



Identificación del Registro y Funcionario REGISTRO MARIA PITA RPA		SELLO DE ENTRADA Fecha:21/03/2024 Número:21302  15030 A RMPE180GFQ
Código del Asiento RMPE180GFQ	Fecha y Hora de Registro 21/03/2024 15:30:48	

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO

FECHA, HORA Y NUMERO DE REGISTRO

21/03/2024 15:30:48 nº21302

EXTRACTO (Contenido del escrito)

REMISIÓN DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO PE Q14 PARQUE DA TORRE, CONCELLO DA CORUÑA (EXP. 2024AAE2860)

INTERESADOS

PRI: CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA A12021981 <---> C/ EDIF ADMINISTRATIVO SAN LAZARO S N, S/N CP 15781 A CORUÑA - SANTIAGO DE COMPOSTELA - A CORUÑA

DOCUMENTACIÓN APORTADA

2V345V6V1I186F191489 - Solicitud general
Copia original

6928525S190C5F4K18BM - Documentación adicional
Copia original

1Y4Z6M2B5M5M3A4F03WH - 3
Copia original



CONCELLO DA CORUÑA

ASUNTO: Avaliación ambiental estratéxica do Plan especial de protección e reforma interior do PE Q14 Parque da Torre

Promotor e órgano substantivo: Concello da Coruña

Expediente: 2024AAE2860

Achégolle o informe ambiental estratéxico relativo ao "Plan especial de protección e reforma interior do PE Q14 Parque da Torre", no concello da Coruña, emitido por esta Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático no procedemento de avaliación ambiental estratéxica.

No informe ambiental estratéxico están resumidas as principais cuestións ambientais trasladadas por administracións afectadas e público interesado no trámite de consultas previas. Non obstante, na elaboración e tramitación do plan o promotor deberá ter en conta todas as observacións e suxestións que constan nos escritos e informes recibidos, os cales están dispoñibles para a súa descarga na seguinte ligazón:

<http://descargas.xunta.es/868b0403-17d5-4ad2-84a7-9049a76d682b1709804199241>

e corresponden a:

- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Instituto de Estudos do Territorio
- Dirección Xeral de Patrimonio Cultural
- Particulares

María Carmen Paz Cornes

Xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas

(asinado con sinatura dixital)

DIRECCIÓN XERAL DE CALIDADE AMBIENTAL, SOSTIBILIDADE E CAMBIO CLIMÁTICO
VICEPRESIDENCIA SEGUNDA E CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Lázaro s/n

15781 Santiago de Compostela

T. 981 957 672

avaliacion.ambiental.estratexica@xunta.gal

cmatv.xunta.gal





INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO PARQUE TORRE DE HÉRCULES (PE Q14), NO CONCELLO DA CORUÑA

Promotor: Concello da Coruña
Órgano substantivo: Concello da Coruña
Expediente: 2024AAE2860

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático ten atribuídas as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, segundo o Decreto 42/2019, do 28 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda.

A Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental formulou a proposta de informe que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

- 1 O Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) vixente no concello da Coruña foi aprobado definitivamente o 25.02.2013; este plan foi sometido a avaliación ambiental estratéxica no procedemento para a súa aprobación.
- 2 O 15.1.2024 recibíuse na Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático un escrito da Área de Economía e Planificación Urbana do Concello da Coruña no que solicitaba iniciar a avaliación ambiental estratéxica do "Plan especial de protección e reforma interior do PE Q14 Parque da Torre" (en diante, plan ou PE). Achegaba un documento ambiental estratéxico e un borrador do plan.
- 3 O 18.1.2024 este órgano ambiental iniciou un período de consultas previas á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de 30 días hábiles.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e o Regulamento que a desenvolve (RLSG), aprobado mediante Decreto 143/2016 do 22 de setembro, integran no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica regulado na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- 2 Segundo o artigo 46.2.b da LSG, debe ser obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada o planeamento de desenvolvemento urbanístico, por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- 3 A avaliación ambiental estratéxica simplificada conclúe cun informe ambiental estratéxico, que ten a natureza de informe preceptivo e determinante (artigo 5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental). Neste informe o órgano





ambiental determinará se o plan pode ter ou non efectos significativos no medio (artigo 75.3 da LSG). No caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza. No caso de prever efectos ambientais significativos, someterase a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

- 4 Antes de emitir o informe ambiental estratéxico, o órgano ambiental deberá consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas (artigo 75.3 da LSG), que se pronunciarán no prazo de trinta días hábiles (artigo 35.3 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia).

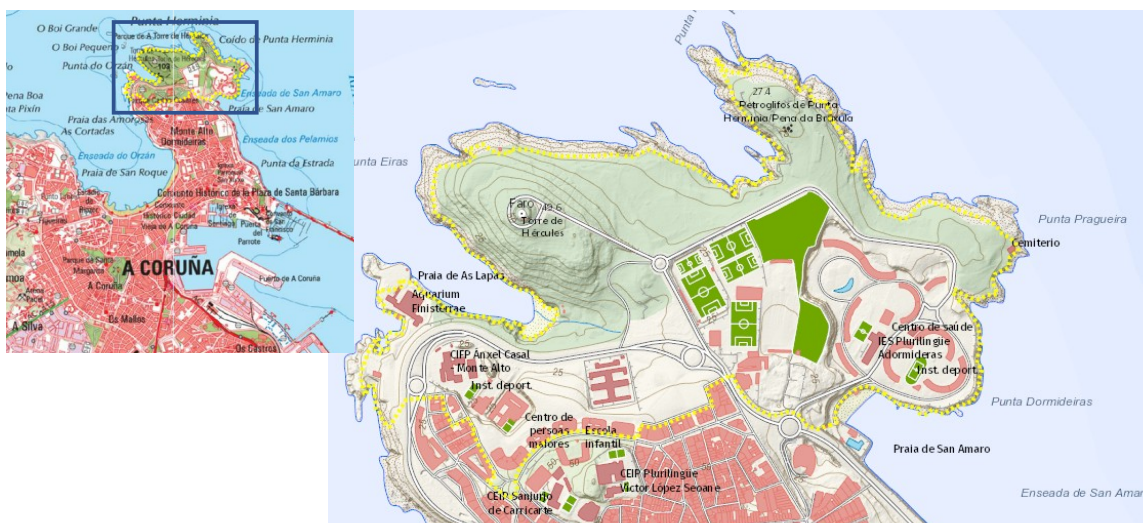
CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Ámbito de actuación e obxecto do plan

Ámbito de actuación: Área delimitada no PXOM a desenvolver mediante un plan especial denominado "Parque Torre de Hércules" (PE Q14). Emprázase na zona máis setentrional da cidade da Coruña e abrangue todo a zona litoral dende a praia de San Amaro (leste) ata o aparcadoiro do Aquarium Finisterrae (oeste), con terreos clasificados como solo rústico (de costas, patrimonio e paisaxe) e solo urbano. O PXOM establece nas fichas *PE Q14a* e *PE Q14b* condicións para a súa ordenación e xestión.

Superficie: 784.314,83 m²

Obxecto: Establecer as condicións de protección da Torre de Hércules e a súa contorna, así como a ordenación de todas as intervencións no marco da declaración de monumento Patrimonio Mundial da UNESCO e a declaración de conxunto histórico-artístico da Coruña.



Localización do ámbito do PE Q14





2. Características ambientais da área probablemente afectada

O ámbito do PE presenta realidades territoriais diferenciadas: unha extensa área en estado natural que abrangue o bordo costeiro conformado por cantís costeiros e pequenos areais (San Amaro, Dormideiras, Os Moros e As Lapas) e unha franxa de mato costeiro; outra zona transformada e en boa medida urbanizada, que está atravesada polo eixo viario perimetral da cidade e ocupada por distintos equipamentos comunitarios (Cidade deportiva da Torre, Mercado municipal, IES de Dormideiras, CIFP Ánxel Casal, entre outros), espazos libres (Parque Carlos Casares), edificacións residenciais en bloque (barrio de Dormideiras e ronda de Monte Alto), e diversas instalacións en desuso, como as do antigo cárcere provincial, as antigas cocheiras do tranvía (zona máis occidental) ou uns talleres e almacéns deteriorados situados ao pé do Paseo Marítimo e lindeiros coa Cidade deportiva.

No modelo territorial do Plan de ordenación do litoral de Galicia (POL) o bordo litoral do ámbito do PE queda inserido na área de protección costeira, mentres que a zona restante na área de ordenación litoral. Ademais, o POL delimitou a contorna da Torre de Hércules como espazo de interese paisaxístico¹. O Catálogo das paisaxes de Galicia identificou como elementos de interese paisaxístico na zona a Senda dos Faros (18ª etapa Perillo-A Coruña) e o miradoiro do faro "Torre de Hércules".

O Concello iniciou os trámites para declarar o espazo natural de interese local (ENIL) "Torre de Hércules"², que abrangue unha superficie de 39,48 ha.

No ámbito do PE localízase a Torre de Hércules, faro de orixe romana declarado ben de interese cultural (BIC)³ e patrimonio da humanidade pola UNESCO⁴. No ano 1984 declarouse conxunto histórico-artístico a Cidade Vella da Coruña⁵ (DOG nº 57, do 22 de marzo), que inclúe un perímetro coa zona de respecto da Torre de Hércules. No 2012 elaborouse o *Plan Director e de xestión da Torre de Hércules* co obxecto de contribuír a unha mellor protección, conservación e dinamización do ben e da súa contorna.

No ámbito de actuación do plan tamén se atopan outros bens catalogados declarados BIC⁶ (como o petróglifo de Pena de Brúxula e os gravados de Punta Herminia-O Altar-Monte dos Bicos) e diversos elementos patrimoniais, como gravados históricos (Polvorín 1, península da Torre de Hércules 1 e península da Torre de Hércules 2) e o sistema defensivo da Península da Torre ou o petróglifo do Polvorín 2. O antigo cárcere provincial, no sur do ámbito, tamén está incluído no catálogo do PXOM (ficha 09-003).

Nas rúas e vías interiores do ámbito existen redes de abastecemento de auga, saneamento, electricidade e telecomunicacións.

1 Segundo o artigo 3.2.a do Decreto 119/2016 de 28 xullo polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia, este espazo ten a consideración de área de especial interese paisaxístico (AEIP).

2 Por Orde do 27 de decembro de 2019, da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (DOG núm.7 do 13.1.2020) foi declarado, de xeito provisional, como espazo natural de interese local.

3 Decreto do Goberno provisional da República do 3.6.1931, polo que se declarou a Torre de Hércules Monumento histórico-artístico pertencente ao Tesouro Artístico Nacional (Gaceta de Madrid núm. 155 do 4.6.1931).

4 O 20.7.2009 o World Heritage Committee da UNESCO decidiu integrar a Torre de Hércules no listado do Patrimonio da Humanidade.

5 Decreto 29/1984, do 9 de marzo de 1984 (DOG nº 57, do 22 de marzo).

6 A partir do artigo 40.2 da Lei 16/1985 do patrimonio histórico español quedaron declarados BIC os lugares con representacións gráficas ao aire.





3. Proposta do plan

Análise de alternativas: No documento ambiental estratéxico analízanse tres alternativas posibles de ordenación, ademais da alternativa 0 (cero) de non formular o plan especial e manter as previsións do PXOM.

O promotor sinala que a alternativa 0 contribúe a manter as carencias detectadas no ámbito da Torre, contradí as directrices da UNESCO, poñendo en risco a declaración do ámbito como Patrimonio da Humanidade, e resulta inviable polas repercusións xurídicas e económicas negativas que tería.

As alternativas 1 e 2 pretenden desenvolver as propostas do Plan Director da Torre, diferindo fundamentalmente no modo en que materializan o aproveitamento lucrativo no solo urbano non consolidado⁷ e na proposta relacionada co frontón da Cidade deportiva: a alternativa 1 propón catro novos volumes na zona de Dormideiras [dous de B+4 no plano inferior da canteira (cota +8m), un de B+3 máis ao sur (cota +9m) e outro ao suroeste de B+2 (cota +20m)] e un apantallamento vexetal para a integración do frontón; a alternativa 2 prevé un novo bloque de B+3 na parte norte da canteira e o traslado do frontón a un enclave de menor impacto.

A alternativa 3 analiza un escenario no que se daría cumprimento á moción municipal aprobada polo Pleno municipal do 12.9.2016, consistente esencialmente en impedir nova edificación no ámbito do solo urbano non consolidado.

Todas as alternativas de ordenación formuladas concordan en clasificar como solo rústico especial protección de espazos naturais a superficie do ENIL en tramitación, trasladar o aparcadoiro da Torre, renaturalizar espazos urbanizados e recuperar zonas degradadas, e propoñer estratexias para mellorar a contorna e integrar paisaxisticamente elementos existentes.

Comparativa dos novos usos residenciais previstos na zona de Dormideiras



Da valoración realizada no documento ambiental estratéxico conclúese que *as actuacións propostas pola alternativa 2 resultan máis adecuadas aos obxectivos que se pretenden (...) polo que resulta a alternativa seleccionada para desenvolver o PEPRIQ14.*

⁷ O PXOM de 1998 delimitou a APE H2.01 na procura de cumprir os compromisos do convenio asinado o 14.4.1993, polo cal o Concello podía ocupar terreos na península da torre para a construción do Paseo Marítimo a cambio de recoñecer edificabilidade aos propietarios dos terreos. No estudo de detalle da APE H2.01 San Amaro, aprobado o 12.2.2001, anterior á declaración da UNESCO, contemplábase unha área de movemento da edificación para realizar 37.171 m² de nova construción. No ano 2006 aprobouse o proxecto de compensación do polígono APE H2.01-San Amaro no que se atribuíron aproveitamentos aos propietarios dos terreos. A ficha do PE Q14 do PXOM vixente recolle a mesma superficie para a realización de nova construción.





Resumo da proposta: O borrador propón ampliar o solo urbano non consolidado cunha pequena parte do sistema xeral de espazos libres EG-02 (Cidade deportiva da Torre) e do solo urbano consolidado do polígono de Dormideiras. Ademais:

- Recolle na categoría de especial protección de espazos naturais a totalidade do ámbito do ENIL Torre de Hércules en tramitación.
- Incorpora na categoría de especial protección de costas a área exterior ao dique de abrigo do barrio de Dormideiras, mantendo a súa cualificación como equipamento ou espazos libres e zonas verdes.
- Inclúe nas categorías de especial protección de costas e patrimonial espazos clasificados no PXOM como urbano consolidado na contorna do Aquarium Finisterrae.
- Integra na categoría de especial protección de augas a zona de policía dun leito innominado identificado no entorno da praia das Lapas.

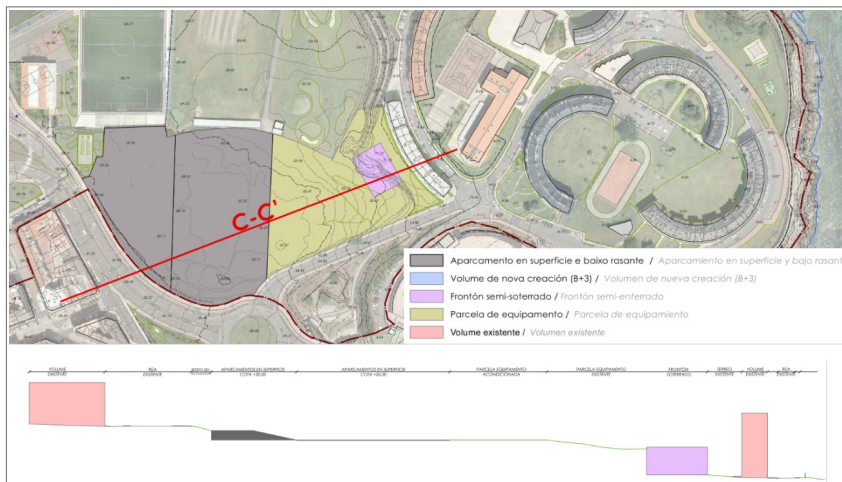
Proxéctase un novo bloque residencial (B+3) na cota baixa da canteira de Dormideiras⁸, á altura da praza do Galatea, e outro (B+5) nun solar⁹ baleiro na confluencia das rúas José García Vázquez e Faro de Fisterra, procurando tapar unha medianeira vista.



	Delimitación do ámbito / Delimitación del ámbito		Uso residencial (vivenda colectiva) / Uso residencial (vivienda colectiva)
	Área de movemento da edificación / Área de movimiento de la edificación		Uso terciario (hoteleiro) / Uso terciario (hotelero)
	Domínio Público Marítimo-Terrestre / Dominio Público Marítimo-Terrestre		Espazos libres e zonas verdes / Espacios libres y zonas verdes
	Ribeira do mar / Ribera del mar		Equipamentos / Equipamientos
	Servidume de protección / Servidumbre de protección		Infraestruturas de comunicacións / Infraestructuras de comunicaciones
	Corredor territorial / Corredor territorial		Infraestruturas de servizos / Infraestructuras de servicios
	Corredor verde / Corredor verde		Apantallamento vexetal / Apantallamiento vegetal
	Malla verde / Malla verde		
	Apertura de accesos e panorámicas / Apertura de accesos y panorámicas		

- 8 Segundo o borrador, reaxústase a área de movemento da edificación delimitada na ficha do PE Q14 incrementando a súa superficie nun 3,65% para incorporar toda a zona verde situada na cota inferior da canteira de Dormideiras e a totalidade dos talleres; atribúese a esta área un aproveitamento de 8.735,35 m².
- 9 Pertencente ao ámbito do POL G2.01 "Ronda de Monte Alto" do PXOM de 1998.





