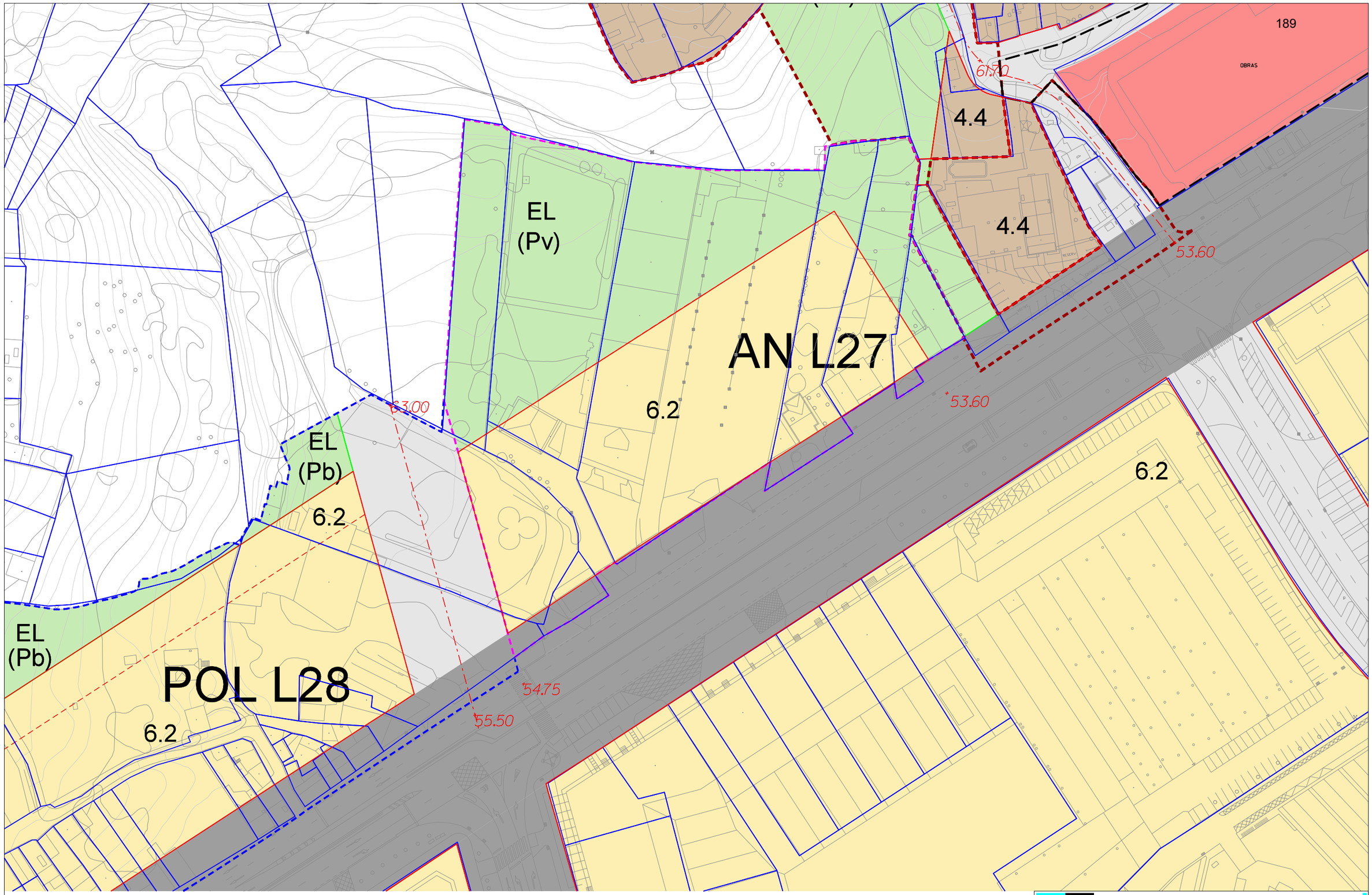
PLANO : 1

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diferencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 10:14 del día 03/06/2019. Mediante el código de verificación 0Z053G614B1R2W0P0OW8 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)



TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
LÍMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
ZONA DE INFLUENCIA
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE DE RÉGIMEN TRANSITORIO
SISTEMA GENERAL ADSCRITO
SUELO URBANIZABLE DE RÉGIMEN TRANSITORIO

NUEVO VIARIO
+ 0.00 RASANTE PROPUESTA
LÍMITE EDIFICACIÓN (CARRETERAS DEL ESTADO)
AC-11 P.K. +0.500 PUNTOS KILOMÉTRICOS (CARRETERAS DEL ESTADO)
CORREDOR VERDE TERRITORIAL
CORREDOR VERDE CAMINO DE SANTIAGO
CORREDOR VERDE
MALLA VERDE

ALINEACIÓN
LÍMITE DE NORMA ZONAL
LÍMITE DE SISTEMA
ESPACIOS LIBRES
EDIFICACIÓN
SOPORTAL Y PASAJE
2.1 NORMA ZONAL Y SUBZONA
5 NÚMERO DE PLANTAS
ELEMENTO CATALOGADO

ÁMBITO DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ÁREA DE PLANEAMIENTO DETALLADO
POL POLÍGONO
ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO
PE PLAN ESPECIAL
PET PLAN ESPECIAL de TRANSFORMACIÓN
PEMD PLAN ESPECIAL de MEJORA y DESARROLLO

GENERAL LOCAL
ESPACIOS LIBRES
EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA (RV)
INFRAESTRUCTURAS
RED FERROVIARIA (RF)
ESPACIOS PORTUARIOS (RP)

EQUIPAMIENTOS
AD ADMINISTRATIVO
DF MILITAR
AS BIENESTAR Y ASISTENCIAL
DP DEPORTIVO
ED DOCENTE
CU CULTURAL
RE RELIGIOSO
SN SANITARIO
AB ABASTECIMIENTO
EQ CONTINGENCIA

ESPACIOS LIBRES
EL ZONAS VERDES
PD PARQUES DEPORTIVOS
INFRAESTRUCTURAS
IU URBANIZACIÓN
IE ESTACIÓN DE SERVICIO
IO OLEODUCTO
APARCAMIENTO

TITULARIDAD
(Pb) PÚBLICA
(Pv) PRIVADA

ÁMBITO DE PROTECCIÓN
ELEMENTO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
CONTORNO DE PROTECCIÓN

Concello da Coruña
Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda

Planeamento

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM VIXENTE
SENTENCIA TSJG STARCO INVEST S.A.