Sección do terreo C-C' no solo urbano non consolidado

O borrador delimita unha parcela de equipamento lindeira coa rúa Regata Cutty Sark á que traslada o frontón, aproveitando a diferenza de cota existente na canteira, e na que prevé novos usos terciarios e de ocio en volumes de planta baixa con cubertas planas vexetadas.

Trasládase o aparcadoiro existente nas proximidades da Torre á zona de talleres situada a carón do Paseo Marítimo, na procura dun menor impacto visual, e propónse renaturalizar a zona.

Contémplase crear pantallas vexetais para mitigar a presenza das edificacións lindeiras coa rolda de Monte Alto e a urbanización do barrio de Dormideiras.

Propónse ampliar os espazos peonís e de lecer no Paseo Marítimo, redefinindo a rotonda de intersección coa avenida Dr. Vázquez Iglesias e reducindo un carril en cada sentido de circulación onde se suprimen as antigas liñas do tranvía; estas actuacións permitirán estender as zonas verdes, o carril bici e o carril para corredores. Tamén se prevé incorporar melloras na accesibilidade e materializar o corredor verde de Orillamar (parcialmente executado).

O borrador do plan inclúe entre os planos de ordenación a delimitación de áreas acústicas no ámbito de actuación (PORD_04).

4. Período de consultas previas

Realizáronse as seguintes consultas previas á formulación deste informe ambiental:

Administracións públicas afectadas	Resposta	Sen resposta
Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo	x	
Instituto de Estudos do Territorio	x	
Dirección Xeral de Patrimonio Natural		x
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x	
Augas de Galicia		x
Demarcación de Costas do Estado na Coruña		x
Autoridade Portuaria da Coruña		x





Asemade, o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico estiveron publicados no portal web desta Consellería para que o público puidese consultalos e facer observacións ou suxestións de carácter ambiental. Recibíronse comentarios por parte de varios particulares.

O promotor deberá considerar na formulación e tramitación do plan as observacións e suxestións manifestadas no dito período de consultas previas. Resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

O ámbito do plan especial ten terreos en solo rústico e solo urbano non consolidado incluídos no ámbito do POL, sendo preciso recabar o informe sectorial correlativo sobre a adecuación da proposta ao mesmo.

O plan especial non poderá alterar a clasificación do solo nin os tipos e categorías establecidos na LSG previstos no PXOM, agás nos casos previstos no artigo 65.2 da LSG. A delimitación das categorías de solo rústico é unha determinación propia do PXOM, non modificable polo planeamento de desenvolvemento (artigo 65.1.b da LSG), sen prexuízo da directa aplicación das categorías establecidas pola LSG, que prevalecen sobre as establecidas polo plan xeral (disposición transitoria 1ª.1.d da LSG, en redacción dada pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas). En todo caso, a posibilidade de incluír terreos merecedores de especial protección que non contén con protección sectorial tamén é competencia propia do PXOM.

O plan non poderá modificar a delimitación dos sistemas xerais previstos no PXOM (artigos 65.1.b e 52.f da LSG).

A ordenación proposta para área de movemento da edificación en solo urbano non consolidado prevé unha superficie para equipamentos locais (10.548 m²) inferior á sinalada na ficha do PXOM (12.000 m²), o que cómpre corrixir (artigo 65.1.b da LSG, en relación co 54.2.c da LSG e o artigo 121.1, terceiro parágrafo, do RLSG).

Instituto de Estudos do Territorio

O PE Q14 pode provocar as incidencias paisaxísticas propias dun novo desenvolvemento urbanístico, se ben ese impacto non será significativo.

A ordenación proposta vén a corrixir boa parte dos impactos paisaxísticos e zonas degradadas do ámbito. Os novos impactos virían derivados das previsións de novos desenvolvementos residenciais e terciarios, se ben estes están resoltos cunha axeitada inserción paisaxística:

- A edificación colectiva do polígono de Dormideiras, ao situarse adxacente á quebra da antiga canteira e cunha altura inferior ás das edificacións existentes nas panorámicas cara o mar, ten unha boa inserción visual na contorna.
- O bloque situado entre a rúa Faro Fisterra e José García Vázquez intégrase na fronte edificada existente, permitindo a ocultación da medianeira vista.
- Os bloques de usos terciarios en planta baixa adxacentes á rúa Regata Cutty Sark, segundo as infografíaas do documento ambiental estratéxico (DAE),





quedarán integrados no desnivel do terreo. A previsión de cubertas verdes é axeitada para mellorar a súa inserción paisaxística.

O plan incorpora un estudo da paisaxe e un estudo da paisaxe urbana, proporcionados e específicos ao lugar e ás funcións do plan, e co contido que regulan os artigos 35 e 36.1 do RLPPG. As medidas preventivas e correctoras do DAE e dos estudos da paisaxe e a paisaxe urbana considéranse completas e axeitadas e acordes coas Directrices de paisaxe. As medidas deberán quedar contidas na Normativa do plan especial.

Para a definición das condicións de pavimentación exterior, mobiliario, xardinería, sinalización, etc., especialmente na contorna dos espazos dotacionais, recomenda consultar a *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos*.

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

O borrador achegado non concreta a ordenación proposta con suficiente detalle como para valorar a súa adecuación de cara á protección e conservación do patrimonio cultural. Será en fases posteriores da tramitación cando se poida valorar a viabilidade ou non da proposta en relación coa protección e conservación do patrimonio cultural

O aspecto máis relevante e primordial para a elaboración do PE será a protección das liñas visuais e da percepción da Torre de Hércules desde todos os puntos do ámbito, así como a óptica desde a Torre cara todo o entorno que a rodea. Este aspecto será vital á hora de permitir calquera alteración ou nova construción, debendo o plan, nas súas seguintes fases, aportar unha análise exhaustiva das relacións visuais, mediante infografías, así como diferentes seccións do terreo.

Particular 1

Na documentación non existe un estudo de impacto e integración paisaxística¹⁰, a pesar de que concorren os requisitos do artigo 25 do Decreto 96/2020 do 29 de maio, dado que a Torre de Hércules é un AEIP e o ámbito ten unha superficie superior a 10 ha. A documentación presentada ten un deficiente estudo da paisaxe urbana e unha inexistente avaliación volumétrica do impacto das novas edificacións proxectadas.

Non pode cualificarse o ámbito como de reducidas dimensións dada a súa superficie, sendo esta a motivación aportada para a aplicación do procedemento simplificado. Dada a localización e a caracterización paisaxística e patrimonial do ámbito, presidido e referenciado pola Torre de Hércules, procedería a avaliación ambiental ordinaria.

Os criterios empregados para rexeitar a alternativa 3, que desbota novas edificacións sobre rasante no entorno da Torre, son inconsistentes e carentes de suficiente motivación.

Particular 2

Considera axeitada e xustificada a previsión residencial para a parcela situada entre as rúas Lagoa e Faro de Fisterra, porén, sinala que o plan debe conter as súas

10 **Aclaración:** Segundo o artigo 25 do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, os estudos de impacto e integración paisaxística son preceptivos nos proxectos suxeitos a avaliación de impacto ambiental ordinaria e tamén nos proxectos suxeitos a avaliación de impacto ambiental simplificada cando se realicen en áreas de especial interese paisaxístico e se dea, ademais, calquera das seguintes circunstancias: a) A superficie afectada polo proxecto sexa superior a 10 hectáreas; b) O volume da edificación realizada sexa superior a 2.500 m³.





determinacións urbanísticas completas, citando que no borrador non figuran nin as aliñacións nin a ordenanza de aplicación.

Particular 3

O borrador resulta moi confuso no referente á superficie a materializar dentro da área de movemento da edificación establecida; segundo os planos de ordenación e os cadros incorporados a edificabilidade nesta área se reduce respecto da prevista no PXOM. A delimitación da área de movemento da edificación e os parámetros urbanísticos da ficha do PE Q14a constitúen parámetros de ordenación detallada que non poden ser modificados polo plan especial en base ao recollido no artigo 65.1 da LSG.

Suxire incorporar un cadro comparativo que relacione a edificabilidade da ficha do PE Q14a coa prevista no plan dentro da área de movemento da edificación, ademais de concretar a clasificación do solo que correspondería.

O plan non contén un estudo económico que xustifique a viabilidade da súa execución, aspecto relevante toda vez que a nova ordenación prevé a obtención de espazos libres, dotacións e infraestruturas e equipamentos superiores aos previstos no PXOM.

Particular 4

Cuestiona a elección da alternativa seleccionada tomando en consideración a redución do aproveitamento que esta implica no ámbito da APE H2.01, ao entender que esta non permitirá dar cumprimento aos convenios asinados cos propietarios dos terreos. En consecuencia, suxire manter no plan a edificabilidade recollida no PXOM para o ámbito de actuación. Considera que o documento debería reflectir as consecuencias económicas que para o Concello implicaría o recorte do aproveitamento recoñecido no PXOM.

5. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

O plan especial non establece un marco para a futura autorización de proxectos máis alá dos necesarios para realizar obras e implantar usos autorizados no ámbito de actuación.

O ámbito do plan comprende unha extensa área (78,43 ha) da cidade da Coruña con recoñecidos valores naturais, paisaxísticos e patrimoniais, pero que está xa parcialmente transformada e urbanizada; trátase dun plan especial previsto no PXOM vixente. A ordenación formulada no borrador prevé, entre outros aspectos, reducir a edificabilidade no solo urbano non consolidado, renaturalizar espazos urbanizados (o aparcadoiro da Torre) e integralos no sistema de espazos libres públicos, onde ademais mantén o ENIL provisional así como o espazo de interese paisaxístico e a área de protección costeira do POL. Sendo así, non se agardan efectos adversos significativos no relativo á ocupación do solo.

A ordenación proposta no borrador vén a corrixir boa parte dos impactos paisaxísticos e zonas degradadas do ámbito; os posibles novos impactos virían derivados das previsións de novos desenvolvementos residenciais e terciarios, non obstante, sinala o Instituto de Estudos do Territorio que estes están resoltos cunha axeitada inserción paisaxística. As medidas protectoras e correctoras previstas no documento ambiental estratéxico e nos dos estudos da paisaxe considéranse completas, axeitadas e acordes coas Directrices de paisaxe de Galicia.





O ámbito ten terreos en solo rústico e en solo urbano non consolidado incluídos no ámbito de aplicación do POL, polo que na tramitación do PE se deberá recabar o informe do órgano sectorial competente.

Non se prevén efectos signitativos sobre o patrimonio natural; en todo caso os efectos serán positivos pola previsión de recuperar o trazado e naturalizar as marxes do regato que desemboca na praia das Lapas.

Tal como sinala a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, o nivel de detalle da ordenación proposta non permite valorar a súa incidencia sobre a protección e conservación do patrimonio cultural. O plan especial deberá de protexer as liñas visuais e a percepción da Torre de Hércules desde todos os puntos do ámbito, así como a óptica desde a Torre cara todo o contorno que a rodea; nesta liña considérase axeitado o traslado do aparcadoiro existente así como o apantallado vexetal das edificacións lindeiras coa rolda de Monte Alto e da urbanización do barrio de Dormideiras. En todo caso, nas seguintes fases de tramitación do plan deberanse ter en consideración as observacións e suxestións que expón a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural no seu informe.

Non se prevé que o plan vaia ter efectos adversos significativos no ciclo hídrico, dado que o ámbito dispón de acceso inmediato ás redes municipais de abastecemento de auga potable e saneamento e o incremento na demanda actual de recursos hídricos será inferior ao previsto no PXOM (debido á redución da edificabilidade). Asemade, o plan propón recuperar o trazado do curso fluvial que desemboca na praia das Lapas e renaturalizar as súas marxes nos terreos do actual aparcadoiro.

Valóranse positivamente as propostas do plan para fomentar unha mobilidade activa, como a extensión do carril bici e do carril para corredores, a ampliación da rede de itinerarios peonís que conectan coas novas dotacións ou o remate do corredor verde de Orillamar que amplía a circulación peonil en detrimento do vehículo privado. Tamén se considera terán unha incidencia positiva na seguridade viaria a supresión das antigas vías do tranvía e a adecuación das paradas de autobús con carrís específicos de acceso/saída.

PROPOSTA

A partir da documentación presentada polo promotor, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, non se prevé que o plan teña efectos ambientais adversos significativos se se atenden os seguintes requisitos ou **condicións**:

- 1) De acordo co indicado polo Instituto de Estudos do Territorio:
 - As medidas preventivas e correctoras recollidas no documento ambiental estratéxico e nos estudos da paisaxe deberán incluírse na Normativa do plan.
 - Para a definición das condicións de pavimentación exterior, mobiliario, xardinería, sinalización, etc., especialmente na contorna dos espazos dotacionais, recoméndase consultar a *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos*.





- 2) Teranse en conta os observacións feitas pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo no seu informe.
- 3) Para contribuír á salvagarda dos valores do patrimonio cultural, adoptaranse as medidas protectoras e correctoras indicadas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural:
 - O plan deberá achegar infografías nas que se perciban os volumes previstos. Especialmente a inserción dos mesmos no entorno e o seu diálogo cos bens do patrimonio cultural existente, prestando especial fincapé nas relacións visuais con eles. Achegaranse tanto perspectivas desde a Torre de Hércules cara as novas construcións, como desde estas cara á Torre. Considérase importante tamén achegar diferentes seccións que permitan valorar o asentamento dos novos volumes no terreo: como afecta a pendente existente (ou a súa modificación no seu caso) e en que nivel se sitúa a cota máis elevada das novas construcións en relación coa Torre e o seu entorno.
 - A Normativa incluírá o réxime de autorizacións establecido na normativa vixente, en concreto o establecido nos artigos 34.1, 39 e 45 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (LPCG). Será de aplicación tamén a Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración urbanas de Galicia.
 - A proposta de ordenación deberá cumprir os criterios para as intervencións no contorno de protección establecidos nos artigos 45 e 46 da LPCG, así como todas as determinacións dos documentos vixentes (Plan director da Torre de Hércules, PXOM, Declaración da UNESCO) que promoven a protección do patrimonio cultural e que limitan as actuacións posibles no ámbito.

María Carmen Paz Cornes
Xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas
(*asinado dixitalmente*)

Juan Manuel Camiño Soto
Subdirector xeral de Avaliación Ambiental
(*asinado dixitalmente*)

Tendo en conta a proposta anterior, INFORMO:

Que non se prevé que o Plan especial de protección e reforma interior do PE Q14 "Parque da Torre", no concello da Coruña, teña efectos adversos significativos sobre o ambiente se se atenden as condicións que se indican na proposta transcrita.

Este informe ambiental estratéxico remitirase ao Concello da Coruña xunto con copia dos escritos recibidos na fase de consultas previas, e farase público a través do *Diario Oficial de Galicia* e do portal web desta consellería (<https://cmatv.xunta.gal/busca-por-palabra-clave>).

Conforme ao disposto no artigo 35.2.c) da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia, o informe ambiental





estratéxico perderá a súa vixencia e cesará na produción dos seus efectos se non se aproba o plan no prazo máximo de seis anos dende a súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*, agás que se acorde unha prórroga por dous anos adicionais.

Contra este informe ambiental estratéxico non procede recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía xudicial contra o acto de aprobación definitiva do instrumento de planeamento, nos termos previstos na lexislación aplicable (artigo 31.5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, en relación co artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

María Sagrario Pérez Castellanos
Directora xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático
(*asinado dixitalmente na marxe*)

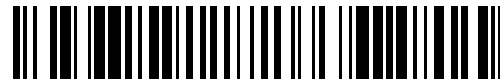
Asinado por: CAMIÑO SOTO, JUAN MANUEL
Cargo: Subdirector Xeral
Data e hora: 08/03/2024 14:29:49

Asinado por: PAZ CORNES, MARIA CARMEN
Cargo: Xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans
Data e hora: 08/03/2024 10:58:06

Asinado por: PEREZ CASTELLANOS, MARIA SAGRARIO
Cargo: Directora Xeral
Data e hora: 15/03/2024 23:55:48

CVE: SZ6QvpxPrm1
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





XUSTIFICANTE DE SAÍDA

Oficina: 000008852 - Rexistro da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

Número: 2024/540705 **RI :** 2024/596

Data e hora: 18/03/2024 10:53:08

Destino: Concello de Coruña, A
000012224 - Rexistro Xeral do Concello da Coruña
L01150308 - Concello de Coruña, A

Información do rexistro

Asunto: REMISIÓN DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO PE Q14
PARQUE DA TORRE, CONCELLO DA CORUÑA (EXP. 2024AAE2860)

Documentación que achega a persoa solicitante:

(*) Algoritmo para o resumo electrónico dos arquivos: SHA-256

Nome do arquivo	Descrición	Validez	Resumo electrónico do arquivo (*)
2860_XR_IAE_Concello_PE PRI_ACoruna.pdf		ARQUIVO ELECTRONICO	e676995fb334cc39236ab2cf155285459d3b9a0748ce7 a76d2f3ce19c41c6752
2860_IAE_PEPRI_ACoruna. pdf		ARQUIVO ELECTRONICO	32399b8b73e3cdbe64efe7eff2ab76ea72b8edf4797166 4a2598428513bac788



OBSERVACIÓNS E SUXESTIÓNS DA DIRECCIÓN XERAL DO PATRIMONIO CULTURAL EN RELACIÓN CO TRÁMITE DE CONSULTAS NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO PEQ14 "PARQUE DA TORRE", CONCELLO DA CORUÑA

<u>Trámite:</u>	Consulta no procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada
<u>Documento:</u>	Borrador e documento ambiental estratéxico (DAE) do <i>Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"</i>
<u>Ámbito:</u>	Parque da Torre de Hércules, A Coruña
<u>Autor:</u>	Alfonso Botana, SL
<u>Promotor:</u>	Concello da Coruña
<u>Data da solicitude:</u>	18.01.2024
<u>Código web:</u>	2653/2024 - 2024AAE2860
<u>Expediente:</u>	2024/1821

MARCO LEGAL

O planeamento vixente no concello da Coruña é o Plan xeral de ordenación municipal (en diante PXOM) do 25.02.2016.

É de aplicación o disposto nas seguintes disposicións normativas:

- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na CCAA de Galicia
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban as Directrices de ordenación do territorio
- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba o Plan de ordenación do litoral
- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia
- Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia

INTRODUCCIÓN

En virtude do previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental (en diante LAA) e na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), o 18.01.2024 acórdase pola Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático *"Someter a consulta pública na páxina web deste órgano ambiental por un prazo de trinta días hábiles o documento ambiental estratéxico e o borrador do Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre", no concello da Coruña"*. De acordo co artigo 5 da LAA, enténdese por "administracións públicas afectadas" as que teñen competencias nunha serie de materias entre as que se inclúen os bens materiais e o patrimonio cultural.

O 18.01.2024 recibíuse nesta Dirección Xeral do Patrimonio Cultural (en diante DXPC), remitida polo Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, a solicitude das observacións e suxestións relativas ao patrimonio cultural que se estimen convenientes.

No marco do Estatuto de Autonomía de Galicia (artigo 27), correspóndelle á Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva en materia do patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, arqueolóxico, de interese de Galicia. O artigo 34.1 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (en diante LPCG) establece que todos os plans, programas e proxectos relativos a ámbitos como a paisaxe, o desenvolvemento rural ou as infraestruturas ou calquera outro que poida supoñer unha afección ao patrimonio cultural de Galicia pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos ao informe da consellería competente en materia de patrimonio cultural. En base á dita competencia fórmulanse as seguintes observacións e suxestións ao *Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"*, no concello da Coruña:





1. Obxecto do expediente

O OBXECTO deste plan especial de protección e reforma interior PEPRI Q14, previsto no PXOM da Coruña co nome Plan especial Parque Torre de Hércules (PE Q14), é establecer as condicións de protección da Torre de Hércules e da súa contorna, así como a ordenación de todas as intervencións no marco da declaración de monumento patrimonio mundial da UNESCO e a declaración de conxunto histórico-artístico da Ciudad Vella da Coruña (DOG nº 57, 23.03.1984), que inclúe no seu perímetro morado a zona de respecto da Torre de Hércules.

O PXOM establece nas fichas PE Q14a e PE Q14b os obxectivos e as condicións de ordenación, edificación e uso para o ámbito deste PE. Na ficha PE Q14a establécese que *"En tanto no se apruebe este planeamiento de desarrollo, en el ámbito se aplicará de forma transitoria las condiciones del Plan Especial de Ordenación, Protección, Conservación y Mejora de la Torre de Hércules, con las modificaciones derivadas de las condiciones de edificación establecidas para el POL-G2.01 "Ronda de Montealto" del Plan General de 1998."*

O apartado 2 da Memoria Informativa do Borrador establece a intención principal do PEPRI *"El presente PEPRIQ14 tiene por objeto tomar conciencia y dar respuesta a la realidad urbana y a su problemática específica, alcanzando una solución de ordenación que encuentre el equilibrio entre las necesidades de protección de los elementos de valor y del entramado urbano y la necesidad de dar solución a las actuaciones recientes al amparo del planeamiento anterior, al mismo tiempo que se obtiene espacio público de calidad, aprovechando el proceso de transformación o renovación parcial de la trama."*



2. Incidencia da actuación sobre o patrimonio cultural de Galicia

A Torre de Hércules foi declarada ben de interese cultural (en diante BIC) por Decreto do Goberno provisional da República do 03.06.1931 Gaceta de Madrid núm. 155 do 04.06.1931).

O Decreto 29/1984, do 09.03.1984, aprobou a declaración de conxunto histórico-artístico da Cidade Vella da Coruña. A delimitación establecida por este decreto inclúe no seu perímetro morado a zona de respecto da Torre de Hércules.

A Torre de Hércules pasou a ser ben integrante do listado do Patrimonio da Humanidade pola decisión do World Heritage Committee da UNESCO adoptada en Sevilla o 20.07.2009.

O Anexo 3 da Memoria do PEPRI achega unha prospección arqueolóxica e uns traballos de investigación para identificar todos os bens arqueolóxicos existentes no ámbito. Achégase unha memoria técnica sobre a *"Prospección arqueolóxica para a localización e delimitación de xacementos no ámbito delimitado para o P.E.P.R.I. PE Q14 "Parque Torre de Hércules"*, realizada pola empresa Desenrolo e Obras de Arqueoloxía Sociedade Civil (DOA SC). O apartado 6.4 desta memoria técnica inclúe o *Catálogo arqueolóxico do ámbito do PEPRI*, composto polos seguintes elementos:

- Torre de Hércules (GA15030004)
- Gravado histórico do Polvorín 1 (GA15030005)
- Gravado histórico de Punta Herminia / O Altar / Petróglifo do Monte dos Bicos (GA15030008)
- Gravado histórico de Pena da Brúxula (GA15030019)
- Sistema defensivo da Península da Torre (GA15030020)
- Gravado histórico da península da Torre de Hércules 1 (GA15030023)
- Gravado histórico da península da Torre de Hércules 2 (GA15030026)
- Petróglifo do Polvorín 2 (RE15030014)

Ademais destes bens identificados dentro do ámbito do plan especial, cómpre incluír o cárcere provincial como ben catalogado no PXOM coa ficha 09-003.

Toda vez identificados os bens do patrimonio cultural existentes, débese analizar a afección da proposta do PEQ14 sobre os mesmos. O documento achegado non concreta a ordenación proposta con suficiente detalle como para valorar a súa adecuación de cara á protección e conservación do patrimonio cultural.





Polo tanto, o que se pretende con este informe é analizar os documentos vixentes que promoven a protección do patrimonio cultural existente (principalmente a Torre de Hércules) e que limitan as actuacións posibles no ámbito.

2.1. Plan director da Torre de Hércules

Un documento importante para a valoración da adecuación da proposta do PEPRI é o Plan director da Torre de Hércules (en diante PD). O *Plan Director da Torre de Hércules e o seu entorno: Fase I e Fase II* é o documento aprobado no ano 2010 dentro do proxecto "*Restauración e Musealización da Torre de Hércules*" para a protección, conservación e dinamización deste ben cultural e o seu entorno. Tal e como se recoñece no apartado 5.1 da Memoria Informativa do Borrador, este PD é un documento imprescindible para establecer as "*pautas de actuación que deberán respetarse. [...] Por tanto, el PEPRIQ14 debe asumir las determinaciones que establece el Plan Director de la Torre*".

Este PD contén varias fichas con propostas, indicadores e accións relativas a diferentes aspectos que afectan á Torre de Hércules. Cómpre resaltar a proposta-indicador *B1a.09: Presiones sobre el bien* que establece varias medidas de acción, entre as que destaca a *Acción 9j5: Potenciar la elaboración de planes paisajísticos de mejora de las perspectivas o vistas, fondos de visión urbana, barreras vegetales. [...]*.

Ademais, a ficha B2b.01 establece os contidos do Plan especial da Torre de Hércules e o seu entorno. O apartado d (B2b.01_d), relativo ás "*visuales de y desde la Torre*" analiza as perspectivas visuais tanto desde a Torre de Hércules como desde o seu entorno cara ela. O indicador 1d sinala: "*Uno de los aspectos más delicados de este Monumento y que debemos tratar con especial cuidado, ya que se aborda desde el exterior del área de influencia. Muchas de las propuestas de este Plan surgen de la premisa de favorecer una visión clara del Monumento y controlar también el paisaje que se contempla desde él. Atención a las vistas HACIA y DESDE el monumento, con el objetivo de obtener en lo posible una contemplación "limpia" del Monumento y del entorno natural tanto desde tierra como desde el mar (imagen natural de un faro). Eliminación de postes y tendidos, sustitución de farolas y mobiliario por otros más adecuados*".

2.2. Plan xeral de ordenación municipal da Coruña

A ficha do PXOM relativa ao PE Q14a establece, dentro do apartado *Condiciones de ordenación, edificación y uso*, as condicións para as novas edificacións:

"El plan especial establecerá las condiciones de edificación sobre las parcelas edificables provenientes del Plan Parcial de Adormideras y del Estudio de detalle para la ordenación del polígono POL-G2.01 "Ronda de Montealto" del Plan General de 1998, sin aumentar la edificabilidad.

En el área de movimiento señalada en el plano de ordenación, se preverá la realización de 37.171 m² de nueva construcción.

La tipología edificatoria para el uso residencial en este área de movimiento de la edificación es la de bloque abierto con altura máxima de PB+5 plantas. Esta edificación deberá disponerse en el ámbito inferior de la cantera, en la rasante de los viales ya existentes del Polígono de Adormideras, y en la implantación de usos terciarios y de ocio dentro del área de movimiento deberán contemplarse medidas tendentes a la menor alteración posible del terreno natural, siendo su rasante actual la que limitará la altura máxima de los nuevos edificios, con el fin de que no alcancen alturas equivalentes a los nuevos bloques de uso residencial.

Los usos terciarios y de ocio se dispondrán en las plantas bajas y/o aprovechando el desnivel del terreno existente a modo de cubierta transitable."

No apartado 4.3 da Memoria Informativa do Borrador afírmase, en relación con estas determinacións do PXOM, que "*El plan especial estudiará en profundidad la visibilidad de estos nuevos volúmenes desde la Torre y en su caso, determinará la reducción de alturas a la que deban someterse, valorando así mismo la viabilidad técnica y económica de la propuesta d e ordenación, así como el respeto sobre el patrimonio mundial.*"

Cómpre insistir que, neste momento, non é posible valorar a incidencia real da proposta do plan especial cando non se concretan aspectos tan significativos como os novos volumes e a proposta de ordenación detallada. Será en fases posteriores da tramitación cando se poida valorar a viabilidade ou non da proposta en relación coa protección e conservación do patrimonio cultural.

A Normativa do PXOM regula as condicións de protección da Torre de Hércules e do seu entorno na súa sección cuarta. O seu artigo 4.1.17 establece o seguinte: "*En el plano OIO Catálogo y en la ficha correspondiente se indica el área de protección integral del bien (zona core) y la de su contorno de protección (área buffer), de conformidad con los ámbitos delimitados en la Declaración de Patrimonio de la*





Humanidad. Como objetivos para la ordenación del ámbito se deberá de preservar y profundizar en el control del desarrollo urbanístico urbano y periurbano del contorno de protección, en relación con los valores monumentales y paisajísticos del bien. Para ello se tratará de recuperar y mantener, de conformidad con el informe de la Consellería de Cultura, las condiciones naturales del ámbito, reconsiderando la ordenación de la zona deportiva existente, de cara a la eliminación de los volúmenes y otros elementos contruidos, tales como muros de cierre, que limitan el campo visual de percepción de la totalidad de la zona Core en la aproximación a la Torre."

2.3. Declaración do World Heritage Committee da UNESCO

A declaración do World Heritage Committee da UNESCO adoptada en Sevilla o 20.07.2009 incluíu a Torre de Hércules dentro do listado do Patrimonio da Humanidade. Esta declaración, así como todos os documentos asociados, poden consultarse na páxina web <https://whc.unesco.org/en/list/1312/documents/>.

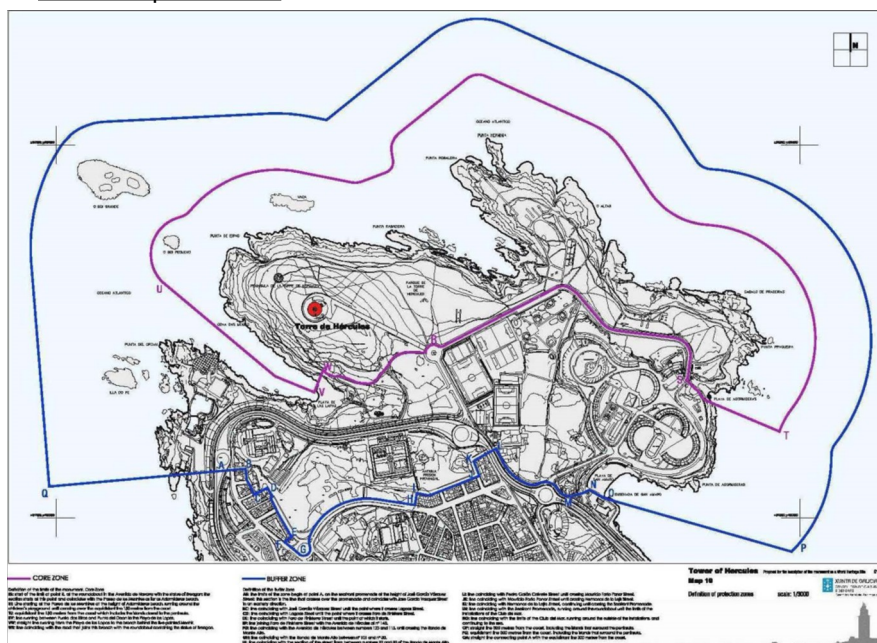
Un dos documentos do ano 2009 (Advisory Body Evaluation ICOMOS) analiza o estado actual da Torre de Hércules, así como os riscos e medidas preventivas e protectoras. No apartado 7 de conclusións, resúmense estas medidas nos seguintes termos:

ICOMOS recommends that the State Party give consideration to the following:

- *Clarification of the relations between the Tourism Consortium, the responsibilities of which are up to now only of a tourism and commercial nature, and the Tower Management Plan Monitoring Committee, the member organisations of which indicate that it is designed to be the real coordinating authority for the management of the property; the State Party should specify how it is to operate and its working schedule;*
- *Production of a more comprehensive and more detailed management plan, to be examined by the World Heritage Committee in 2011;*
- *Indication of who will assume the scientific responsibility for the future museum and visitor centre, given that the Tourism Consortium currently has no qualified personnel;*
- *Institution of permanent monitoring of the hygrometry in the rooms associated with water infiltration and condensation phenomena, and planning of the necessary measures for ventilation and possibly limiting visits;*
- *Development and strengthening of control over urban and outer urban development in the buffer zone that are commensurate with the monumental and landscape values of the property;*
- *Provision of details about the progress on the interpretation and visitor centre.*

Entre estas medidas, cómpre destacar o quinto punto que se traduce da seguinte maneira: "Desenvolvemento e reforzo do control sobre o desenvolvemento urbano e periurbano que son proporcionais cos valores monumental e paisaxístico da propiedade."

A delimitación das zonas de protección mencionadas no documento están delimitadas no seguinte mapa:





O apartado 4.4 da Memoria Informativa do Borrador fai tamén referencia a esta declaración da UNESCO e ás restricións que implica: "[...]Dada la especial sensibilidad del bien y su entorno, y su carácter de referencia visual, ICOMOS considera que se necesita aplicar efectivamente las normas para evitar impactos negativos en las cualidades visuales actuales. En el caso de potenciales nuevas construcciones de uso residencial, éstas deberían estar limitadas en altura a no más de cinco pisos (incluyendo la planta baja), sin rebasar la línea visual superior de la antigua cantera . Para edificios de uso terciario y ocio (ubicados en áreas que aprovechen las irregularidades del terreno y donde sea posible cubrirlos), se recomienda que las cubiertas sean mitigadas con "jardines" o cubiertas vegetales de modo que puedan ser integradas mejor con los espacios verdes en las áreas que rodean la Torre. [...] Acerca de la expansión potencial de las áreas edificables, los posibles casos deberían ser enviados al Centro de Patrimonio Mundial para su estudio antes de su aprobación. Si se considera adecuado, las áreas no deberían exceder los 15.000 m2, deberían estar asignadas a instalaciones para los visitantes y las nuevas construcciones deberían ubicarse en los desniveles del terreno . Se deberá tener especial cuidado en la regulación del diseño y la altura para evitar impactos negativos, de acuerdo a las características del paisaje natural que actualmente rodea el bien. [...]".

2.4. Estudo da paisaxe

O Borrador inclúe un estudo da paisaxe¹ que no seu punto 2.3.3 analiza os valores paisaxísticos, entre os que destacan os valores culturais: "Los valores culturales abarcan los numerosos elementos del patrimonio cultural existentes: la Torre, petroglifos y edificaciones. [...] Entre los valores panorámicos destaca el indudable valor de la Torre de Hércules como punto de observación y mirador (POL y Catálogo de los Paisajes de Galicia), y de la red de senderos que recorre el ámbito". Unha constante en todas as análises do ámbito é, ademais da relevancia da Torre de Hércules como elemento individual, a importancia das perspectivas e relacións visuais que se crean en relación con ela.



Vista desde o Paseo dos Menhires



Vista desde a rotonda da Regata Cutty Sark

A modo de conclusión cómpre incidir na falta de concreción do documento e a consecuente dificultade de valoración da súa incidencia real sobre o patrimonio cultural.