ZONIFICACIÓN MODIFICADO
PARCELARIO CATASTRO

REFERENCIA : RUD2017031
DELINEACIÓN RGF ENR AIS JCS JLI
DATA : Maio - 2017

O ARQUITECTO MUNICIPAL
OSCAR PEÑA SÁNCHEZ

N
ESCALA : A3 1:1.000
0 5 10 20 m

FOLLA :
PLANO : 2

ÁREA DE URBANISMO, VIVENDA, INFRAESTRUTURAS E MOBILIDADE
Dirección de Ubanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
63113I00TP 631/2017/76

Expte.: MPX-3/17

s/ expte.:

Asunto:

19068 INFORME COMPLEMENTARIO AO DE ALEGACIÓNS DO 03.06.2019.

Pola Asesoría xurídica municipal dáse traslado da Providencia do 19.09.2019 ditada polo T.S.X. de Galicia, Cont-Adm. sección 2ª de A Coruña, no Procedemento Ordinario 4632/2013, contra o PXOM/13 de A Coruña.

Xunto con ela achégase escrito de alegacións contra o informe de alegacións municipal do 03.06.2019.

Neste escrito exponse dous tipos de cuestións: a primeira, referida a un erro detectado no plano núm. 2 ZONIFICACIÓN MODIFICADO. PARCELARIO CATASTRO; as segundas, referidas a discrepancias co contido do informe municipal.

Respecto da primeira cuestión hai que sinalar que a data que aparece no caxetín do plano (maio 2017), trátase dun erro, xa que este plano elaborouse exprofeso para acompañar ao informe, polo que a data válida é a da sinatura dixital deste, 03.06.2019.

Non obstante o antedito, analizado o contido do plano obsérvase que a ordenación reflectida neste non responde nin á aprobada inicialmente polo Pleno do 09.04.2018, nin ao Borrador do Plan, aprobado pola Xunta de Goberno Local do 25.08.2017, cando debía estar representada a primeira.

Á vista do antedito, elabórase novamente o plano núm. 2, emendando as eivas detectadas.

Respecto das segundas cuestións expostas, hai que sinalar que a modificación puntual do PXOM está a seguir o procedemento de tramitación previsto no artigo 60 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do Solo de Galicia (artigo 144 do Decreto 143/2016, do 22 de febreiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento da Lei), que non contempla a posibilidade de formular alegacións nesta fase do

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por J. Servicio Planeam. y G. Suelo (CARLOS PEREZ GONZALEZ) a las 14:45 del día 15/10/2019 y por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 14:41 del día 15/10/2019. Mediante el código de verificación 6C2A1T711O204P0H0TYH puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ÁREA DE URBANISMO, VIVENDA, INFRAESTRUTURAS E MOBILIDADE
Dirección de Ubanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
63113I00TP 631/2017/76

procedemento, xa que agora corresponde a redacción do documento para aprobación provisional, que terá que ser aprobado polo Pleno municipal para súa achega á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, para a emisión do informe favorábel previamente á aprobación definitiva polo Pleno municipal, momento no que, de non estar conforme coa solución aprobada, poderá interpoñer o correspondente recurso contencioso – administrativo.

O que se informa para producir os efectos conseguintes.

A Coruña, á data de firma electrónica deste documento

O Xefe do Departamento de Planeamento

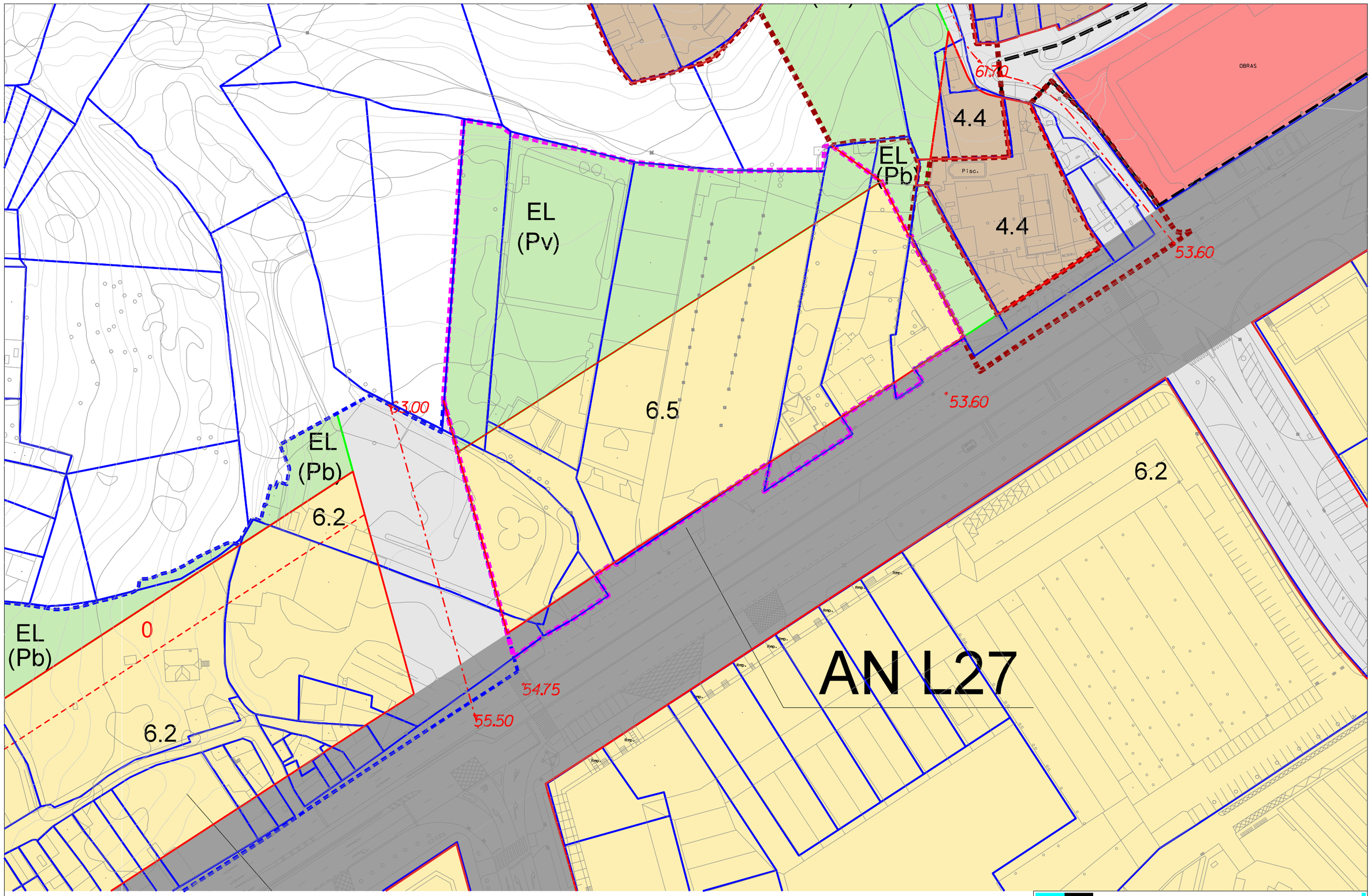
O Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo.