Este informe analiza os documentos vixentes e os condicionantes a considerar na elaboración do PEQ14. Tras esta análise queda claro que o aspecto máis relevante e primordial é a protección das liñas visuais e da percepción da Torre de Hércules desde todos os puntos do ámbito, así como a óptica desde a Torre cara todo o entorno que a rodea. Este aspecto repítese incesantemente en todos os documentos e será vital á hora de permitir calquera alteración ou nova construción. O documento do plan especial deberá, nas súas seguintes fases de redacción, aportar unha análise exhaustiva desas relacións visuais, mediante infografías, así como diferentes seccións do terreo.

3. Medidas protectoras e correctoras

- Deberanse achegar nas seguintes fases de redacción do documento do PEQ14 infografías nas que se perciban os volumes previstos. Especialmente a inserción dos mesmos no entorno e o seu diálogo cos bens do patrimonio cultural existente, prestando especial fincapé nas relacións visuais con eles. Achegaranse tanto perspectivas desde a Torre de Hércules cara as novas construcións, como desde

¹ 15030_PEPRI_202401_B_MX_03.2AMX_EP





estas cara a Torre de Hércules. Considérase importante tamén achegar diferentes seccións que permitan valorar o asentamento dos novos volumes no terreo: como afecta a pendente existente (ou a súa modificación no seu caso) e en que nivel se sitúa a cota máis elevada das novas construcións en relación coa Torre de Hércules e o seu entorno.

- b. Incluírase na Normativa do plan especial o réxime de autorizacións establecido na normativa vixente:
- O artigo 34.1 da LPCG esixe que todos os plans, programas e proxectos relativos a ámbitos como a paisaxe, o desenvolvemento rural ou as infraestruturas ou calquera outro que poida supoñer unha afección ao patrimonio cultural de Galicia pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos ao informe da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
 - Os artigos 39 e 45 da LPCG establecen que as intervencións que se pretendan realizar en bens de interese cultural ou catalogados, así como no seu contorno de protección, terán que se autorizadas pola consellaría competente en materia de patrimonio cultural, coas excepcións que se establecen nesta lei. Porén, en relación co réxime de autorizacións, cómpre lembrar que, ademais da LPCG, será de aplicación a Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración urbanas de Galicia.
- c. A proposta de ordenación deberá cumprir os criterios para as intervencións no contorno de protección establecidos nos artigos 45 e 46 da LPCG, así como todas as determinacións relatadas no apartado 2. *Incidencia da actuación sobre o patrimonio cultural de Galicia* deste informe.

CONCLUSIÓN

O promotor deberá ter en consideración as anteriores observacións e suxestións no *Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"*, no concello da Coruña.

Unha vez aprobado inicialmente o expediente, deberase solicitar o informe vinculante desta Consellaría previsto no artigo 34 da LPCG, para o que se deberá achegar o documento debidamente dilixenciado.

Santiago de Compostela, no día asinado dixitalmente

A directora xeral do Patrimonio Cultural

M^a Carmen Martínez Ínsua



Dirección Xeral de Calidade Ambiental,
Sostibilidade e Cambio Climático

Edificio Administrativo de San Lázaro, s/n

Por medio deste escrito comunícaselle o informe emitido polo Instituto de Estudos do Territorio, en contestación á consulta de data 18/01/2024, formulada de acordo co artigo 30.1 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, e co artigo 39.1 do Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, referente a:

Expediente IET: P-24-033

Plan ou programa: Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"

Concello: A Coruña

Promotor: Concello da Coruña

Expediente DXCASC: 2023AAE2860

CONTESTACIÓN A CONSULTA NO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

1. Marco legal:

Consonte co artigo 15 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, e co artigo 28 do Decreto 244/2011, do 29 de decembro (modificado polo Decreto 42/2019, do 28 de marzo), o Instituto de Estudos do Territorio (IET) é o órgano competente para emitir este informe en materia de paisaxe. Emítese de acordo co que para tal efecto establece o artigo 39.2 do Regulamento da Lei 7/2008, aprobado polo Decreto 96/2020, do 29 de maio (RLPPG).

En desenvolvemento da Lei 7/2008 aprobáronse o Catálogo das paisaxes de Galicia (Decreto 119/2016, do 28 de xullo) e as Directrices da paisaxe de Galicia (Decreto 238/2020, do 29 de decembro).

2. Descrición do plan e contido da documentación:

O plan especial ten por obxecto establecer as condicións de protección da Torre de Hércules e a súa contorna e ordenar as intervencións no marco da declaración do monumento Patrimonio Mundial da UNESCO e a declaración de Conxunto Histórico Artístico de Coruña. O ámbito abarca unha superficie de 784.314 m². A ordenación proposta prevé diversas actuacións de entre as que destacan pola súa incidencia paisaxística as seguintes:

- Ordenación de usos: Prevé a liberación de construcións en 500 metros ao redor da Torre de Hércules, trasladando o aparcadoiro e o edificio do frontón existentes a



espazos de menor incidencia visual. Os novos usos residenciais ocuparán o espazo da antiga canteira de Adormideras (B+3) e unha parcela entre a rúa Faro Fisterra e José García Vázquez (B+5) co obxecto de ocultar unha medianeira vista. Respecto aos usos terciarios e de lecer, propón novos volumes en planta baixa xunto á rúa Regata Cutty Sark. Así mesmo, propón novos usos para o cárcere provincial e antigas cocheiras do tranvía.

- Actuacións sobre espazos públicos: Ampliación de espazos peonís e de lecer, e creación dun carril para corredores. Recuperación da superficie ocupada por antigos talleres, marxes do paseo marítimo e aparcadoiro. Naturalización das marxes do curso fluvial que desemboca na praia das Lapas. Plantación de vexetación para amortecemento visual da trama residencial sobre a Torre de Hércules. Establecemento na normativa de condicións estéticas para unificar mobiliario urbano, peches e sinalética.
- Actuacións para mellorar fondos escénicos e vistas de interese: Establecemento medidas de mellora de visuais dende e cara a Torre (promoves cubertas vexetais nos edificios do CIS e do Aquarium. Eliminación de impactos paisaxísticos (traslado do aparcadoiro, desmantelamento de talleres, mellora das instalacións da Cidade Deportiva e control da iluminación, etc). Creación de miradoiro e novas sendas peonís.

A memoria xustificativa achega nos anexos 2 e 3 o estudo da paisaxe e estudo da paisaxe urbana cos contidos aos que fai referencia a epígrafe 3 dos artigos 35 e 36 do RLPPG.

3. Características da paisaxe afectada polo plan:

De acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, o ámbito localízase na grande área paisaxística do Golfo Ártabro, na comarca paisaxística do Golfo Ártabro Litoral, e está afectado parcialmente polo Plan de Ordenación do Litoral, na unidade de paisaxe 03-03-135 "A Coruña", nas áreas continuas de ordenación e protección costeira. Así mesmo, na contorna da Torre de Hércules existe un espazo de interese paisaxístico que, segundo o artigo 3.2.a do Decreto 119/2016 de 28 xullo polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia, ten consideración de área de especial interese paisaxístico (AEIP). Entre os elementos de interese paisaxístico recollidos polo catálogo destacan a Senda dos Faros, o miradoiro do faro "Torre de Hércules" e varios puntos identificados como lugares de especial interese paisaxístico (LEIP) na fase de participación pública para a elaboración do Catálogo.

O ámbito está situado no bordo litoral máis setentrional da cidade da Coruña e conformado na metade norte por cantís costeiros, pequenos areais e zonas abertas de mato costeiro. A zona sur está maioritariamente ocupada por edificacións de diversa natureza, vías e espazos dotacionais. Os principais valores do ámbito son naturais (cantís, areais e vexetación autóctona costeira), culturais (faro romano "Torre de Hércules") e panorámico. Os principais impactos veñen derivados dos procesos de urbanización da zona e pola presenza de medianeiras vistas, ruínas e zonas intersticiais residuais que actualmente presentan un estado degradado.

4. Análise da incidencia do plan sobre a paisaxe:

A ordenación proposta ven a corrixir boa parte dos impactos paisaxísticos e zonas degradadas do ámbito. Os novos impactos virían derivados das previsións de novos desenvolvementos residenciais e terciarios, se ben estes están resoltos cunha axeitada inserción paisaxística. Así, no caso da edificación colectiva situada no polígono de Adormideras, ao estar situada adxacente á quebra da antiga canteira, e proxectarse cunha altura inferior ás das edificacións existentes nas panorámicas cara o mar ten unha boa inserción visual na contorna. No caso do bloque situado entre a rúa Faro Fisterra e José García Vázquez (B+5), quedará integrado na fronte edificada existente e permitirá a ocultación da medianeira vista, e finalmente, os





bloques adicados a usos terciarios en planta baixa adxacentes á rúa Cutty Sark, segundo as infografías do DAE, quedarán integrados no desnivel do terreo e a previsión de cubertas verdes resulta axeitada para mellorar a súa inserción paisaxística.

Respecto ás medidas preventivas e correctoras propostas no DAE, e nos estudos da paisaxe e da paisaxe urbana, considéranse completas e axeitadas e acordes coas Directrices de paisaxe.

5. Conclusión:

O especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre" pode provocar as incidencias paisaxísticas propias dun novo desenvolvemento urbanístico, se ben ese impacto non será significativo.

De acordo co artigo 35 e 36.1 do RLPPG, o plan incorpora un estudo da paisaxe e un estudo da paisaxe urbana, ambos proporcionados e específicos ao lugar e ás funcións do plan, e co contido que regulan o artigos citado.

En todo caso, as medidas propostas deberán quedar contidas na normativa específica do plan especial.

Para a definición das condicións de pavimentación exterior, mobiliario, xardinería, sinalización, etc., especialmente na contorna dos espazos dotacionais, recoméndase consultar a Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos.

José Luís Álvarez Vicente
Xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe

José Antonio Serantes Barbeito
Director do Departamento Técnico de Estudos

Visto e conforme, Enrique Luís de Salvador Sánchez
Director do Instituto de Estudos do Territorio

(Na data da sinatura electrónica)



Servizo de Avaliación de proxectos – Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda

Asunto : Observacións ao Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre" , A Coruña - Código 2653/2024 - Expediente 2024AAE2860

Benedito Alvarez García, con DI 33253255Q, e con domicilio e efectos de notificación en Souto da Igrexa, 50B – Meirás – Sada 15168, teléfono 667617377, email minhatocorunha@gmail.com, por medio do presente escrito presento as seguintes

OBSERVACIÓNS AO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR PEQ14 PARQUE DA TORRE – A CORUÑA – 2653/2024. EXP. 2024AAE-2860

PRIMEIRA. INEXISTENCIA DE ESTUDO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICO. INOBSERVANCIA DA NORMATIVA GALEGA DA PAISAXE, DAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E DO PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL. PROCEDENCIA DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ORDINARIA.

1.- Determina o art. 11 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia que *“En todos os proxectos que deban someterse ao procedemento de Declaración de impacto ambiental, segundo se establece na lexislación sectorial vixente, as entidades promotoras deberán incorporar no estudo de impacto ambiental un estudo de impacto e integración paisaxística, documento específico no que se avaliarán os efectos e impactos que o proxecto poida provocar na paisaxe e as medidas de integración paisaxística propostas polas devanditas entidades”*.

No dito art. 11 precísase o contido esixíbel a dito estudo.

No mesmo senso, e no relativo á esixencia e contido de dito estudo de impacto e integración paisaxística, o art. 25 do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, se ben precisa que dito estudo será preceptivo nos proxectos suxeitos a avaliación de impacto ambiental ordinaria, tamén o será nos de avaliación simplificada cando *“cando se realicen en áreas de especial interese paisaxístico, e se dea, ademais, calquera das seguintes circunstancias: a) A superficie afectada polo proxecto sexa superior a 10 hectáreas. b) O volume da edificación realizada sexa superior a 2.500 m³”*.

Determina a directriz 8.3 das Directrices de Ordenación do Territorio (Decreto 19/2011) que *“Calquera actuación sobre o territorio incluírá, no marco do proceso de avaliación ambiental, un estudo de impacto e integración paisaxística”*.

2.- Dispón o art. 3.2 do Decreto 119/2016, do 28 de xullo, polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia, que *“Ademais das áreas de especial interese paisaxístico identificadas, caracterizadas e delimitadas nas fichas que inclúe o catálogo, terán a consideración de áreas de especial interese paisaxístico, para os efectos dos artigos 9.3 e 12.3 da Lei 7/2008, as seguintes: a) Os*

espazos de interese paisaxístico delimitados polo Plan de ordenación do litoral de Galicia, aprobado polo Decreto 20/2011, do 10 de febreiro (DOG do 23 de febreiro)”.

Conforme á documentación do Plan de Ordenación do Litoral (Decreto 20/2011, do 10 de febreiro), a Torre de Hércules está catalogada como espazo de interese paisaxístico (Código 89).

En consecuencia, **a Torre de Hércules é un área de especial interese paisaxística (AEIP) aos efectos tamén de esixencia preceptiva do Estudo de impacto e integración paisaxística. Contrariamente a dito precepto, e en clara infracción do mesmo, a documentación do Plan sometida a trámite ambiental non inclúe dito estudo, a pesar de que concorren os requisitos do art. 25 do Decreto 96/2020, dado que a Torre de Hércules é un AEIP e o ámbito do Plan conta cunha superficie superior a 10 has.**

3.- Aos efectos de avaliación ambiental e de se o plan debe someterse a avaliación ordinaria, debe terse en conta, moi especialmente, a concurrencia das seguintes circunstancias :

- A Torre de Hércules foi declarada Monumento Histórico-Artístico no ano 1931 (Decreto do 3.6.1931), Ben de Interese Cultural (en aplicación da Lei 16/1985) co código Xunta
- BIC.000.020, e desde o 27.6.2009 está declarada Patrimonio Mundial da Humanidade pola UNESCO e inscrita na Lista do Patrimonio Mundial.
- A Torre de Hércules está na Zona segunda e na Zona de Respecto desta Zona Segunda do Conxunto Histórico Artístico da Coruña (DOG núm. 57, do 22.3.1984).
- O ámbito do espazo protexido está na Zona Core de protección do Ben do Patrimonio Mundial-Torre de Hércules (ficha CH do Catálogo do PXOM 2013) xunto con outros elementos das fichas 004, 007 e 008.
- A Torre de Hércules figura catalogada como espazo de interese paisaxístico (Código 89) no Plan de Ordenación do Litoral, o que conforme ao art. 3.2 do Decreto 119/2016, debe considerarse tamén AEIP (área de especial interese paisaxístico).
- Dentro do ámbito do plan especial PE Q14 inclúese o espazo natural de interese local, declarado provisionalmente por Orde do 27/12/2019.

4.- Na páx. 13 do DAE indícase expresamente que *“En el apartado 2 del artículo 3 del Decreto 119/2016 de 28 de julio , por el que se aprueba el Catálogo de los Paisajes de Galicia, se regula que además de las Áreas de especial interés paisajístico identificadas, caracterizadas y delimitadas en las fichas que incluye el Catálogo de los Paisajes de Galicia , tienen la consideración de Áreas de especial interés paisajístico (AEIP), a los efectos de los artículos 9.3 y 12.3 de la Ley 7/2008, de 7 de julio , de protección del paisaje de Galicia, entre otros, los Espacios de Interés Paisajístico delimitados por el POL. Por tanto, el ámbito del espacio de interés paisajístico delimitado por el POL alrededor de la Torre de Hércules constituye un Área de especial interés paisajístico (AEIP)”.*

Non obstante tal expreso recoñecemento, **o DAE non inclúe (nen sequera se menciona) o preceptivo estudo de impacto e integración paisaxístico, que resulta obrigado conforme ao art. 25 do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de**

protección da paisaxe de Galicia, tendo en conta que a superficie afectada supera as 10 Has (con independencia de que, amais, a superficie nova a construír supera os 2.500 m3).

Obviamente, tal Estudo de impacto e integración paisaxística (do art. 25 do Decreto 96/2020) non é o Estudo da paisaxe urbana (que sí figura como anexo á memoria do Plan) previsto no seu art. 36, ao responder a obxectivos e finalidades distintos e diferentes contidos.

5.- No Documento Ambiental Estratéxico (DAE) do Plan pretende motivar a aplicación do procedemento simplificado (páxs, 5-6) en base, única e exclusivamente, ao feito de *“tratarse de una figura de planeamiento de desarrollo que establece el uso, a nivel municipal, de un ámbito de reducidas dimensiones”* (en relación co art. 6 da Lei 21/2013).

Non obstante o anterior, e con independencia de que non pode cualificarse un ámbito de reducidas dimensións cando a súa superficie é de 45.874,70 m², a realidade é que dada a súa localización e a caracterización paisaxística e patrimonial (presidida e referenciada pola Torre de Hércules), a avaliación ambiental ordinaria é a procedente, conforme aos criterios do Anexo V da Lei 21/2013, tendo en conta *“2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular...f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional”.

Tal e como se sinalou anteriormente, ao ámbito da Torre de Hércules, amais da súa catalogación como espazo protexido a nivel paisaxístico, natural e patrimonial/cultural a nivel estatal, autonómico e local, tamén o é a nivel internacional, como Patrimonio Mundial da UNESCO.

6.- Con independencia do sinalado anteriormente respecto da infracción do art. 25 do Decreto 96/2020 (ao non incorporar o Estudo de impacto e integración paisaxística), a esixencia da tramitación ordinaria obrigaria necesariamente á inclusión do dito estudo, imprescindible para avaliar axeitadamente o impacto do plan sobre a Torre de Hércules, dada a previsión da ordenación e novas edificacións na zona buffer (Durmideiras) que o plan prevé no seu entorno inmediato e zonas de protección.

SEGUNDA.- DEFICIENTE ESTUDIO DA PAISAXE URBANA E INEXISTENTE AVALIACIÓN VOLUMÉTRICA DE IMPACTO DAS NOVAS EDIFICACIÓNS PROXECTADAS.

A pesar de recoñecerse na memoria do Estudo da Paisaxe Urbana (EPU) o valor e significancia sobranceiros do conxunto da Torre e do seu entorno (*“La mayor parte del ámbito conforma el*

espacio público más importante de la ciudad. Los importantes valores culturales y naturales que presenta han sido reconocidos mediante multitud de declaraciones (UNESCO, BIC, Conjunto histórico, ENIL, etc) que promueven su conservación y puesta en valor y le confieren un valor paisajístico muy alto”; páx. 9), a realidade é que o EPU é deficiente en canto á diagnose e avaliación (en relación coa ordenación prevista no Plan, moi especialmente en relación coas novas edificacións proxectadas), en particular respecto ao impacto das mesmas en dita paisaxe.

O EPU é deficiente na diagnose e avaliación :

- Na Ficha de estrutura visual unicamente se recolle un plano de planta con dous únicos puntos de observación (monte de San Pedro e dique de abrigo)
- Na Ficha de diagnose urbana unicamente se recolle un plano de planta delimitando o SEV (sistema de espazos libres) e o FMF (fronte marítimo), sen maior análise e caracterización dos mesmos.
- Nas dúas Fichas de medidas non se incorporan mais que un plano en cada caso (para SEV e FMF), sen maior concreción.
- Non se teñen en consideración, en ningún caso, o impacto visual na paisaxe das novas edificacións previstas no Plan e na alternativa 2 seleccionada (novo edificio residencial de B+3 na canteira de Durmideiras e un novo equipamento dotacional, amais do novo aparcadoiro en superficie e soterrado).

2.- Nen no EPU nen no DAE, nen en memorias nen en planos, se inclúe unha axeitada e suficiente avaliación de impacto ambiental, visual e paisaxístico, das novas edificacións proxectadas e previstas no Plan.

Non figura na documentación de dita EPU e DAE planos de alzados ou composicións suficientemente indicativas do impacto volumétrico de ditas novas edificacións sobre a Torre de Hércules e súa perspectiva e campo visual (desde a Torre e cara ela, desde os distintos campos visuais).

En efecto. No Plano de información 8.09.04 (Visibilidade Alternativa2) unicamente se delimita en plano de planta a localización das novas edificacións e súa visibilidade desde o punto de observación da Torre, pero non a visibilidade da Torre desde outros puntos de observación (paseo marítimo, etc) nin tampouco planos de alzado que incorporen os novos volumes aos campos visuais da Torre (desde ela e cara ela).

Nos outros planos de visualización so se incorporan (en planta) a delimitación de visibilidade desde o Monte de S. Pedro e desde o dique de abrigo.

Non hai, reiteramos, planos indicativos de integración compositiva dos novos volumes edificatorios proxectados en relación coa perspectiva e campos visuais da Torre de Hércules (desde ela e cara ela).

TER CEIRA.- INXUSTIFICADA MOTIVACIÓN DA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

O DAE opta pola alternativa 2, asentándose dita selección, basicamente, no feito de que a mesma dá “solución” á necesidade de materialización de determinados aproveitamentos urbanísticos e aos efectos de evitar presuntas responsabilidades patrimoniais derivadas de sentenzas xudiciais.

Así se concreta na páx. 75-76 do DAE (o subraiado é meu): *“La valoración realizada concluye que las actuaciones propuestas por la alternativa 2 resultan más adecuadas a los objetivos que se p retenden. En general, se considera que las soluciones propuestas por la alternativa 2 (especialmente sobre la materialización del aprovechamiento reconocido en el ámbito) la alternativa 2 (especialmente sobre la materialización del aprovechamiento reconocido en el ámbito) aportan parámetros de ocupación y soluciones de implantación mas compatibles con la caportan parámetros de ocupación y soluciones de implantación mas compatibles con la capacidad apacidad de carga y valores ambientales que los de la situación de partida (alternativa 0) y demás alternativas (1 y 3) por lo que resulta la alternativa seleccionada para desarrollar el PEPRIQ14”.*

Tal “motivación” é improcedente, por canto :

1.- Unhas supostas responsabilidades patrimoniais derivadas de aproveitamentos urbanísticos recoñecidos en pretéritos acordos municipais en nengún caso poden server de soporte motivador a unha alternativa de planeamento que é contraria, non so tamén a acordos municipais (que instan a deixar esta zona libre de novas edificacións; acordo plenario de 12/09/2016) senon aos propios criterios de ordenación (e instrumentos asociados en materia de protección patrimonial e natural) derivados da categorización da Torre de Hércules e do seu entorno/contorno de protección e, moi especialmente, o informe de febreiro de 2014 do Icomos-Comité de Patrimonio Mundial da UNESCO.

Polo demais, non hai nengunha sentenza que ordene ao Concello a unha concreta ordenación do ámbito, nen moito menos á localización do aproveitamento urbanístico e dos seus parámetros de ordenación (plantas, altura e ocupación).

2.- Os criterios para rexeitar a alternativa 3 (desbotando novas edificacións sobre rasante no entorno da Torre e, por tanto, dando cumprimento ao acordo do Pleno da Corporación de 12/09/2016) son inconsistentes e carentes de suficiente motivación :

- Resulta inaudito e chama poderosamente a atención que sexa a variable de “medio socio-económico” a determinante na matriz de valoración de alternativas (páx. 76) ou que a alternativa 2 seleccionada (con novos volumes edificatorios) teña maior puntuación na variable paisaxe que a alternativa 3.
- A cuestión relativa ás indemnizacións por responsabilidade patrimonial (ás que se fai referencia no apartado 5.1.6 do DAE) non deben ser, en nengún caso, determinantes (como en realidade así acontece) da avaliación ambiental do plan e da selección de alternativas.

- A valoración “positiva” da alternativa 2 sobre a paisaxe é contraditoria co feito, indudable, de alteración da paisaxe e da perspectiva visual da Torre (e desde ela) como consecuencia dos novos volumes edificatorios.
- A supresión do frontón existente (obxectivo procedente) e a mellora, acondicionamento e posta en valor dos terreos do ámbito (tamén obxectivos correctos e atinados) son tamén obxectivos da alternativa 3, coa diferenza que nesta última alternativa non hai tal impacto de novos volumes edificatorios sobre rasante.

Por todo o anteriormente exposto, SOLICITA estimación das presentes observacións e, en consecuencia, que no IIA se determine que o Plan especial ten efectos significativos sobre o medio-ambiente, a paisaxe, e o patrimonio cultural, polo que debe someterse a avaliación ambiental ordinaria,

Sada - A Coruña, 26 de febreiro de 2024

Asdo. Benedito Alvarez García

A LA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA
DIRECCIÓN XERAL DE CALIDADE AMBIENTAL, SOSTIBILIDADE E CAMBIO CLIMÁTICO

Nombre del plan: Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"

Promotor: Concello da Coruña

Órgano substantivo: Concello da Coruña

Expediente: 2024AAE2860

DOÑA VERÓNICA CERNADAS CAPELÁN, mayor de edad, con D.N.I. nº 32.824.912-W, actuando en nombre y representación de la entidad **"INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U."**, con C.I.F. A85527604 y domicilio en Calle Ortega y Gasset nº 29, 28006 Madrid. Su capacidad de representación deriva de la escritura pública de poder otorgada a su favor el 9 de junio de 2020 ante la Notario de Madrid Doña María del Rosario de Miguel Rosas con el nº 1.570 de su protocolo, cuya copia se acompaña como **documento nº 1**, ante este Organismo comparece y respetuosamente **EXPONE**:

Que se ha sometido a consulta pública el borrador del "Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre" del Ayuntamiento de A Coruña; por lo que dentro del plazo conferido al efecto formula las siguientes **OBSERVACIONES**:

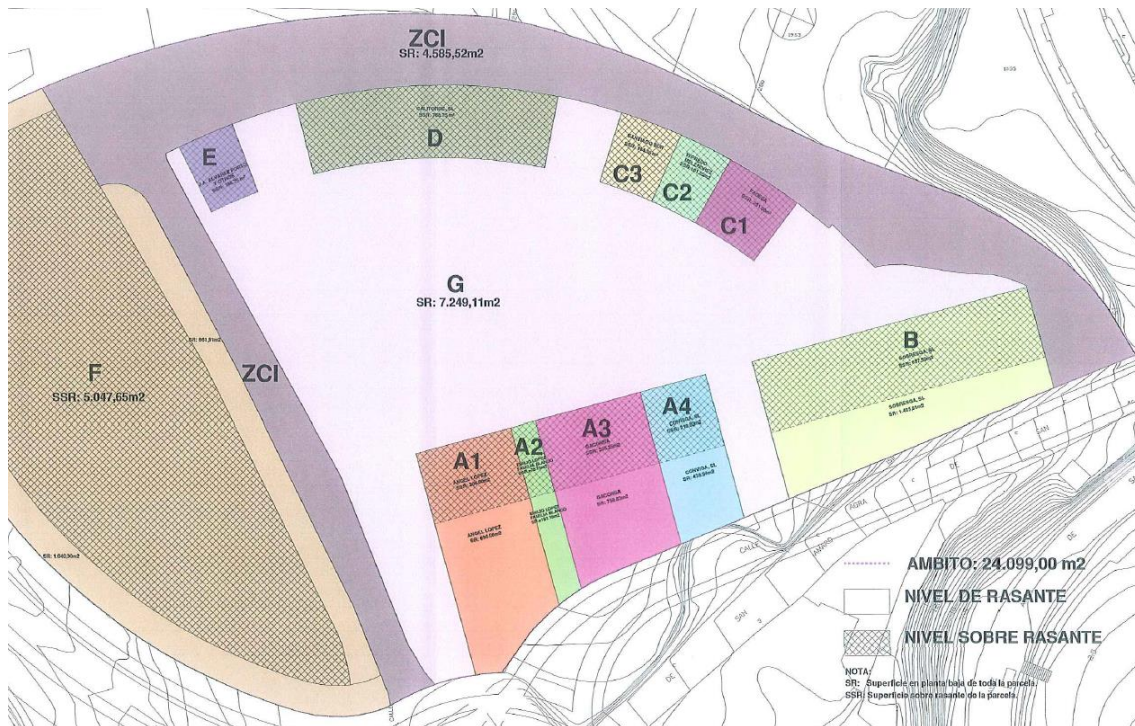
PRIMERA.- Mi representada, la entidad "Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U." es la propietaria de las parcelas de resultado C1 y C2 del Proyecto de Compensación del H2-01, incluidas dentro del ámbito del "Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"

La parcela C1 (finca registral 17150) ocupa una superficie de 231,90 m2 y le corresponde una edificabilidad de uso residencial de 1.809,48 m2.

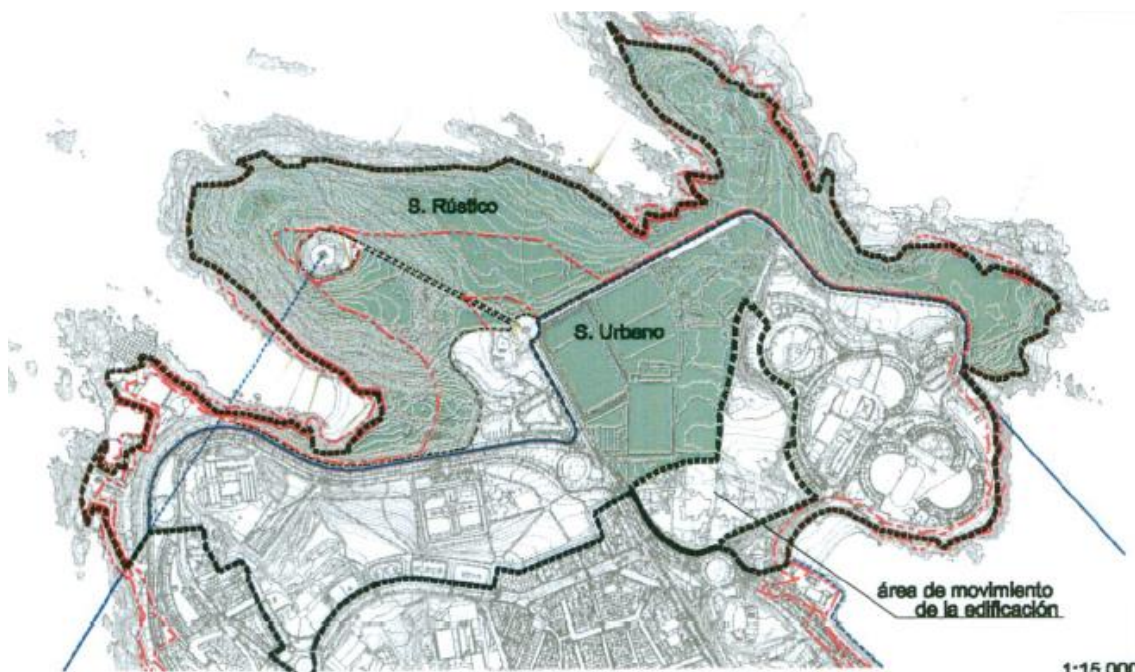
La parcela C2 (finca registral 17152) ocupa una superficie de 161,25 m2 y le corresponde una edificabilidad de uso residencial de 1.183,31 m2.

De un 6,94% indiviso de la parcela GSUB (finca registral 17164) destinado a aparcamiento bajo rasante.

Se acompaña como **documentos nº 2, 3, 4** las notas simples de las tres parcelas mencionadas.

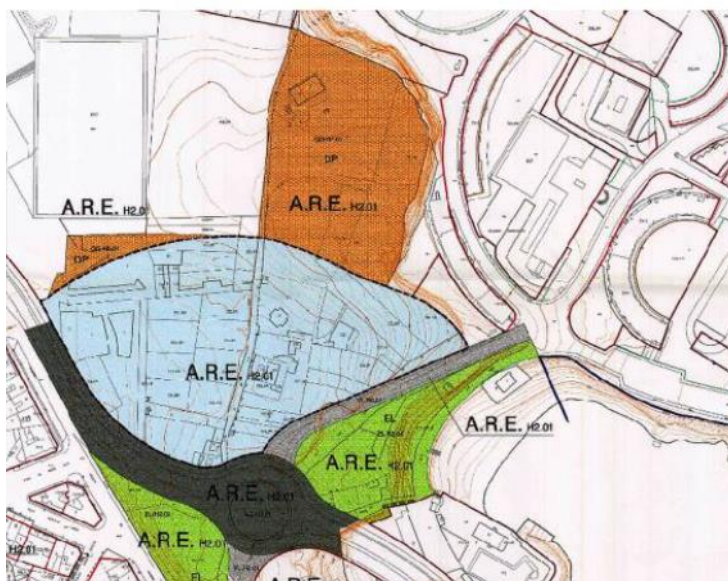


SEGUNDA. - El vigente PGOM de A Coruña incluye las parcelas referidas en el apartado anterior dentro del PE Q14 de suelo urbano, y en concreto dentro de un área de movimiento de la edificación donde prevé la materialización de 37.171 m² de nueva construcción, superficie construida que incluye la edificabilidad correspondiente a las parcelas. Esta ficha reconoce expresamente que "... han finalizado completamente los procedimientos de gestión urbanística (expropiación del parque de la Torre, compensaciones del polígono POL-G2.01, APE H2.01 y Plan Parcial de Adormideras)..."



Consideramos oportuno realizar una breve exposición de los antecedentes urbanísticos de este ámbito H2-01 para contextualizar su evolución y tomar en consideración los derechos adquiridos por los propietarios incluidos dentro del mismo.

En efecto el nuevo Plan Especial en su apartado correspondiente a Planeamiento General y Planeamiento de Desarrollo recoge efectivamente la existencia de un Área de Planeamiento Específico Delimitada por el anterior PGOM de 1998.



Para la gestión del área, se elaboró un expediente de delimitación de los polígonos APE H2.01 y H3.01, aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno de 9 de febrero de 2001 que, otorgaba a la APE H2.01 un aprovechamiento lucrativo de 37.171 m² edificables.

Para hacer efectivo dicho aprovechamiento, los propietarios de los terrenos afectados procedieron a la redacción de un estudio de detalle, aprobado en el 2002, en el que se disponía un uso global residencial en edificaciones de ocho plantas de altura y se constituyeron en Junta de Compensación atribuyendo a cada propietario su correspondiente cuota de participación. Dicho proceso culminó con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del H2-01 el 24 de enero de 2008 y fue inscrito en el Registro de la Propiedad el 12 de marzo de 2009, dando lugar a las parcelas descritas en el apartado primero el presente escrito.

Asimismo, en el año 1993 el Concello de A Coruña decidió acometer las Obras de Ampliación del Paseo Marítimo con Dotación de Espacios Públicos y Zonas Verdes. Para ello suscribió un Convenio con diferentes propietarios y promotores de los terrenos. No habiendo podido cumplir este Convenio en su totalidad, los propietarios afectados por dichas obras de ampliación recibieron aprovechamiento en las parcelas de resultado del Polígono H2.01.

La Declaración de la Torre de Hércules como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO paralizó el desarrollo del Área Delimitada. E Plan General de 2013 delimitó un Área de Protección de la Torre que habrá de ser desarrollado mediante el Plan Especial que ahora se somete al trámite ambiental.