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por J. Servicio Planeam. y G. Suelo (CARLOS PEREZ GONZALEZ) a las 14:45 del día 15/10/2019 y por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 14:41 del día 15/10/2019. Mediante el código de verificación 6C2A1T711O204P0H0TYH puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por J. Servicio Planeam. y G. Suelo (CARLOS PEREZ GONZALEZ) a las 14:45 del día 15/10/2019 y por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 14:40 del día 15/10/2019. Mediante el código de verificación 6C2A1T71O204P0H0TYH puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diferencia polia que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)



TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
LÍMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
ZONA DE INFLUENCIA
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE DE RÉGIMEN TRANSITORIO
SISTEMA GENERAL ADSCRITO
SUELO URBANIZABLE DE RÉGIMEN TRANSITORIO

NUEVO VIARIO
+ 0,00 RASANTE PROPUESTA
LÍMITE EDIFICACIÓN (CARRETERAS DEL ESTADO)
AC-11 P.K. +0,500 PUNTOS KILOMÉTRICOS (CARRETERAS DEL ESTADO)
CORREDOR VERDE TERRITORIAL
CORREDOR VERDE CAMINO DE SANTIAGO
CORREDOR VERDE
MALLA VERDE

ALINEACIÓN
LÍMITE DE NORMA ZONAL
LÍMITE DE SISTEMA
ESPACIOS LIBRES
EDIFICACIÓN
SOPORTAL Y PASAJE
2.1 NORMA ZONAL Y SUBZONA
5 NÚMERO DE PLANTAS
ELEMENTO CATALOGADO

ÁMBITO DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
AR ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ÁREA DE PLANEAMIENTO DETALLADO
POL POLÍGONO
ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO
PE PLAN ESPECIAL
PEM PLAN ESPECIAL de TRANSFORMACIÓN
PEMD PLAN ESPECIAL de MEJORA y DESARROLLO

GENERAL LOCAL
ESPACIOS LIBRES
EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA (RV)
INFRAESTRUCTURAS
RED FERROVIARIA (RF)
ESPACIOS PORTUARIOS (RP)

EQUIPAMIENTOS
AD ADMINISTRATIVO
DF MILITAR
AS BIENESTAR Y ASISTENCIAL
DP DEPORTIVO
ED DOCENTE
CU CULTURAL
RE RELIGIOSO
SN SANITARIO
AB ABASTECIMIENTO
EQ CONTINGENCIA

ESPACIOS LIBRES
EL ZONAS VERDES
PD PARQUES DEPORTIVOS
INFRAESTRUCTURAS
IU URBANIZACIÓN
IE ESTACIÓN DE SERVICIO
IO OLEODUCTO
APARCAMIENTO

TITULARIDAD
(Pb) PÚBLICA
(Pv) PRIVADA

ÁMBITO DE PROTECCIÓN
ELEMENTO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
CONTORNO DE PROTECCIÓN

Concello da Coruña
Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda
Planeamento

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM VIXENTE
SENTENCIA TSJG STARCO INVEST S.A.

ZONIFICACIÓN MODIFICADO
PARCELARIO CATASTRO

REFERENCIA : RUD2017031
DELINEACIÓN RGF ENR AIS JCS JLI
DATA : Octubre 2019

O ARQUITECTO MUNICIPAL
OSCAR PEÑA SÁNCHEZ

N
ESCALA : A3 1:1.000
0 5 10 20 m

FOLLA :
PLANO : 2

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Servizo Planeam. e X. Solo (CARLOS PEREZ GONZALEZ) a las 15:42 del día 07/08/2020 y por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 12:25 del día 07/08/2020. Mediante el código de verificación 1Y1Y2F2J5N714P250XCU puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diligencia polla que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024 O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Expte.: MPX-3/17

s/ expte.: EJC Ejec. Def. 4036/2019 - Proc. Ordinario 4199/2015.

Asunto:

20041 INFORME SOBRE O ESTADO DE TRAMITACIÓN DO EXPEDIENTE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM NO ÁMBITO DO POL L27, PARA DAR CUMPRIMENTO Á SENTENZA 70/2018, DO 15 DE FEBREIRO.

O 12.03.2020, tivo entrada por LexNET no Concello (id. 202010329023364), Auto do T.S.X. de Galicia, cont-adm. sección 2, polo que se desestiman as pretensións deducidas pola representación procesal do recorrente, ordenando a continuación dos trámites administrativos tendentes a aprobar a modificación puntual en tramitación.

O 01.07.2020, a través de LexNET (Id. 202010341561740), tivo entrada un oficio do TSXG, polo que se require ao Concello de A Coruña, para que informe sobre o estado de tramitación da modificación puntual do PXOM, citada no asunto.

En relación co antedito hai que sinalar que o día 21 de xaneiro do 2020, celebrouse nas dependencias municipais de urbanismo unha reunión de traballo á solicitude da propiedade (petición por mensaxe electrónica do 29.11.2019), co equipo técnico e xurídico que a representa, na que se avaliaron distintas posibilidades de ordenación no ámbito, co obxecto de dar cumprimento á sentenza.

A proposta realizada polo equipo técnico xurídico do demandante, foi a seguinte:

1. A parcela edificábel co seu espazo libre público cualificado polo PXOM, que foron obxecto da sentenza, que se clasifique como solo urbano consolidado, deixando o espazo libre como privado. De forma adicional solicitan o mantemento da edificabilidade asignada polo PXOM na NZ-6.5 á parcela.

2. As edificacións residenciais existentes, que se cualifiquen coa Norma Zonal 4 de núcleos tradicionais, sen deixar espazo entre esta e a Norma Zonal 6, que ordena as parcelas de uso industrial. Propoñen estabelecer algún tipo de condicións estéticas para non xerar medianeiras vistas entre as distintas normas zonais.

3. Resto de parcelas ao oeste, que se inclúan no polígono POL L28 estremeiro.

O Concello considera que non é posíbel aceptar sen máis a solución antedita, xa que aínda que podería resolver o problema da execución do vial de acceso ao sector SUD-2 “Penamoa”, dende a Av. de Finisterre, non se pode incorporar agora ao ámbito da modificación o ámbito do polígono estremeiro, incrementando o ámbito da MPX máis dun 100%, se que se dixera nada neste senso durante o trámite de avaliación ambiental estratéxica da modificación puntual.

Ademais o Concello considerou, que tras a sentenza, non só a parcela obxecto desta, senón tamén as acaroadas, teñen a consideración de solo urbano consolidado, e que pola súa configuración irregular e incluso algunha delas sen fronte á vía pública, requiren alomenos dunha normalización.