No obstante, -y así se reconoce en el PGOM del 2013- los derechos adquiridos por los Propietarios deben ser respetados, y habrá de ser precisamente este Plan Especial el que armonice la materialización de los derechos reconocidos por el PGOM y la idónea protección de la Torre de Hércules.

Sin embargo, comprobamos que el borrador del Plan Especial que se presenta, lo único que propone es ubicar una parte reducida de este aprovechamiento en el ámbito interior de la Cantera existente al Este del Ámbito, sin otra alternativa de algún tipo, pese a que la previsión del PGOM de los 37.171 m² en el área de movimiento de la edificación se encuentra plenamente vigente y justificada.

Llegados a este punto, procede señalar que el artículo 65. 1 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia establece que los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada por el PGOM siempre y cuando no alteren de ningún modo entre otras, las determinaciones del art. 54.2,

La delimitación del área de movimiento de la edificación, así como los parámetros urbanísticos previstos para la misma en la ficha del PE Q14a (entre los que se encuentra la superficie total edificable de 37.171 m²) constituyen unos parámetros de ordenación detallada que no puede ser modificados por el Plan Especial.

Sin embargo, de los planos de ordenación y de los cuadros incorporados al Plan especial se deduce que la edificabilidad a materializar en el área de movimiento de reduce drásticamente.

Ciertamente, el Plan Especial resulta muy confuso en cuanto a la determinación de la superficie a materializar dentro del área de movimiento de la edificación, cuadro comparativo donde se relacione la edificabilidad recogida en la ficha del PE Q14a del PGOM vigente con la recogida en el Plan Especial. Sin embargo, parece claro que la edificabilidad prevista por el PGOM para el área de movimiento se reduce, modificación que está expresamente prohibida por el art. 65.1 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y que por lo tanto habrá de subsanarse en dicho documento incorporando a su ordenación la totalidad del aprovechamiento reconocido por el PGOM.

TERCERA.- Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, también observamos que el Plan Especial adolece de importantes lagunas desde el punto de vista urbanístico.

En concreto, el documento no detalla la clasificación del suelo en la que se emplaza el área de movimiento, tampoco señala cómo se gestionará la obtención de las nuevas superficie de dominio público previstas en la misma, o cuál será el sistema empleado para adaptar la actual distribución de la propiedad a la nueva ordenación.

Desde el punto de vista económico, el Plan Especial no contiene un estudio que justifique la viabilidad de su ejecución, máxime cuando cómo hemos señalado la nueva ordenación prevé la obtención de espacios libre, dotaciones infraestructuras y equipamientos superiores a las previstas en el PGOM, y ello sin perjuicio de los derechos indemnizatorios que pudiese conllevar la disminución de los derechos reconocidos por el PGOM a los propietarios incluidos en el ámbito (disminución que a nuestro juicio, y tal y como hemos expuesto, no se puede articular a través de un Plan Especial).

Por todo lo expuesto,

SOLICITO a la CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, que habiendo por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, la admita y en su virtud tenga por formuladas observaciones al borrador del "Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre" sometido a consulta pública, y con su estimación acuerde requerir al Ayuntamiento para que subsane las cuestiones señalada en el cuerpo del mismo.

A Coruña, 28 de febrero de 2024



Fdo. Verónica Cernadas Capelán

A LA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA
DIRECCIÓN XERAL DE CALIDADE AMBIENTAL, SOSTIBILIDADE E CAMBIO CLIMÁTICO

Nombre del plan: Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre"
Promotor: Concello da Coruña
Órgano substantivo: Concello da Coruña
Expediente: 2024AAE2860

DOÑA VERÓNICA CERNADAS CAPELÁN, mayor de edad, con D.N.I. nº 32.824.912-W, actuando en nombre y representación de la entidad **"ALISEDA, S.A.U."**, con C.I.F. A28335388 y domicilio en Calle Ortega y Gasset nº 29, 28006 Madrid. Su capacidad de representación deriva de la escritura pública de poder otorgada a su favor el 9 de junio de 2020 ante la Notario de Madrid Doña María del Rosario de Miguel Rosas con el nº 1.570 de su protocolo, cuya copia se acompaña como **documento nº 1**, ante este Organismo comparece y respetuosamente **EXPONE**:

Que se ha sometido a consulta pública el borrador del "Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre" del Ayuntamiento de A Coruña; por lo que dentro del plazo conferido al efecto formula las siguientes **OBSERVACIONES**:

PRIMERA.- Mi representada, la entidad "Aliseda, S.A.U." es propietaria de un 40.761% indiviso de la parcela sin edificar sita en la calle José García Vázquez, Monte Alto, con la referencia catastral 8036802NJ4083N0001FG, que es la finca registral 13.869, del Registro nº4 de A Coruña, contenida dentro de la delimitación del Plan especial.

Se acompaña como **documento nº 2**, la nota simple de la mencionada parcela.

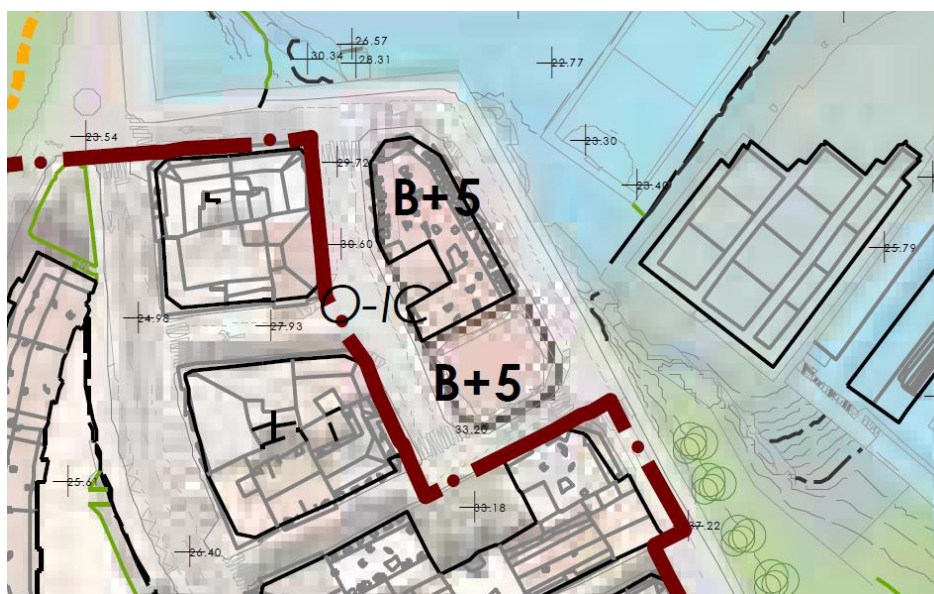


SEGUNDA.- El Plan Especial incluye dentro de su delimitación todos los edificios de reciente construcción que forman la manzana donde se ubica la parcela objeto de las presentes observaciones en la Ronda de Monte Alto, en la esquina de la “Calle Lagoas” y la “Rúa Faro Fisterra”.



Imagen de la medianera vista.

El Plan Especial contiene una previsión específica para esta parcela al señalar que: “Por otra parte, dentro del ámbito del PEPRIQ14 existe una manzana parcialmente edificada entre la calle Faro Finisterre y la calle José García Vázquez que presenta en la actualidad una medianera vista. Con el objeto de resolver dicho impacto, se propone la edificación de la parcela vacante mediante un bloque residencial adosado de B+5 plantas.”



Detalle del plano del Plan Especial.

Consideramos adecuada y justificada la previsión de un bloque residencial adosado de B+5 plantas, sin embargo, estimamos que el Plan Especial, como figura de planeamiento de desarrollo que establece la ordenación detallada, ha de contener las determinaciones urbanísticas completas para la parcela, de modo que una vez aprobado definitivamente, ésta sea susceptible de licencia directa de obra.

Por lo tanto, el Plan Especial ha de señalar las alineaciones de la parcela que, salvo error u omisión por esta parte, no figuran recogidas en el documento, así como la ordenanza de aplicación que tampoco figura definida.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO a la CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, que habiendo por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, la admita y en su virtud tenga por formuladas observaciones al borrador del "Plan especial de protección e reforma interior do PEQ14 "Parque da Torre" sometido a consulta pública, y con su estimación acuerde requerir al Ayuntamiento para que subsane las cuestiones señalada en el cuerpo del mismo.

A Coruña, 28 de febrero de 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line extending to the right and a vertical line extending downwards.

Fdo. Verónica Cernadas Capelán

PEPRI PEQ14 "PARQUE DA TORRE"
PROMOTOR: CONCELLO DA CORUÑA
ÓRGANO SUBSTANTIVO: CONCELLO DA CORUÑA
EXPEDIENTE: 2024AAE2860
CONSULTAS PÚBLICAS
ALEGACIONES

DIRECCIÓN XERAL DE CALIDADE AMBIENTAL, SOSTIBILIDADE E CAMBIO CLIMÁTICO

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Francisco Jose Villar Figueiras con NIF 76501074S actuando en nombre y representación de la entidad mercantil **SANTIAGO SUR GALICIA, S.L.**, con NIF B-70257472 y domicilio en Rúa do Buxo, 2PG, 15.895 Ames (A Coruña).

EXPONEN

- I. SANTIAGO SUR GALICIA, S.L. es propietaria de las dos siguientes fincas situadas en el ámbito de ordenación del PEPRI PEQ14 Parque da Torre, que le fueron adjudicadas en virtud del Proyecto de Compensación del APE H2.01 "Agra de San Amaro", que fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña de 24.01.2008:

1ª. Finca de resultado "C-3". SANTIAGO SUR GALICIA, S.L. ostenta el 81,096% de cuota de propiedad de la *Parcela "C3"*. Finca registral 17.154, con una superficie de 184,35 m² y una edificabilidad de 1.451,392 m².

2ª. Finca de resultado "F", 4,515% de la *Parcela "F"*. SANTIAGO SUR GALICIA, S.L. ostenta el 4,543% de cuota de propiedad de la *Parcela F*. Finca registral 17.160, con una superficie de 6.977,53 m² y una edificabilidad de 11.104,00 m², que equivale a 501,346 m²_e

La edificabilidad total propiedad de SANTIAGO SUR GALICIA, S.L. en el ámbito del PEPRI PEQ14 es de 1.678,366 m²_{ut}.

II. Que, con fecha 15.01.2024, la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático recibíu del Ayuntamiento de A Coruña el documento inicial estratéxico, xunto con el borrador del Plan especial de protección y reforma interior del PEQ14 "Parque da Torre" (Borrador PEPRI PEQ14), a los efectos de someter al procedimientu de evaluación ambiental estratéxica el instrumento de planeamiento en tramitación, someténdolo al trámite de consultas públicas, mediante la publicación en el portal web del órgano ambiental, de conformidad con lo establecido en los arts. 35.3 de la Ley 9/2021, de simplificación administrativa y de apoio a la reactivación económica de Galicia (Ley 9/2021), 19 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental (LEA) y 46.1 de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia (LSG).

III. Al advertir que el Borrador PEPRI PEQ14 sometido a consultas públicas prevé una edificabilidad total en el ámbito obxecto de ordenación de **8.735,35 m²**, cuando el PGOM de A Coruña de 2013 que es obxecto de desenvolvemento propón la realización de **37.171 m²**, sin prever las indemnizaciones correspondientes eliminación de la edificabilidad prevista en el planeamiento general; entendiendo que dicha determinación es nula de pleno Derecho, han resuelto formular las siguientes

ALEGACIONES

ÚNICA. DERECHOS URBANÍSTICOS PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN QUE SON ADEUDADOS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

1.1. La edificabilidad propuesta por el PGOM de A Coruña de 2013.

De todos es sabido y así lo reconoce de forma expresa el Documento Ambiental Estratéxico (DAE) el oríxen de la edificabilidad propuesta materializar en el PGOM de A Coruña de 2013, al recordar que *«En el ámbito de suelo urbano no consolidado se desarrolló un estudio de detalle (APE H2.01), al amparo del planeamiento anterior, que fue aprobado en el 2002 y en el que se disponía un uso global residencial en edificaciones de ocho plantas de altura cuya edificabilidad propuesta resultó ser incompatible con los criterios valorados por la UNESCO para la declaración de la Torre como Patrimonio de la Humanidad por lo que la ordenación propuesta en este ámbito fue invalidada, pero los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento de A Coruña, respeto de los acuerdos firmados en el 2006 siguen vigentes, por lo que el alcance*

del PEPRI debe solucionar este aspecto sobre los derechos reconocidos de los propietarios».

El APE H2.01 "Agra de San Amaro" había sido delimitado por el PGOM de 1998 a fin de cumplir los compromisos suscritos en el Convenio Urbanístico de 14.04.1993, que permitió al Ayuntamiento ocupar los terrenos de la Península de la Torre para la construcción del Paseo Marítimo, a cambio de reconocer a los propietarios una edificabilidad de 1,5 m²/m².

El incumplimiento del convenio de 14.04.1993, al no recoger el PGOM de 1998 la edificabilidad comprometida, fue asumida por el Ayuntamiento de A Coruña en diferentes **Convenios** suscritos con los propietarios:

- 1) Convenio de fecha 12.05.2006 suscrito con Don José Ramón Fernández Villarrenaga Reija, Don Pablo Ramil Rivera en nombre de la entidad SOBRESGA, S.L
- 2) Convenio de fecha 19.05.2006 suscrito con Don Francisco José Villar Figueiras en nombre de la entidad SANTIAGO SUR, S.L.
- 3) Convenio de fecha 19.05.2006 suscrito con Don Manuel Blanco López en nombre de la entidad FAMILIA BLANCO, S.L.
- 4) Convenio de fecha 22.05.2006 suscrito con Don Antonio Bestilleiro Casás en nombre de la entidad GALITORRE, S.L.
- 5) Convenio de fecha 22.05.2006 suscrito con Don Wifredo Luis Meléndrez Sancosmed
- 6) Convenio de fecha 23.05.2006 suscrito con Don Ángel López Martínez.
- 7) Convenio de fecha 23.05.2006 suscrito con Doña Rosa, Don José Ángel y Don Juan Manuel López Orosa
- 8) Convenio de fecha 23.05.2006 suscrito con Don Ángel López Martínez y Doña Josefina Orosa Prieto.
- 9) Convenio de fecha 23.05.2006 suscrito con Don Ángel López Martínez, Doña Josefina Orosa Prieto y Doña Rosa, Don José Ángel y Don Juan Manuel López Orosa.
- 10) Convenio de fecha 24.05.2006 suscrito con Don José Miguel Vázquez García en nombre de la entidad GACONSA, S.A.
- 11) Convenio de fecha 25.05.2006 suscrito con Don José Antonio Álvarez Porto y Doña M^a Gloria Lorenzo Rodríguez.
- 12) Convenio de fecha 25.05.2006 suscrito con Don Francisco Castro Fernández en nombre de la entidad PROMOTORA CONSTRUCTORA CONVIGA, S.L.
- 13) Convenio de fecha 1.06.2006 suscrito con Doña Isabel Mariñas Rumbo y Doña Estrella Rodríguez López

- 14) Convenio de fecha 1.06.2006 suscrito con Doña María Bahamonde Corral,
- 15) Convenio de fecha 1.06.2006 suscrito con Don José Benito Borrazás Bahamonde
- 16) Convenio de fecha 1.06.2006 suscrito con Don Antonio Borrazás Bahamonde.
- 17) Convenio de fecha 2.06.2006 suscrito con Don Emilio López Martínez.
- 18) Convenio de fecha 2.06.2006 suscrito con Don Emilio López Martínez y Doña Carmen Rita Morales Rico

Al objeto de ordenar los volúmenes edificables previstos por el PGOM de A Coruña de 1998 para el APE H2.01, se elaboró y aprobó por acuerdo plenario de 12.02.2001 un Estudio de Detalle, que fue modificado posteriormente por otro nuevo Estudio de Detalle, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo de fecha 11.11.2002

La gestión urbanística del APE H2.01 fue culminada con la aprobación del Proyecto de Compensación aprobado por acuerdo municipal de fecha 24.01.2008, y cuya firmeza fue declarada por resolución de 29.01.2009.