Finalmente coméntase entre ambas as dúas partes unha posíbel solución, que deberá ser obxecto de análise pormenorizado, que consiste no seguinte:

1. A parcela obxecto da sentenza, xunto coas parcelas edificadas cun uso residencial, analizarase a posibilidade da súa exclusión do ámbito da normalización de fincas. Asemade, analizarase a Norma Zonal que resulte de aplicación.

2. Resto das parcelas no ámbito poderían clasificarse, de ser o caso, como solo urbano consolidado inseridas nunha área de normalización de parcelas.

3. A totalidade dos espazos libres privados “EL (Pv)” cualificados no documento, pasarían a cualificarse como de uso público “EL (Pb)”, co compromiso de cesión gratuíta ao Concello, que sería formalizada nun convenio urbanístico.

Remata a reunión sinalando os representantes dos demandantes a intención de estudo da solución exposta, tras comentalo coa propiedade.

O 14 de marzo de 2020, publicouse no BOE núm. 67, o Real Decreto 463/2020, polo que se declara o estado de alarma para a xestión da situación de crise sanitaria ocasionada polo COVID-19, que na súa disposición adicional terceira, interrompe os

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Servizo Planeam. e X. Solo (CARLOS PEREZ GONZALEZ) a las 15:42 del día 07/08/2020 y por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 12:25 del día 07/08/2020. Mediante el código de verificación 1Y1Y2F2J5N714P250XCU puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no cargo de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

prazos para a tramitación dos procedementos administrativos das entidades do sector público. O 01.06.2020, levantouse a suspensión de prazos anterior.

No Servizo de Planeamento e Xestión do Solo non consta que á data da emisión do presente informe, o demandante ou seus representantes trasladaran resposta firme á solución analizada.

Á vista do antedito e á falta de resposta pola propiedade, cómpre retomar o expediente e redactar o documento para aprobación provisional da modificación puntual polo Pleno municipal, sen prexuízo de que poida formularse unha proposta de convenio urbanístico cos propietarios afectados.

Non obstante o antedito, a continuación da tramitación do expediente para a súa aprobación provisional polo Pleno estase a demorar actualmente pola elevada carga de traballo existente no departamento de Planeamento e a falta de persoal para atendelo.

A Coruña, á data da firma electrónica deste documento

O xefe do Departamento de Planeamento
O xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por X. Servizo Planeam. e X. Solo (CARLOS PEREZ GONZALEZ) a las 15:42 del día 07/08/2020 y por X. Departamento Planeamento (OSCAR LUIS PEÑA SÁNCHEZ) a las 12:25 del día 07/08/2020. Mediante el código de verificación 1Y1Y2F2J5N714P250XCU puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gob.es/

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ANEXO IV. TÁBOA XUSTIFICATIVA DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONAIS NO DISTRITO 2

Dilixencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONAIS NO DISTRITO 2 DO PXOM/13