Con fecha 12.03.2009, el Proyecto de Compensación del APE H2.01 fue inscrito en el Registro de la Propiedad; y, consecuentemente, también las fincas de reemplazo y las siguientes edificabilidades asignadas a cada propietario y finca de resultado:

PARCELA	PROPIETARIO	APE H2.01 TOTAL	EDIFICAB RESIDENCIAL	EDIFICAB TERCIARIA	CUOTA %
A1	ANGEL LÓPEZ MARTÍNEZ Y JOSEFINA OROSA PRIETO	1.693,649	1.187,710	505,940	4,584
A1	LÓPEZ OROSA E HIJOS, S.L.	218,467	153,205	65,262	0,591
A1	ROSA LOPEZ OROSA Y HERMANOS	124,639	87,406	37,233	0,338
A1	ANGEL LÓPEZ MARTÍNEZ (PRIVATIVO)	1.456,219	1.021,206	435,013	3,941
A2	EMILIO LÓPEZ MARTÍNEZ (PRIVATIVO)	485,309	340,334	144,975	1,313
A2	FAMILIA BLANCO S.L.	405,606	284,440	121,166	1,099
B Y C3	SOBRESGA, S.L.	6.654,231	4.666,429	1.987,802	18,008
B	EMILIO LÓPEZ MARTÍNEZ Y ESPOSA	2.367,582	1.660,320	707,262	6,407
B	ESTRELLA RODRÍGUEZ LÓPEZ Y OTROS	171,188	120,050	51,139	0,463
B	MARIA BAHAMONDE Y HS. BORRAZÁS	1.208,610	847,565	361,045	3,279
C3	SANTIAGO SUR, S.L.	1.678,418	1.177,028	501,390	4,543
C2	WIFREDO MELÉNDREZ SANCOSMED	1.687,378	1.183,312	504,066	3,961
C1	FADESA INMOBILIARIA, S.A.	2.580,287	1.809,484	770,803	6,983

Don Emilio López Martínez

D	GALITORRE, S.L.	8.699,352	6.100,616	2.598,736	23,542
A4	CONVIGA, S.L.	2.353,196	1.650,232	702,964	6,369
A3	GACONSA, S.A.	3.510,046	2.461,499	1.048,547	9,500
E	JOSÉ ANTONIO ALVAREZ PORTO Y M ^a GLORIA LORENZO RGUEZ	1.876,823	1.316,164	560,659	5,079
	TOTAL	37.171,00	26.067,00	11.104,002	100,000

En abril de 2008 varios de los propietarios del APE H2.01 solicitaron licencias de obras para la construcción de edificios residenciales en las parcelas adjudicadas en virtud del proyecto de compensación del APE H2.01 "San Amaro.

Por resolución municipal de 25.02.2011 se denegó las licencias solicitadas para proteger las vistas de La Torre de Hércules, declarada por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad. Acuerdos denegatorios validados por sentencias firmes.

Al no poder materializar el aprovechamiento reconocido en el proyecto de compensación del APE H2.01, algunos propietarios formularon las oportunas reclamaciones contra el Ayuntamiento, que dieron lugar a procesos judiciales terminados con las siguientes sentencias indemnizatorias:

1. **STSJ de Galicia de 2.06.2016, recurso apelación 4.148/2016**, que reconoce la indemnización a GACONSA, S.A., ya citada anteriormente
2. **Sentencia 242/2016, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3, de 5.12.2016, procedimiento 205/2015**, que reconoce la indemnización a SANTIAGO SUR GALICIA, S.L. Sentencia no apelada por el Ayuntamiento de A Coruña, después de conocida la sentencia del TSJ de Galicia citada.
3. **STSJ de Galicia 211/2018, de 31.05.2018, recurso de apelación 4540/2016**, revoca en parte la Sentencia 225/2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de 30.09.2016, procedimiento 282/2012, y reconoce la indemnización a PROMOTORA CONSTRUCTORA CONVIGA, S.L.
4. **STSJ de Galicia de 23.11.2018, recurso de apelación 4.084/2017**, revoca en parte la Sentencia 225/2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de 8.11.2016, procedimiento ordinario 72/2016, que reconoce la indemnización a GALITORRE, S.L.
5. **Sentencia 71/2018, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2, de fecha 20.07.2018, procedimiento ordinario 197/2017** que reconoce la indemnización a Don Ángel López Martínez, Doña Josefina Orosa Prieto y Doña Rosa, Don José Ángel y

Don Juan Manuel López Orosa y la entidad LÓPEZ OROSA E HIJOS, S.L. por incumplimiento del Ayuntamiento de A Coruña y la demora en la posibilidad de apropiar el aprovechamiento de los recurrentes Sentencia que no fue apelada en plazo por el Ayuntamiento de A Coruña.

6. **STSJ de Galicia 160/2021, de fecha 23.03.2021, recurso de apelación 4.175/2020**, que revoca en parte la Sentencia 62/2020 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4, de fecha 17.04.2020, procedimiento ordinario 197/2017, en lo que hace referencia a la acreditación de algún gasto inútil, pero reconoce la indemnización a Don José Antonio Álvarez Porto y Doña Mª Gloria Lorenzo Rodríguez.

Las sentencias citadas reconocen a los propietarios recurrentes una **indemnización por la demora en la apropiación del aprovechamiento** que les fue reconocido, consistente en los intereses devengados por el valor del aprovechamiento que no han podido materializar hasta la fecha en que se apruebe el instrumento de ejecución del planeamiento que permita materializar el aprovechamiento en la correspondiente edificación.

El vigente PGOM de A Coruña de 2013 en el espacio que ocupaba el APE H2.01 delimita un ámbito con una superficie aproximada de 765.816,00 m², cuya ordenación remite al Plan Especial *PE Q14b "Parque Torre de Hércules"*.

El plan especial (PEPRI PEQ14) al que se remite el PGOM de A Coruña es el documento que está siendo objeto de consultas en la tramitación de la EAE ordinaria, donde se proponen unas alternativas de ordenación que se examinan a continuación, eligiéndose, como veremos, una alternativa (alternativa 2), en la que se reduce drásticamente la edificabilidad inscrita y reconocida en el planeamiento superior.

1.2. Alternativas planteadas por el DAE del PEPRI PEQ14.

En el estudio de las diferentes alternativas de ordenación planteadas, el DAE del PEPRI PEQ14 hace los siguientes análisis respecto de la edificabilidad proveniente de la gestión urbanística del APE H2.01 que está inscrita en el Registro de la Propiedad en las respectivas fincas de reemplazo que fueron adjudicadas por el proyecto de compensación de 2008:

Alternativa 0. Mantenimiento de la situación actual de acuerdo con la ordenación impuesta por el plan jerárquicamente superior (PGOM de 2013).

Don Juan Manuel López Orosa

El DAE advierte que el PGOM de A Coruña en vigor no incorpora el área de planeamiento (APE H2.01) prevista en el PGOM de 1998, pero que asume la edificabilidad proveniente de la gestión de dicho ámbito, proponiendo realizar en el área de movimiento de la edificación, situada fuera del espacio de protección integral (zona Core), en concreto, en el ámbito interior de la cantera, en la rasante de los viales ya existentes del Polígono de Adormideras, los 37.171 m² de edificabilidad, siendo tipología edificatoria para el uso residencial la de bloque abierto con una altura máxima de PB+5 plantas.

Curiosamente, después de reconocer que el desarrollo del *«ámbito ha sido fuente de numerosos conflictos jurídicos entre propietarios de los terrenos y el Concello que ha dado lugar a indemnizaciones económicas con sus correspondientes intereses, derivadas fundamentalmente de la demora en la tramitación del Plan Especial que les permita materializar los aprovechamientos comprometidos. En cumplimiento de las sentencias ya firmes el Ayuntamiento ha tenido que asumir con cargos a los fondos públicos, el abono, hasta el momento, de 1.777.680,67 €, sin que dicha cantidad cumpla íntegramente con todas las obligaciones económicas derivadas de dichas sentencias»*; acaba concluyendo en sentido inverso al razonamiento que expresa, pues, una vez que los servicios técnicos municipales han tasado las indemnizaciones pendientes en 6.526.149,81 € (valoración de 2003), que actualizada a fecha de redacción del DAE ascendería a 9.998.061,51 euros; considera que bajo *«estas condiciones jurídicas y económicas para el Ayuntamiento de A Coruña no resulta viable el mantenimiento de la situación urbanística del ámbito de la Torre, que necesita de la elaboración de un plan especial que solucione los aprovechamientos comprometidos y analice las posibilidades de interlocución entre los derechos reconocidos y la idónea protección del patrimonio mundial»*.

Salvo error de interpretación por nuestra parte, y al margen de la opinión que nos merece que se tase la edificabilidad propuesta en un importe tan bajo (recordemos que está pendiente de materializar 37.171 m² en SUC en una zona valiosa como es San Amaro), no se acaba de entender que se desprece la alternativa que mantendría los derechos adeudados bajo el razonamiento de una inviabilidad económica, sólo entendible porque, como de todos es conocido, el espacio designado por el PGOM para albergar la edificabilidad reconocida es insuficiente.

Alternativa 1. Propone el desarrollo del Plan director de La Torre, intentando redistribuir los 37.171 m² planteados con una disposición de menor impacto visual, descomponiéndolos en diferentes volúmenes situados a una cota inferior, sin superar la altura de B+4 establecida como máxima por ICOMOS.

Aun realizando las actuaciones de apantallamiento pertinentes, el DAE del PEPRI PEQ14 entiende que se está menoscabando la percepción del bien (Torre de Hércules) desde el mar y también desde el Paseo Marítimo.

Alternativa 2. Propone el desarrollo de las propuestas del Plan director de La Torre, tratando de materializar el aprovechamiento reconocido a los propietarios de los terrenos situados en el ámbito de SUNC.

Esta alternativa plantea únicamente reservar espacio para la edificabilidad reconocida a los propietarios en los convenios firmados en 2006 y compensar a los propietarios de los terrenos situados en el área de movimiento de la edificación establecida por el PGOM de 2013 con la máxima edificabilidad que la zona permite sin menoscabar la protección de la Torre de Hércules.

Según el DAE, esta alternativa permite reducir notablemente la incidencia visual de las nuevas edificaciones, al albergar toda la edificación en la cota baja de la cantera.

Después se atreve a señalar, sin fundamento que lo sostenga, que esta opción, al igual que la alternativa 1, evitaría indemnizar a los propietarios, sin ponderar el valor de la edificabilidad que se traslada del Agra de San Amaro a la parte baja de la cantera de Adormideras (no toda la edificabilidad, ya que no cabe), ya que entiende que el Plan Especial estaría cumpliendo con los compromisos adquiridos (sic), cuando se modifica la ordenación de la zona para reducir sustancialmente la edificabilidad prevista en el PGOM de 2013.

Es decir, se reduce drásticamente la edificabilidad adjudicada e inscrita, que pasa de los 37.171 m² reconocidos en el planeamiento general, a 8.735,35 m² que, además, se trasladan a un espacio de menor valor, como es una cantera en Adormideras; y se argumenta que esta solución alternativa no tiene incidencia económica en la hacienda pública municipal.

Juan Luis J. J. J.

No se entiende, salvo que el equipo redactor del PEPRI PEQ14 no disponga de toda la información sobre aprovechamientos adeudados, que con esta solución se diga que *«se cumpliría con las obligaciones de los convenios del año 2006 y las fijadas en las sentencias firmes, ejercitando al mismo tiempo, y plenamente, la competencia jurídico-pública como es la de planeamiento urbanístico municipal»*.

Repárese en que la alternativa 2 finalmente elegida, propone un único volumen edificatorio de B+3 plantas situados a cota +8m (en el plano inferior de la cantera), y la disposición de un nuevo equipamiento previsto en el PGOM, en el que poder trasladar el edificio del frontón. Con esta disposición, el DAE señala que *«se alcanzaría una **superficie lucrativa edificable de 8.735,35 m²** que permitirían dar respuesta a los **2.893,52 m² comprometidos** y atribuir 5.841,83 m² edificables a los propietarios de los terrenos situados en el área de movimiento de la edificación delimitada por el PGOM»*.

Es absolutamente incierto y para eso basta acudir al Registro de la Propiedad que la superficie edificable adeudada es de 2.893,52 m². La edificabilidad existente, inscrita y adjudicada a los propietarios que ejecutaron el APE H2.01 del PGOM de 1998 asciende a 37.171 m², que es exactamente la que aparece reconocida en el PGOM que debiera ser objeto de desarrollo.

Recordemos que las sentencias recaídas en los procesos en los que se reclamó la responsabilidad al Ayuntamiento de A Coruña por no permitir la edificación en las parcelas con un aprovechamiento que la administración había adjudicado al aprobar el proyecto de compensación del APEH2.01 inscrito, rechazaron una indemnización que resarciese la pérdida de todos los derechos urbanísticos (aprovechamiento), al reconocer que los derechos urbanísticos no se habían perdido/expropiado y que los reclamantes/recurrentes aún eran titulares de la edificabilidad adjudicada con la gestión del APE H2.01.

Las sentencias citadas anteriormente reconocían el derecho a indemnización de los propietarios del APE H2.01, no por la pérdida de derechos urbanísticos, ya que los perjudicados siguen siendo titulares el aprovechamiento urbanístico que les fue reconocido y adjudicado; sino, por el retraso en la posibilidad física y jurídica de poder

Don Juan José Candel

materializar esos derechos en tanto no exista un planeamiento que ordene el ámbito y un posterior instrumento de gestión que lo ejecute.

En resumidas cuentas, las cálculas y argumentos del DAE sobre cumplimiento de compromisos están muy lejos de ser ciertos al examinar y elegir una alternativa que hace desaparecer nada menos que **28.435,65 m²** de edificabilidad, que debería ser valorada a efectos de su correspondiente indemnización.

Alternativa 3. Esta última alternativa planteada se apoyaría en una moción aprobada por el Pleno municipal del 12.09.2016 consistente en realizar un PEPRI que impida la previsión de nueva edificación en el ámbito, sin que resulte necesario para esto la tramitación de una modificación puntual del PGOM, al amparo de una interpretación “sui generis” de lo dispuesto en los arts. 71.2 LSG y 179.3 RLSG.

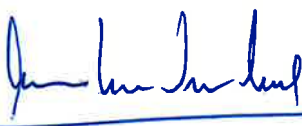
Nadie cuestiona que un PEPRI pueda prohibir la construcción, pero debe reflejar las indemnizaciones que legítimamente correspondan si se expropia la edificabilidad que reconoce el plan general. Tampoco que pueda delimitar áreas de reparto, salvo que afecte a SUC, ya que en esta clase de suelo está vedado su delimitación, ex art. 97.2 LSG, ni que afecte al equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas delimitadas por el PGOM, esto es a las diferencias máximas porcentuales (20%) que establece el art. 235 RLSG.

Obviamente, esta alternativa supondría, como señala el DAE, *«añadir a las indemnizaciones que ya se están abonando por parte del Ayuntamiento como consecuencia de los pronunciamientos judiciales, las que se deriven de no cumplir con los titulares de derechos urbanísticos reconocidos en la zona»*, por lo que se desdeña esta solución.

1.3. Elección de la alternativa 2.

En base a lo expuesto y los argumentos erróneos sobre indemnizaciones y edificabilidad adeudada, el PEPRI PEQ14 elige entre las alternativas planteadas:

Por un lado, considera que la alternativa 0 contribuye al mantenimiento de las carencias detectadas en el ámbito de La Torre, ya que contradice las directrices de la UNESCO, poniendo en riesgo la declaración del ámbito como Patrimonio de la Humanidad y afecta negativamente a la ciudadanía de A Coruña por la repercusión

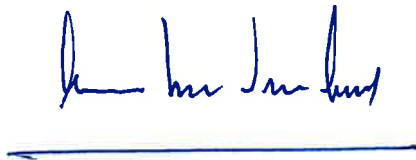


que presenta sobre los presupuestos municipales (sic), a pesar de ser la solución con menor impacto económico, ya que respeta el aprovechamiento lucrativo adeudado.

Por otro lado, entiende que las alternativas 1, 2 y 3 asumen los principios generales de las DOT, el POL, las Directrices de Paisaje, el Plan Director de la Torre, del PGOM de 2013 y de las directrices marcadas por la UNESCO, por lo que ha de elegirse una de estas tres posibles propuestas de ordenación.

La valoración realizada concluye que las actuaciones propuestas por la alternativa 2 resultan más adecuadas a los objetivos que se pretenden. En general, se considera que las soluciones propuestas por la alternativa 2, especialmente sobre la materialización del aprovechamiento reconocido en el ámbito, aportan parámetros de ocupación y soluciones de implantación más compatibles con la capacidad de carga y valores ambientales que los de la situación de partida (alternativa 0) y demás alternativas (1 y 3) por lo que resulta la alternativa seleccionada para desarrollar el PEPRIQ14.

El resumen de los motivos que da el DAE para la elección de la alternativa 2 se insertan en el siguiente cuadro que se reproduce a continuación:



Cuadro 4.- Resumen de los motivos de selección de la alternativa 2

VARIABLE AMBIENTAL		A0	A1	A2	A3
PAISAJE	- Favorecer la integridad paisajística de las actuaciones propuestas - Mejorar la calidad paisajística del ámbito	1	1	13	11
PATRIMONIO NATURAL	- Conservar, proteger y poner en valor el patrimonio natural - Preservar la integridad funcional de los sistemas naturales	1	15	20	20
PATRIMONIO CULTURAL	- Conservar, proteger y poner en valor el patrimonio cultural. - Incorporar las determinaciones del Plan Director de la Torre y su entorno y las recomendaciones ICOMOS	1	4	5	5
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	- Promover un desarrollo ordenado, compacto y eficiente - Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial y las características del ámbito, para contribuir al equilibrio de la ciudad favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos	1	2	4	5
MOVILIDAD	- Promover el transporte público y colectivo y potenciar los desplazamientos peatonales y en bicicleta - Liberar el ámbito del tráfico rodado y vehículos	1	14	15	12
MEDIO SOCIOECONÓMICO	- Contribuir a un entorno saludable, favorecer la cohesión social y mejorar la calidad de vida y la habitabilidad - Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de la ciudadanía. - Garantizar el acceso universal de la ciudadanía, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios - Permitir y mejorar el uso turístico responsable - Potenciar los recursos locales	1	25	25	6
ENERGÍA	- Reducir el consumo energético de las edificaciones existentes implementando energías renovables para autoconsumo.	2	5	5	7
ATMÓSFERA Y CAMBIO CLIMÁTICO	- Minimizar las emisiones atmosféricas y los efectos del cambio climático global que se traducen en un aumento de la temperatura y los episodios extremos de sequía y de intensidad de los temporales	3	7	8	10
CICLO HÍDRICO	- Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos	3	7	9	12
CICLO MATERIALES	- Gestionar eficientemente los flujos de materiales y residuos - Reducir la generación de residuos	3	8	10	12
TOTAL		17	88	114	100

1.4. Infracción del ordenamiento jurídico, al eliminar una edificabilidad adeudada sin prever la correspondiente compensación económica.