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

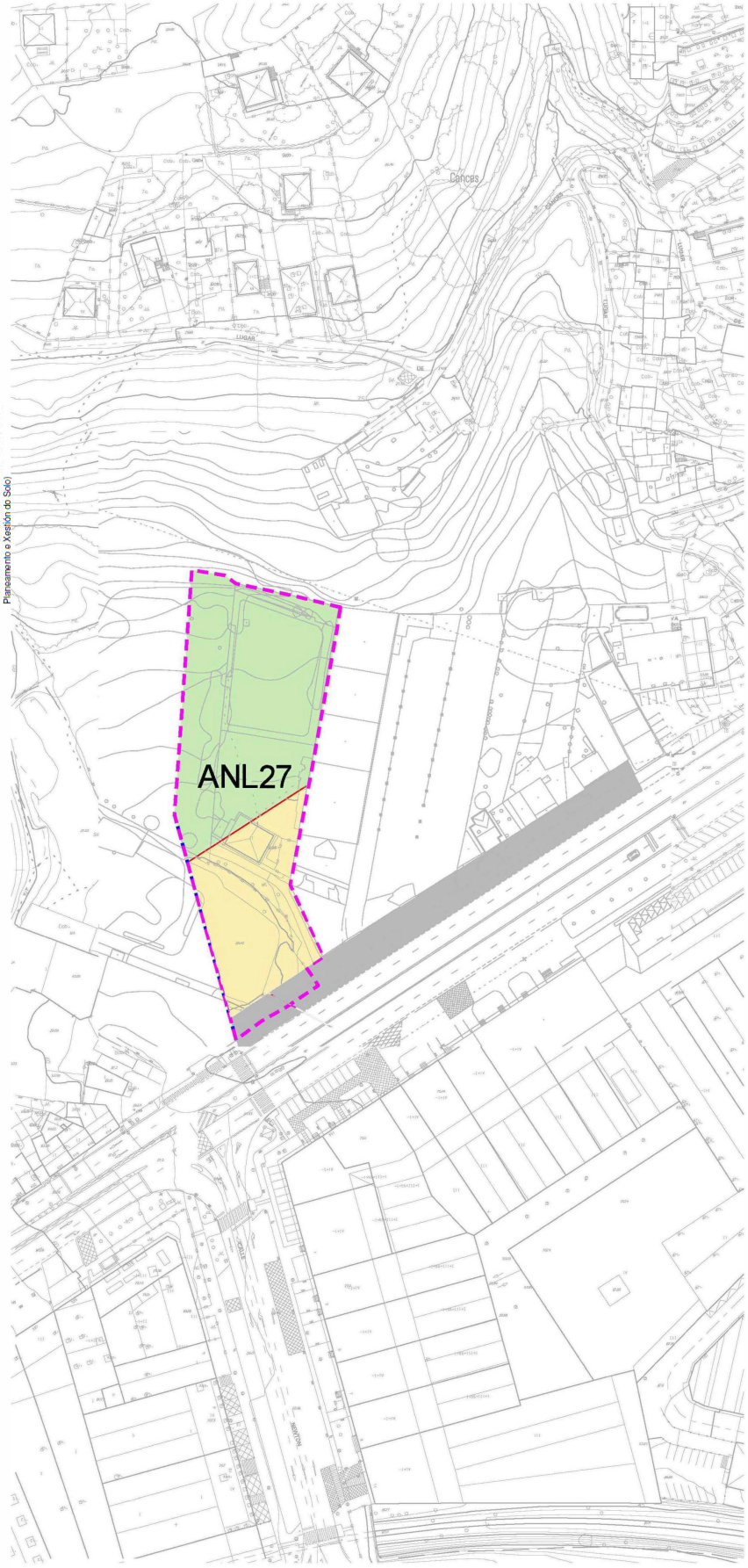
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Sup. TOTAL	Aprov. TOTAL	e	% USOS Res/Hot	% USOS VPO	% USOS VPA	% USOS Terc/Ind/ Dot(Pv)	SUPERFICIES PORMENORIZADAS uso residencial	SUPERFICIES PORMENORIZADAS uso Terc/Ind.	Aprov. RESIDENCIAL RESID/HOT	Aprov. RESIDENCIAL VPA	Aprov. RESIDENCIAL VPO	VPPP 71,58%	VPPARE 2,84%	VPPARG 24,13%	VPPARC 1,45%	SL: EL propuesta	SL: EL 0,18m2/m2e Resid.	SL: EL 10% Resid.	SL: EL 10% Terc/Ind	SL: EL Estándar	SL: EQ propuesta	SL: EQ 0,10m2/m2e Resid.	SL: EQ 2% Terc/Ind	SL: EQ Estándar	SL: APARCAMIENTO propuesta plazas (pv)	SL: APARCAMIENTO propuesta plazas (pb)	SL: APARCAMIENTO Estándar plazas (pv)	SL: APARCAMIENTO Estándar plazas(pb)
DISTRITO 2																														
API L25 (7 E7.01)	Cantera de Meseio	13.074.83	11.449.63	0.88	100	0		0	13.074.83	0	11.449.63		0					0.00	2.060,93	1.307,48	0	2.060.93	0	1.144,96	0	1.144.96	220	67	172	57
API N20 (POL F5.01)	Plaza de Náutica	16.586.02	32.368.00	1.95	100	0		0	16.586.02	0	32.368.00		0					547.00	5.826,24	1.658,60	0	5.826.24	0	3.236,80	0	3.236.80	485	162	486	162
API N33 (POL F11.01)	Lugar Birloque	8.317.18	11.218.79	1.35	100	0		0	8.317.18	0	11.218.79		0					202.54	2.019,38	831,72	0	2.019.38	0	1.121,88	0	1.121.88	168	56	168	56
API O23 (POL F06.03)	Plaza Porticada II	7.071.41	14.994.00	2.12	100	0		0	7.071.41	0	14.994.00		0					202.54	2.698,92	707,14	0	2.698.92	0	1.499,40	0	1.499.40	149	75	225	75
API O37 (API G13.01)	Residencia Universitaria	38.338.00	18.450.00	0.48	100	100		0	38.338.00	0	18.450.00		18.450.00					3.644.00	3.321,00	3.833,80	0	3.833.80	0	1.845,00	0	1.845.00	277	92	277	92
API Q28 (APE H9.01)	Parque de Oza	64.071.29	132.711.00	2.07	100	0		0	64.071.29	0	132.711.00		0					6.604.65	23.887,98	6.407,13	0	23.887.98	6.108.28	13.271,10	0	13.271.10	1991	332	1991	664
API Q32 (POL H11.03)	Avenida de Monelos II	9.634.76	7.305.00	0.76	100	0		0	9.634.76	0	7.305.00		0					0	1.314,90	963,48	0	1.314.90	0	730,50	0	730.50	109	37	110	37
API R28.2 (POL H09.06)	Calle Antonio Ríos II	940.00	2.100.00	2.23	100	0		0	940.00	0	2.100.00		0					0	378,00	94,00	0	378.00	0	210,00	0	210.00	201	11	32	11
API R29 (POL H09.11)	Bergondo - Calle Eiris - Oleoducto	57.048.48	139.052.00	2.44	100	0		0	57.048.48	0	139.052.00		0					2.116.00	25.029,36	5.704,85	0	25.029.36	9.279	13.905,20	0	13.905.20	2178	603	2086	695
API R33 (POL H11.01)	Eiris de Arriba I	6.962.48	4.612.00	0.66	100	0		0	6.962.48	0	4.612.00		0					0	830,16	696,25	0	830.16	0	461,20	0	461.20	19	0	69	23
API S35 (POL-RB1/2/3/4/5/6/7/8/	Ría del Burgo	129.126.04	92.563.69	0.72	100	20		0	129.126.04	0	92.563.69		18.512.74					63.607.02	16.661,46	12.912,60	0	16.661.46	14.957.00	9.256,37	0	9.256.37	1388	463	1388	463
API S37 (APR I13.02)	Avda. del Pasaje	22.481.00	20.147.03	0.90	100	11		0	22.481.00	0	20.147.03		2.238.56					3.208.33	3.626,47	2.248,10	0	3.626.47	2.002	2.014,70	0	2.014.70	338	112	302	101
SubTOTAL API-D2		373.651.49	486.971.14	1.30		8.05			373.651.49	0	486.971.14		39.201.30					80.132.08				88.167.61	32.345.93			48.697.11	**7523**	**2010**	7305	2435
Diferencias APIs																						-8.035.53				-16.351.18				
PEMD L26	La Silva I	44.962.61	9.756.36	0.22	100	0		0	44.962.61	0	9.756.36		0					18.138.90	1.756,14	4.496,26	0	4.496.26	734.16	975,64	0	975.64	146	0	146	49
PEMD L41	Feans II	119.442.00	21.038.61	0.18	94.00	0		6.00	112.274.78	7.167	19.776.17		0					33.441.80	3.559,71	11.227,48	716,72	11.944.20	10.522.10	1977,62	143,34	2.120.96	316	0	316	105
PEMD M21	San Pedro de Visma	37.863.60	10.888.83	0.29	100	0		0	37.863.60	0	10.888.83		0					12.195.80	1.959,99	3.786,36	0	3.786.36	0	1.088,88	0	1.088.88	163	0	163	54
PEMD M26	La Silva II	10.408.70	5.763.97	0.55	100	0		0	10.408.70	0	5.763.97		0					0	1.037,51	1.040,87	0	1.040.87	0	576,40	0	576.40	86	0	86	29
PEMD M37	Mesoiro	9.315.51	4.009.00	0.43	100	0		0	9.315.51	0	4.009.00		0					1.064.47	721,62	931,55	0	931.55	400.90	400,90	0	400.90	60	20	60	20
PEMD M38	Lugar de Mesoiro II	73.605.20	15.639.41	0.21	100	0		0	73.605.20	0	15.639.41		0					2.147.27	2.815,09	7.360,52	0	7.360.52	2.831.48	1.563,94	0	1.563.94	235	0	235	78
PEMD N31	Lugar del Bosque	14.551.80	4.873.41	0.33	100	0		0	14.551.80	0	4.873.41		0					514.61	877,21	1.455,18	0	1.455.18	1.292.30	487,34	0	487.34	73	0	73	24
PEMD N34	Lugar de Birloque	9.943.43	5.498.61	0.55	100	0		0	9.943.43	0	5.498.61		0					1.481.65	989,75	994,34	0	994.34	0	549,86	0	549.86	82	0	82	27
PEMD P38	Castro de Elviña	8.874.68	3.312.03	0.37	100	0		0	8.874.68	0	3.312.03		0					597.76	596,17	887,47	0	887.47	0	331,20	0	331.20	50	0	50	17
PEMD R34	Avenida Monelos	3.088.53	991.40	0.32	100	0		0	3.088.53	0	991.40		0					465.08	178,45	308,85	0	308.85	0	99,14	0	99.14	15	0	15	5
PEMD S39	Lugar Río de Quintas	2.092.17	538.03	0.26	100	0		0	2.092.17	0	538.03		0					255.93	96,85	209,22	0	209.22	0	53,80	0	53.80	8	0	8	3
PE I29	Refinería Sur	141.633.09	93.752.20	0.66	0	0		100	0	141.633.09	0		0					23.320.60	0	0	14.163,31	14.163.31	0	0	2.832,66	2.832.66	703	0	703	234
PE J31	Fábrica de Aluminios	126.909.06	104.133.86	0.82	0	0		100	0	126.909.06	0		0					10.285.70	0	0	12.690,91	12.690.91	2.538.18	0	2.538,18	2.538.18	781	358	772	257
PE M18	Labañou	43.941.92	60.000.00	1.37	83.33	40		16.67	36.618.27	7.324	50.000.00		20.000.00	14.316,00	568,00	4.826,00	290,00	13.676.08	9.000,00	3.661,83	732,37	9.732.37	1.598.77	5000,00	146,47	5.146.47	910	358	910	290
SGA PE M18	Labañou	1.340.07																												
PE N31	Lugar de Marzán	5.547.86	6.805.35	1.23	100	40		0	5.547.86	0	6.805.35		2.722.14	1.948,51	77,31	656,85	39,47	0	1.224,96	554,79	0	1.224.96	0	680,53	0	680.53	102	0	102	34
PE P37	Ampliación Campus Elviña y Zapateira	182.591.00	18.000.00	0.10	100	40		0	182.591.00	0	18.000.00		7.200.00	5.153,76	204,48	1.737,36	104,40	80.000.00	3.240,00	18.259,10	0	18.259.10	1.800.00	1.800,00	0	1.800.00	270	358	270	90
PE S38	Calle Santa Gema	18.105.88	18.030.22	1.00	100	40		0	18.105.88	0	18.030.22		7.212.09	5.162,41	204,82	1.740,28	104,58	5.000.00	3.245,44	1.810,59	0	3.245.44	1.803.02	1.803,02	0	1.803.02	270	90	270	90
POL K32	Monte da Fieiteira	110.416.94	138.885.39	1.26	0	0		100	0	110.416.94	0		0					13.953.28	0	0	11.041,69	11.041.69	0	0	2.208,34	2.208.34	1042	347	1042	347
POL K39	POCOMACO	104.873.10	4.012.51	0.04	0	0		100	0	104.873.10	0		0					95.299.00	0	0	10.487,31	10.487.31	0	0	2.097,46	2.097.46	30	10	30	10
POL L20	Los Fuertes	53.383.20	20.340.00	0.38	100	40		0	53.383.20	0	20.340.00		8.136.00	5.823,75	231,06	1.963,22	117,97	0	3.661,20	5.338,32	0	5.338.32	0	2.034,00	0	2.034.00	305	179	305	102
POL L21	Lugar de Loureiro	1.265.39	1.072.02	0.85	100	0		0	1.265.39	0	1.072.02		0					34.90	192,96	126,54	0	192.96	0	107,20	0	107.20	16	0	16	5
POL L28	Lugar Mouras Reigas II	19.300.41	22.829.08	1.18	0	0		100	0	19.300.41	0		0					4.124.87	0	0	1.930,04	1.930.04	0	0	386,01	386.01	171	0	171	57
POL L31	Cuartel de Automóviles	47.723.50	93.775.82	1.96	0	0		100	0	47.723.50	0		0					0	0	0	4.772,35	4.772.35	0	0	954,47	954.47	703	0	703	234
POL M20	Nuestra Señora del Carmen	5.568.52	2.249.15	0.40	0	0		100	0	5.568.52	0		0					0	0	0	556,85	556.85	5.041.26	0	111,37	111.37	36	0	36	9
POL M22	Parque del Agra	31.715.35	39.335.25	1.24	100	40		0	31.715	0.00	39.335		15.734	11.262,47	446,85	3.796,64	228,14	16.009.01	7.080,35	3.171,54	0	7.080.35	2.605.38	3.934	0	3.933.53	590	197	590	197
POL M26	Lugar da Silva	38.564.90	34.362.65	0.89	100	40		0	38.564.90	0	34.362.65		13.745.06	9.838,71	390,36	3.316,68	199,30	10.969.60	6.185,28	3.856,49	0	6.185.28	2.233.72	3.436,27	0	3.436.27	515	179	515	172
POL M43	Urbanización Obradoiro	24.206.57	5.713.26	0.24	100	0		0	24.206.57	0	5.713.26		0					5.184.00	1.028,39	2.420,66	0	2.420.66	0	571,33	0	571.33	86	0	86	29
POL N31.1	Agra de San Cristobal	22.777.73	11.090.23	0.49	100	40		0	22.777.73	0	11.090.23		4.436.09	3.175,35	125,99	1.070,43	64,32	9.455.58	1.996,24	2.277,77	0	2.277.77	0	1.109,02	0	1.109.02	166	55	166	55
POL N31.2	Lugar de San Cristobal	4.132.74	1.809.73	0.44	100	0		0	4.132.74	0	1.809.73		0					0	325,75	413,27	0	413.27	0	180,97	0	180.97	27	0	27	9
POL N33.1	Lugar del Birloque I	42.176.77	39.548.04	0.94	100	40		0	42.176.77	0	39.548.04		15.819.22	11.323,40	449,27	3.817,18	229,38	8.294.73	7.118,65	4.217,68	0	7.118.65	11.009.60	3.954,80	0	3.954.80	593	358	593	198
POL N33.2	Lugar del Birloque II	8.247.95	8.789.24	1.07	100	40		0	8.247.95	0	8.789.24		3.515.70	2.516,54	99,85	848,34	50,98	1.103.02	1.582,06	824,80	0	1.582.06	401.24	878,92	0	878.92	132	179	132	44
POL N34.1	Lugar del Birloque III	14.755.77	13.433.72	0.91	100	40		0	14.755.77	0	13.433.72		5.373.49	3.846,34	152,61	1.296,62	77,92	0	2.418,07	1.475,58	0	2.418.07	0	1.343,37	0	1.343.37	202	67	202	67
POL N34.2	Lugar del Birloque IV	5.372.53	8.233.24	1.53	100	40		0	5.372.53	0	8.233.24		3.293.30	2.357,34	93,53	794,67	47,75	556.86	1.481,98	537,25	0	1.481.98	0	823,32	0	823.32	123	0	123	41
POL N34.3	Lugar del Birloque V	12.310.36	10.629.88	0.86	100	40		0	12.310.36	0	10.629.88		4.251.95	3.043,55	120,76	1.026,00	61,65	885.44	1.913,38	1.231,04	0	1.913.38	0	1.062,99	0	1.062.99	159	0	159	53
POL O29	La Sardiñeira	33.098.99	12.915.72	0.39	88	40		0	29.127.11	0	11.365.83		4.546.33	3.254,27	129,12	1.097,03	65,92	4.939.26	2.045,85	2.912,71	0	2.912.71	9.303.25	1.136,58	0	1.136.58	193	81	98	33
POL O30.2	Avda. Joaquín Planells Riera	22.261.14	13.625.45	0.61	100	40		0	22.261.14	0	13.625.45		5.450.18	3.901,24	154,79	1.315,13	79,03	2.768.38	2.452,58	2.226,11	0	2.452.58	2.802.82	1.362,55	0	1.362.55	204	68	204	68
POL O34	Lugar Someso I	4.853.78	3.888.52	0.80	100	40		0	4.853.78	0	3.888.52		1.555.41	1.113,36	44,17	375,32	22,55	2.467.06	699,93	485,38	0	699.93	0	388,85	0	388.85	58	19	58	19
POL P25	Calle Fuente Seca del Monte	905.72	2.485.73	2.74	100	40		0	905.72	0	2.485.73		994.29	711,71	28,24	239,92	14,42	0	447,43	90,57	0	447.43	0	248,57	0	248.57	37	0	37	12
POL P33	Recinto Ferial	28.479.24	32.267.48	1.13	0	0		100	0	28.479.24	0		0					4.820.77	0	0	2.847,92	2.847.92	0	0	569,58	569.58	516	129	516	129
POL P34	Avenida Alcalde Alfonso Molina	12.330.69	11.592.84	0.94	0	0		100	0	12.330.69	0		0					4.862.02	0	0	1.233,07	1.233.07	0	0	246,61	246.61	185	46	185	46
POL P39	Peñarredonda 1a	16.151.83	3.384.20	0.21	100	0		0	16.151.83	0	3.384.20		0					0	609,16	1.615,18	0	1.615.18	0	338,42	0	338.42	51	17	51	17
POL P40.1	Peñarredonda 5a	24.932.49	6.559.39	0.26	100	0		0	24.932.49	0	6.559.39		0					3.580.63	1.180,69	2.493,25	0	2.493.25	0	655,94	0	655.94	98	0	98	33