Evidentemente la documentación que es objeto de consultas consiste en un Borrador de un PEPRI y un DAE, por lo que no existe entre la documentación examinada el

informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE) que exige el art. 22.4 TRLSRU, en el que debería ponderarse el impacto de la actuación propuesta en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

No obstante, la Memoria Informativa o Justificativa del Borrador del PEPRI, al igual que el DAE, deberían reflejar las consecuencias económicas que se derivan para la hacienda local el hecho de contemplar la eliminación de **28.435,65 m²** de edificabilidad reconocida en el PGOM de A Coruña, cuando esa edificabilidad proviene de un desarrollo urbanístico previo.

Repasemos los datos, el borrador del PEPRI PEQ14 prevé una superficie edificable total de solo **8.735,35 m²** a concretar en la forma que aparece en el siguiente cuadro:

Cuadro 6.- Desglose aprovechamiento

Uso	Superficie	coef	UA	ATIPO
Residencial libre	6.225,88 m ²	1,0000	6.225,88 UA	
VPO (PXOM 8,93%)	610,49 m ²	0,2444	149,19 UA	
Comercial	1.898,99 m ²	0,2654	503,95 UA	
TOTAL	8.735,35 m ²		6.879,01 UA	0,2083 m ² / m ²

Hay que volver advertir que el vigente PGOM de A Coruña que es objeto de desarrollo por el PEPRI proponía en el espacio que denomina “**área de movimiento de la edificación**” la realización de **37.171 m²** de nueva construcción, que era la edificabilidad que el PGOM de A Coruña de 1998 había asignado al APE-H2.01 y que fue adjudicada con el proyecto de compensación del APE H2.01. Es decir, la edificabilidad total de las fincas de resultado adjudicadas e inscritas con el proyecto de compensación aprobado en 2008.

En términos generales, el ISE de un instrumento de planeamiento, como es el PEPRI PEQ14, debiera realizar un análisis previo análisis de ingreso-coste que resulta de la ordenación y actuación propuesta, especialmente útil para:

- Ponderar el impacto económico y decidir entre modelos urbanos y territoriales alternativos.

- Identificar y cuantificar las externalidades generadas por determinados modelos de ocupación del territorio.
- Dimensionar las actuaciones urbanísticas y programar su desarrollo temporal, reduciendo el riesgo de producción de un espacio “fantasma”, en el que nunca pueda llevarse a la ejecución final la ordenación propuesta.
- Mejorar la eficiencia en la utilización de los recursos públicos.

La importancia capital del ISE reside en constituir un límite específico y esencial de la discrecionalidad del planeamiento, que condiciona las determinaciones contenidas en el Plan. La finalidad básica, por tanto, es garantizar que el planificador haya tomado en consideración, a la hora de elegir una determinada ordenación urbanística, los verdaderos efectos económicos de sus previsiones. Como indicó la STS de 7.06.2004, recurso 392/2002, es necesaria la *“existencia de un estudio económico financiero, que justifique la racional posibilidad de implantar en la práctica las previsiones que se establecen”*.

En el caso que interesa, el PEPRI PEQ14 veda la realización material de la edificabilidad total adeudada proveniente de la gestión urbanística del APE H2.01 y que el PGOM sí ha reconocido. Se elimina 28.435,65 m² de superficie edificable inscrita de titularidad privada, omitiendo cualquier indemnización por la pérdida de derechos y su traslado a un espacio de menor valor.

Como es lógico, con la elección de una propuesta de ordenación como la señalada debe procederse a compensar económicamente la pérdida del aprovechamiento urbanístico que, no lo olvidemos, fue el pago en especie por la obtención anticipada y disposición de todos los inmuebles para poder ejecutar el Paseo Marítimo de la ciudad.

Conviene recordar que el proyecto de compensación del APE H2.01 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de A Coruña mediante acuerdo firme de 24.01.2008. estableció un valor de **1.502,00 €/m²** a los efectos de indemnizar los excesos y defectos de aprovechamiento urbanístico adjudicado a los diferentes interesados en la gestión urbanística. Valor aprobado por la Junta de Compensación del APE H2.01 y por el Ayuntamiento de A Coruña para las indemnizaciones que hubo que realizar por excesos y defectos en la adjudicación de aprovechamiento y para pagar el justiprecio por la expropiación a los propietarios no incorporados. Asimismo,

[Firma manuscrita]

ese valor de 1.502,00 €/m² fue considerado ajustado al valor real de mercado en informe-valoración realizado por la Unidad Técnico-Facultativa de la Delegación de Economía y Hacienda en Galicia de fecha 22.05.2007, cuando hubo que indemnizar la parcela de titular desconocido (atribuida a la Administración General del Estado, en la condición de inmueble vacante).

Por otro lado, en dictamen pericial emitido por el perito judicial designado en el procedimiento 234/2021, el valor de tasación de la edificabilidad por usos resultante de la gestión del APE H2.01 sería el siguiente

Para uso residencial piso 1.280,72 €/m²

Para uso anexo garaje –trastero 113,38 €/m²

Para uso terciario comercial 125,81 €/m²

El valor total de la parcela terciaria F consignado en el dictamen pericial sería el siguiente: $11.104 \text{ m}^2_e \times 125,81 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.396.994,24}$

Mientras que el valor total de las parcelas residenciales A, B, C, D y E sería:

$26.067 \text{ m}^2 \times 1.280,72 \text{ €/m}^2 \text{ (residencial)} + 8.844 \text{ m}^2 \times 113,38 \text{ €/m}^2 \text{ (garaje/trastero)} = \mathbf{34.387.260,96 \text{ €}}$

Por último, hay que advertir, además de la ilegalidad, el enriquecimiento injusto o sin causa que se derivaría de aprobar una ordenación como la elegida sin contemplar las indemnizaciones correspondientes por la eliminación de los derechos, cuando, como se ha dicho, los derechos urbanísticos que se eliminan son el pago en especie que el Ayuntamiento entregó a los propietarios afectados en San Amaro hizo para la realización de las obras del Paseo Marítimo. El anterior PGOM de 1998 no respetaba los términos del Convenio de 1993, reduciendo casi a la mitad el aprovechamiento urbanístico comprometido (1,5 m²/m² de edificabilidad bruta en el Convenio de 1993, paso a 0,87196 m²/m² de aprovechamiento tipo en el ARE-H2.01).

Si, ahora, con el PEPRI PEQ14 se elimina el 76,50% de la edificabilidad comprometida y reconocida en el PGOM de A Coruña de 2013 sin contemplar las indemnizaciones

procedentes, además de la ilegalidad que supone la expropiación sin justiprecio de derechos urbanísticos instritos, se estaría produciendo un evidente *enriquecimiento injusto del Ayuntamiento de A Coruña, al darse las premisas que recoge la STS de 11.07.2005 (LA LEY 13346/2005), pues la administración habría obtenido gratuitamente los bienes y derechos necesarios para ejecutar el Paseo Marítimo sin contraprestación.*

Por lo expuesto

SOLICITA

Que tenga por presentado este escrito de alegaciones y observaciones con la en el trámite de consultas públicas de la evaluación ambiental del PEPRI PEQ14 "Parque da Torre"; y, en su virtud, tras los trámites oportunos, acuerde:

- 1º. Mantener la edificabilidad recogida en el PGOM de A Coruña en el ámbito objeto de ordenación.
- 2º. Obligar al Ayuntamiento de A Coruña, promotor de la actuación, a recoger en el estudio económico del PEPRI el precio justo por la superficie edificable inscrita y adjudicada a los propietarios del APE H2.01 que se elimina con la ordenación propuesta.

En A Coruña, a 27 de febrero de 2024.



Fdo. _____

INFORME SOBRE O PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO PEQ14 "PARQUE DA TORRE", DO CONCELLO DA CORUÑA, PARA OS EFECTOS DO TRÁMITE DE CONSULTAS PREVISTO NO ARTIGO 75.3.B DA LEI DO SOLO DE GALICIA.

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático (órgano ambiental ou DXCASC) somete a consultas desta Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU) a modificación puntual referida, en virtude do disposto no artigo 75.3.b), da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e o artigo 1186.3.b), do seu regulamento aprobado por Decreto 143/2016 (RLSG).

Analizada a documentación de data xaneiro de 2024, redactada polo arquitecto Alfonso Botana Castelo, a arquitecta Beatriz García Becerra e a bióloga Paula Fernández Otero; e, vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, resulta:

I. ANTECEDENTES

1. O Concello da Coruña conta cun plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente con condicións por Orde desta consellería do 25/02/2013.
2. O órgano ambiental someteu esta modificación a consultas da DXOTU por escrito de data 18/01/2024, achegando borrador e documento ambiental estratéxico.

II. OBXECTO E DESCRICIÓN DO PROXECTO

1. O ámbito comprende a Torre de Hércules e o seu contorno, acadando 765.816 m².
2. Segundo o visor do Plan Básico Autonómico consultado o 21/02/2024, no ámbito concorren as seguintes afeccións sectoriais:
 - a) Costas: servidumes de tránsito, protección e zona de influencia.
 - b) Augas: curso ES014, rego á praia das Lapas.
 - c) Patrimonio cultural: Torre de Hércules e outros elementos catalogados.
 - d) Patrimonio natural: espazo natural de interese local, ENIL Torre de Hércules, 39,58 ha.
 - e) Riscos: zona de alerta da refinería de Repsol, Seveso nivel superior.
3. O plan xeral prevé neste ámbito o plan especial Parque Torre de Hércules, co código PE Q14, con dúas fichas, PEQ14a e PEQ14b. O ámbito contiguo ao mar está clasificado como solo rústico (categorías de costas, patrimonio e paisaxe) e o resto como solo urbano.
4. O plan xeral establece na ficha correspondente os obxectivos para o plan especial, nomeadamente establecer as condicións de protección da Torre de Hércules e o seu contorno, así como a ordenación das intervencións en torno a estas, de conformidade coa declaración de monumento Patrimonio Municipal da UNESCO e a Declaración de Conxunto Histórico Artístico da Coruña.



5. O plano O.01 de estrutura xeral e orgánica do territorio do plan xeral (follas 001, 002, 005 e 006) sinala dentro do ámbito unha serie de sistemas xerais de equipamentos (QG-01 Torre de Hércules, QG-02 acuario, QG-03 antiga prisión e QG-04 centro de inserción social) e de zonas verdes e espazos libres (EG-01 espazo libre entre o acuario e o barrio de Durmideiras e EG-02 zona deportiva da torre).
6. En canto á ordenación do ámbito, a ficha ten as seguintes condicións:
- a) O plan especial establecerá as condicións de edificación sobre as parcelas edificables provenientes do Plan Parcial de Durmideiras e do estudo de detalle do POL-G2.01 Ronda de Monte Alto do plan xeral de 1998, sen aumentar a edificabilidade.
 - b) Ordenaranse 31.171 m² de nova construción na área de movemento sinalada nos planos de ordenación, con tipoloxía de edificación para uso residencial en bloque aberto e altura máxima PB+5, a dispoñer nos viarios existentes no polígono de Durmideiras.
 - c) A Dirección Xeral de Patrimonio Cultural e a Secretaría do Patrimonio Mundial da UNESCO poderán permitir ampliar 15.000 m² edificables baixo rasante con destino a centro de recepción de visitantes.
 - d) Reordenaranse as dotacións deportivas existentes (que están dentro do espazo libre EG-02) eliminando as construcións que afecten a contemplación da Torre.
 - e) Situarase o aparcadoiro cara un lugar máis lonxe da Torre, cun menor impacto visual.
 - f) Manterase a superficie das dotacións públicas existentes, podendo establecerse unicamente unha situación diferente para elas.
 - g) Na área de movemento da edificación preveranse novas dotacións públicas locais (10.000 m² de espazos libres, 12.000 m² de equipamentos, 89 prazas de aparcadoiro públicas e 268 prazas de aparcadoiro privadas) así como a reserva de vivendas suxeitas a algún réxime de protección conforme ao correspondente cadro da memoria.
- A área de movemento de edificación represéntase en maior detalle nas follas 006 do plano O6 de zonificación e no plano de xestión do solo urbano G1, do plan xeral.
7. O plan especial propón actuacións de valorización ambiental, patrimonial e paisaxística do ámbito; nomeadamente nos aspectos de ordenación urbanística as propostas son:
- a) Adaptación do ámbito ao límite da ribeira do mar, no canto do límite interior do dominio público marítimo-terrestre previsto no plan xeral (punto 3 da memoria xustificativa do borrador).
 - b) Categorización como solo rústico de protección de espazos naturais do ámbito do espazo natural de interese local declarado (ENIL) (punto 3.1 da memoria xustificativa).
 - c) Incorporación ao solo rústico de protección dos solos urbanos consolidados situado entre o acuario e o dique de Durmideiras e o mar (punto 3.1 da memoria xustificativa).



- d) Ampliación do solo urbano non consolidado ocupando unha pequena parte do sistema xeral de espazos libres EG-2 (zona deportiva da Torre) e do solo urbano consolidado do polígono de Durmideiras non cualificados polo plan xeral como dotacións públicas.
- e) Ordénanse dous bloques de uso residencial de nova construción, con baixo terciario-comercial, un na área de movemento da edificación, de 8.735,35 m² edificables, e outro na parcela baleira situada entre a rúa Faro Fisterra e a rúa García Vázquez, de 2.649 m² edificables (punto 6.1 da memoria xustificativa), pertencente este ao ámbito do POL-G2.01 Ronda de Monte Alto do plan xeral de 1998.
- f) Canto ás comunicacións, no Paseo Marítimo dáse maior preferencia para os espazos peonís e ciclistas, trasládase o aparcadoiro ao interior da área de movemento da edificación e suprímense as liñas de tranvía (punto 6.2 da memoria xustificativa).
- g) No interior da área de movemento da edificación prevense como dotacións locais 10.548,40 m² de equipamentos, 17.419,65 m² de espazos libres e zonas verdes e 17.349,90 m² de infraestruturas de comunicacións (aparcadoiros) (punto 6.3 da memoria xustificativa) diferindo da ordenación gráfica proposta polo plan xeral.

III. INFORME

1. Carácter do plan especial: O plan especial vén previsto no PXOM vixente e afecta terreos clasificados como solo rústico e solo urbano consolidado (do que se infire o seu carácter de protección) e solo urbano non consolidado (ao que corresponde adicionalmente o carácter de reforma interior) conforme ás finalidades establecidas no artigo 70 da LSG e 177 do RLSG). O carácter de protección sobre o solo urbano consolidado implica a necesidade do informe desta consellería previo á aprobación definitiva (artigo 75.1.e LSG).
2. Relación do Plan de ordenación do litoral: O ámbito ten terreos en solo rústico e en solo urbano non consolidado incluídos no ámbito do Plan de ordenación do litoral aprobado por Decreto 20/2011 (POL), polo que se recabará o informe sectorial correlativo sobre a adecuación da modificación proposta ao mesmo.
3. O plan especial incluírá as determinacións e documentación establecidas na LSG e no RLSG, co detalle coherente co seu contido e co seu dobre carácter de protección e reforma interior, incluíndo o estudo económico e memoria de viabilidade económica, conforme aos artigos 175, 181.3 e 184.1.i) do regulamento da Lei do Solo.
4. Limitacións do plan especial en relación coa LSG, o RLSG e o PXOM: O plan especial non poderá alterar a clasificación do solo nin os tipos e categorías establecidos na LSG previstos no plan xeral (artigos 65.1.b), 53.b) e 70.5 da LSG) agás nos casos previstos no artigo 65.2 da LSG, que permite a reclasificación de solo para o reaxuste xustificado, de ata o 10% do ámbito delimitado no PXOM, da delimitación de áreas de reparto, de sectores e de ámbitos de solo urbano non consolidado (apartado 3.1 da memoria).



5. En canto ás categorías de solo rústico, a súa delimitación é unha determinación propia do plan xeral establecida polo artigo 52.b) da LSG, non modificable polo planeamento de desenvolvemento (artigo 65.1.b) da LSG), sen prexuízo da directa aplicación das categorías establecidas pola LSG, que que prevalecen sobre as establecidas polo plan xeral (disposición transitoria 1ª.1.d) da LSG en redacción dada pola Lei 10/2023). En todo caso, a posibilidade de incluír terreos merecedores de especial protección que non contén con protección sectorial (artigo 49.3 da LSG) tamén é competencia propia do PXOM.
6. O plan especial non poderá modificar a delimitación dos sistemas xerais previstos no plan xeral (artigo 65.1.b) e 52.f) da LSG).
7. A ordenación proposta para área de movemento da edificación en solo urbano non consolidado prevé 10.548 m² de equipamentos locais, inferior aos 12.000 m² sinalados na ficha do plan xeral, o que cómpre corrixir (artigo 65.1.b) da LSG en relación co 54.2.c) da LSG e o artigo 121.1, terceiro parágrafo, do RLSG).
8. Tramitación da modificación: A modificación tramitarase seguindo o procedemento establecido no artigo 75 da LSG e 185 do seu regulamento.

Santiago de Compostela, na data sinalada na sinatura electrónica

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^a Encarnación Rivas Díaz