POL P40.2	Peñarredonda 5b	15.883.46	4.567.96	0.29	100	0		0	15.883.46	0	4.567.96		0					0	822,23	1.588,35	0	1.588.35	0	456,80	0	456.80	69	0	69	23
POL P41	Peñarredonda 2	75.933.87	17.025.68	0.22	100	0		0	75.933.87	0	17.025.68		0					5.537.33	3.064,62	7.593,39	0	7.593.39	14.524.20	1.702,57	0	1.702.57	255	85	255	85
POL Q28.1	Camino del Montiño / Fundación Juana de Ve	2.000.10	3.430.86	1.72	100	40		0	2.000.10	0	3.430.86		1.372.34	982,32	38,97	331,15	19,90	309.02	617,55	200,01	0	617.55	0	343,09	0	343.09	51	17	51	17
POL Q28.2	Calle Montes	631.25	2.025.88	3.21	100	40		0	631.25	0	2.025.88		810.35	580,05	23,01	195,54	11,75	0	364,66	63,13	0	364.66	0	202,59	0	202.59	30	0	30	10
POL Q32	Calle Fray Pedro Rayo Piñeiro	2.672.00	2.999.31	1.12	100	40		0	2.672.00	0	2.999.31		1.199.72	858,76	34,07	289,49	17,40	0	539,88	267,20	0	539.88	0	299,93	0	299.93	45	0	45	15
POL Q38	Begano	22.115.44	8.510.00	0.38	0	0		100	0	22.115.44	0		0					5.003.18	0	0	2.211,54	2.211.54	0	0	442,31	442.31	136	0	136	34
POL Q40.1	Peñarredonda 1b	13.279.96	2.518.41	0.19	100	0		0	13.279.96	0.00	2.518.41		0					453.27	453,31	1.328,00	0	1.328.00	0	251,84	0	251.84	38	13	38	13
POL Q40.2	Peñarredonda 1c	75.099.55	39.917.02	0.53	37.81	0		62.19	28.394.69	46.704.86	15.092.39		0					605.35	2.716,63	2.839,47	4.670,49	7.509.96	7.300.25	1.509,24	934,10	2.443.34	600	169	600	169
POL Q41.1	Peñarredonda 3a	43.160.44	12.039.23	0.28	100	0		0	43.160.44	0	12.039.23		0					700.02	2.167,06	4.316,04	0	4.316.04	1.220.02	1.203,92	0	1.203.92	181	60	181	60
POL Q41.2	Peñarredonda 3b	11.703.80	3.239.25	0.28	100	0		0	11.703.80	0.00	3.239.25		0					0	583,06	1.170,38	0	1.170.38	0	323,92	0	323.92	49	0	49	16
POL R28.1	Antonio Ríos II	1.262.73	2.078.00	1.65	100	40		0	1.262.73	0	2.078.00		831.20	594,97	23,61	200,57	12,05	0	374,04	126,27	0	374.04	0	207,80	0	207.80	31	0	31	10
POL R28.2	Avenida General Sanjurjo	1.479.63	1.855.88	1.25	100	40		0	1.479.63	0	1.855.88		742.35	531,37	21,08	179,13	10,76	0	334,06	147,96	0	334.06	0	185,59	0	185.59	28	0	28	9
POL R28.3	Calle de la Merced	1.506.94	1.777.86	1.18	100	40		0	1.506.94	0	1.777.86		711.14	509,04	20,20	171,60	10,31	386.42	320,01	150,69	0	320.01	0	177,79	0	177.79	27	9	27	9
POL R29	Miramar Castrillón	867.90	1.327.75	1.53	100	40		0	867.90	0	1.327.75		531.10	380,16	15,08	128,15	7,70	0	239,00	86,79	0	239.00	0	132,78	0	132.78	20	0	20	7
POL R31	Curramontes - La Madosa	519.39	232.28	0.45	100	0		0	519.39	0	232.28		0					0	41,81	51,94	0	51.94	0	23,23	0	23.23	3	0	3	1
POL R34	Avenida de Monserrat	38.759.78	21.109.82	0.54	100	40		0	38.759.78	0	21.109.82		8.443.93	6.044,16	239,81	2.037,52	122,44	6.714.07	3.799,77	3.875,98	0	3.875.98	0	2.110,98	0	2.110.98	317	106	317	106
POL R36	Lázaro Cárdenas	24.137.15	5.533.24	0.23	100	0		0	24.137.15	0	5.533.24		0					1.332.68	995,98	2.413,72	0	2.413.72	0	553,32	0	553.32	83	28	83	28
POL R40	Lugar Peñarredonda 1	32.401.53	3.675.00	0.11	100	0		0	32.401.53	0	3.675.00		0					14.751.41	661,50	3.240,15	0	3.240.15	0	367,50	0	367.50	55	18	55	18
POL S31	Curramontes - Canalejo	17.518.03	8.861.18	0.51	100	0		0	17.518.03	0	8.861.18		0					3.708.00	1.595,01	1.751,80	0	1.751.80	0	886,12	0	886.12	133	179	133	44
POL S32.1	Camino Capilla	19.663.76	8.882.57	0.45	100	40		0	19.663.76	0	8.882.57		3.553.03	2.543,26	100,91	857,35	51,52	2.814.63	1.598,86	1.966,38	0	1.966.38	0	888,26	0	888.26	133	44	133	44
POL S32.3	Lugar de Curramontes - Canalejo II	7.553.36	2.438.22	0.32	0	0		100	0	7.553.36	0		0					0	0	0	755,34	755.34	0	0	151,07	151.07	39	0	39	10
POL S38.1	Río de Quintas / Sta. Gema 1	17.117.89	2.158.86	0.13	100	0		0	17.117.89	0	2.158.86		0					5.761.10	388,59	1.711,79	0	1.711.79	0	215,89	0	215.89	32	0	32	11
POL S38.2	Río de Quintas / Sta. Gema 2	9.616.60	3.117.35	0.32	100	40		0	9.616.60	0	3.117.35		1.246.94	892,56	35,41	300,89	18,08	3.879.70	561,12	961,66	0	961.66	0	311,74	0	311.74	47	0	47	16
PET P28	Estación de Autobuses	74.195.84	37.097.92	0.50	80	66,70		20	59.356.67	14.839.17	29.678.34		19.794.84	14.169,15	562,17	4.776,49	287,03	27.315.60	5.342,10	5.935,67	1.483,92	7.419.58	9.106.00	2.967,83	296,78	3.264.62	564	358	564	178
SubTOTAL ámbitos SUNC-D2		2.053.103.12	1.122.279.29	0.55		29.00			1.344.852.92	702.938.25	562.776.22		163.222.29					471.165.84				227.299.17	89.068.65			70.336.39	**13479**	**4203**	13376	4328
Diferencias																						243.866.67				18.732.27				
PET R26	Puerto Zona 2	377.057.96	396.268.00	1.05	86.96	50		13.04	327.876.61	49.181.35	344.581.00		172.290.50	123.325,54	4.893,05	41.573,70	2.498,21	60.189.73	62.024,58	32.787,66	4.918,13	66.942.71	31.675.13	34.458,10	983,63	35.441.73	5996	1930	5996	1930
TOTAL D2:PET PUERTO		**377.057.96**	**396.268.00**	**1.05**		**0.50**			**327.876.61**	**49.181.35**	**344.581.00**		**172.290.50**					**60.189.73**				**66.942.71**	**31.675.13**			**35.441.73**	**5996**	**1930**	5996	1930
Diferencias																						**-6.752.99**				**-3.766.60**				
TOTAL D2:SUNC+API+PET(sin PUERTO)		**2.426.754.61**	**1.609.250.43**	**0.66**		**0.19**			**1.718.504.41**	**702.938.25**	**1.049.747.36**		**202.423.59**					**551.297.92**				**315.466.77**	**121.414.58**			**119.033.50**	**21002**	**6213**	20680	6763
Diferencias TOTALES																						**235.831.15**				**2.381.08**				

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Director de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ANEXO V. FICHA DA AN L27

Unidad Reparcelable: Lugar Mouras Rejas I

AN L27



Ámbito :

Suelo URBANO CONSOLIDADO.

SUPERFICIE TOTAL	5.495,27	m²

Objetivos:

Cumplimiento de sentencia TSJG.

Condiciones de ordenación, edificación y uso:

Norma Zonal 6. Subzona 2A.

Superficie edificable 1,128 m²/m² de parcela neta

Previsión de dotaciones públicas:

SISTEMAS LOCALES		
Red viaria	0,00	m²
TOTAL	0,00	m²
SISTEMAS GENERALES		
Red viaria	203,91	m²
TOTAL	203,91	m²

Condiciones de gestión y ejecución:

Iniciativa PRIVADA.

Cesión obligatoria e gratuita del suelo destinado a viario fuera de alineaciones.

El desarrollo de este ámbito comporta completar la urbanización para que las parcelas adquieran la condición de solar.

Las derivadas de las determinaciones de la LSG y su RLSG.

plano L27

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, P.D. (Delegación de 22.10.2019 do Concello, BOP nº 210 de 4/11/2019 do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

SISTEMAS

red viaria	L	G
espacios libres		G
equipamientos		G
infraestructuras	L	G
red ferroviaria		G
espacios portuarios		G

ORDENACIÓN

norma zonal y subzona	2.1
número de plantas	Nº
rasantes	+nº
"regato"	
elemento protegido	
afección	
ámbito	
ámbito adscrito	
eje estructurante	
eje verde estructurante	
límite sistema/norma zonal	
límite término municipal	

FEBREIRO 2024

PGOM MODIFICADO

1:2.000 N

0 5 10 20 m

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

Dilixencia polo que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024
O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario da Área no Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

ANEXO VI: FICHA EL-10

Acción: Lugar Mouras Rejas I

EL-10

Diligencia pola que se fai constar que o documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 02.05.2024. O Secretario, p.d. (Delegación do 22.10.2018 do Secretario do Pleno no Xefe del Servizo de Planeamento e Xestión do Solo)

Ámbito:

Solo URBANO CONSOLIDADO A Silva

SUPERFICIE TOTAL	276,78	m²

Obxectivos:

Obter o solo necesario para sistema local de espazos libres.

Condicións de xestión e execución:

Superficie a obter	276,78	m²
Teito principal	0,00	m²
Teito secundario	0,00	m²
Instrumento de planeamento	Plan Xeral	
Iniciativa do planeamento	Pública	
Sistema de obtención	Exprop	
Programación	4 Anos	
Instrumento de execución		
Iniciativa proxecto	Pública	
Xestión do solo	Municipal	
Execución	Municipal	
Incluido na Zona de Ordenación do POL.		

Custos:

Custo do solo	68.500,00	€
Custo proxecto e execución	8.500,00	€
Custo total	76.800,00	€

plano 55

rede viaria	L	G	SISTEMAS
espazos libres	L	G	
equipamentos	L	G	
infraestruturas	L	G	
rede ferroviaria		G	
espazos portuarios		G	

OBTENCIÓN

Febreiro 2024

PGOM MODIFICADO

1:2.000

N

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña