



**CONVENIO URBANÍSTICO MIXTO DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA PARA LA RENOVACIÓN URBANA Y PUESTA EN VALOR DEL ESPACIO LITORAL DE LOS POLÍGONOS RB1, RB2 Y RB3 Y DE LOS NÚCLEOS XUBIAS DE ARRIBA Y XUBIAS DE ABAIXO DE LA RÍA DEL BURGO.**



A Coruña, a 30 de julio de 2024, en el Palacio Municipal del Ayuntamiento de A Coruña.

**REUNIDOS**

De una parte, **DÑA. INÉS REY GARCÍA**, Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA**, según designación efectuada en la sesión constitutiva del pleno de la corporación del Ayuntamiento de A Coruña celebrada el día 17 de junio de 2023, y en virtud de la representación legal atribuida por el artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Actúa asistida, a efectos de dar fe del acto, de la Oficial Mayor del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, D<sup>a</sup> María Esther Álvarez Martínez.



De otra parte, **DON ANTONIO TRUAN LACA**, [REDACTED]

[REDACTED] en representación de la mercantil **CASTRO DE OZA, S.L.**, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259-D, planta 20 CP 28046; fue constituida en escritura autorizada en Madrid, ante el notario don Manuel Richi Alberti, de fecha 25 de julio de 2023, número 2412 de protocolo y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 45544, folio 104,





## Concello da Coruña




sección 8ª, hoja M-801045. Tiene el CIF B56243959. Constituye su objeto social: La adquisición por cualquier título de terrenos y solares para edificar y la de edificios de cualquier clase para su demolición, ampliación o reconstrucción; la parcelación de solares y realización de descontaminaciones e impulso y desarrollo urbanístico de los mismos; la construcción de toda clase de obras y edificaciones propias y de terceros, ya sean públicas o privadas, pudiendo acudir para contratarlas a concursos, subastas y hacer, siguiendo todos los trámites, ofertas privadamente hasta obtener las adjudicaciones, pudiendo contratar con terceros la construcción de sus obras, bien sean propias o que tiñeran contratadas; la adquisición, arrendamiento, administración, promoción, comercialización y explotación de toda clase de bienes inmuebles; la intermediación en el mercado inmobiliario así como la prestación de servicios de administración y gestión de activos inmobiliarios, bien por sí, o a través de profesionales colegiados y en la forma en que la legislación vigente en cada momento obligue; la intermediación en el estudio, desarrollo y elaboración integral, en sus aspectos jurídico, técnico y económico, sobre toda clase de promociones inmobiliarias, obras y proyectos. Hace uso para este otorgamiento de poder que a su favor se confirió en la citada escritura de constitución.

### EXPONEN

**PRIMERO.-** La ordenación del litoral de la ría del Burgo constituye una oportunidad única para acometer procesos de integración ambiental y paisajística de los nuevos procesos de ordenación urbanística, que contribuyan a obtener las dotaciones públicas necesarias para el conjunto de la ciudadanía con el fin de completar la estructura litoral de A Coruña.

Desde la aprobación de la Modificación Puntual de 2008 no se ha acometido la necesaria transformación de la fachada marítima de la Ría del Burgo, que ha de realizarse bajo un prisma de calidad ambiental y paisajística.



**SEGUNDO.-** El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que fue aprobado el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación



## Concello da Coruña

Urbana (TRLS/2015), establece que la dirección del proceso urbanístico es público, si bien la gestión pública urbanística y las políticas de suelo fomentarán la participación privada.

En línea con lo anterior, el artículo 5.e) del citado precepto establece que todos los ciudadanos tienen derecho a “participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate”.



**TERCERO.-** El artículo 13 de la Ley 4/2023, de 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia, atribuye a los Ayuntamientos costeros:

- a) la elaboración, aprobación, desarrollo y gestión de los instrumentos de ordenación del litoral de ámbito municipal previstos en esta ley.
- b) la participación en la tramitación de los restantes instrumentos de ordenación del litoral que afecten a su ámbito territorial
- c) el diseño, impulso y ejecución de las actuaciones estratégicas de competencia municipal contempladas en la presente ley
- d) las restantes competencias que les confiere la normativa urbanística, ambiental y de costas sobre los espacios terrestres e intermareales del litoral

El art. 8.4.b) de la citada ley contempla como objetivos de la gestión integrada del litoral: facilitar, por medio de una planificación racional de las actividades, el desarrollo sostenible, garantizando que se tengan en cuenta el medio ambiente y los paisajes de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.

En este sentido, la ordenación de la Ría del Burgo necesariamente ha de incluir ordenación paisajística, como acciones que presenten un carácter prospectivo, con el fin de mejorar, restaurar y crear paisajes, tal y como establece el art. 1.f)





## Concello da Coruña

del Convenio Europeo del Paisaje hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 y ratificado por España (BOE nº 31 de 5 de febrero de 2008).

**CUARTO.-** Entre los objetivos que se persiguen con el presente convenio, están la adaptación de la ciudad, en una zona emblemática, hacia un modelo de tejido urbano compacto y sostenible, de conformidad con los mandatos y recomendaciones de la Unión Europea, el cambio climático, las evaluaciones ambientales, las políticas de género e igualdad y la sostenibilidad económica (STS 1375/2020, de 21 de octubre, rec. 6895/2018).

Las ciudades se han conformado como marcos referenciales en tanto que lugares en los que confluyen las dimensiones ambientales, económicas y sociales de todas políticas y acciones comunidades.

El *Informe sobre la dimensión urbana de las políticas de la Unión Europea* (2014/2213 (INI), aprobado por el Parlamento Europeo el 17.6.2015, identifica los principales retos de las ciudades, refiriéndose a sus posibles soluciones:

- Problemas de crecimiento inteligente: a saber, condiciones favorables para la innovación y la generación y divulgación del conocimiento; atracción de talento, mejora del sistema educativo, entorno favorable para los emprendedores;
- Problemas de crecimiento integrador: a saber, gestionar y adaptarse a los cambios demográficos derivados del envejecimiento, los desequilibrios relacionados con este, la movilidad interregional y transnacional y la migración internacional. Adoptar medidas de integración, respecto de la diversidad y participación;
- Problemas ecológicos integradores: a saber, problemas relaciones con infraestructuras verdes, movilidad y transportes urbanos sostenibles, adaptación al cambio climático (escasez de agua, inundaciones, olas de calor, etc.), ciudades energéticamente eficientes;
- Problemas de gestión y gobernanza: necesidad de unas nuevas formas de gobernanza flexible dentro de las áreas urbanas funcionales. Combinación



## Concello da Coruña

de estructuras de gobierno formales con estructuras de gobernanza informales que correspondan a la magnitud de los problemas existentes; fomento de una normativa más inteligente.

En el marco de los citados retos se inserta también este convenio, con la colaboración de la iniciativa privada, ya que tal y como indica el citado informe de la UE, sobre los instrumentos políticos y de financiación de la dimensión urbana de la UE, se pide que se mejore la coordinación y la integración de las políticas de la UE susceptibles de garantizar un desarrollo urbano sostenible, integrado y socialmente integrador, en el que pide a los Estados miembros que generen sinergias entre los que está la colaboración y la comunicación entre el sector público y el privado.



Y todo ello en el aseguramiento del derecho a la ciudad, representado en la Nueva Agenda urbana (Hábitat III) como:

“«el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos”.

**QUINTO.-** La entidad CASTRO DE OZA, S.L., (en adelante “la entidad”), está participada en su integridad por GINKGO PARTICIPATIONS III S.A. R.L., una sociedad cuya misión es adquirir terrenos industriales contaminados, remediarlos, reintroducirlos en el proceso de planificación urbana y desarrollarlos, siendo uno de los grandes actores en Europa especializado en Proyectos ambientalmente complicados, constituyendo además de un vehículo societario de impacto y sostenibilidad, con una singularizada asignación de objetivos medioambientales.







## Concello da Coruña

La citada entidad es propietaria en pleno dominio de un total de treinta y dos parcelas sitas, todas ellas, en el "Área de Planeamiento Incorporado (API) S-35: Ría do Burgo":

1. Parcela con referencia catastral 0095904NH4999N0001XZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 6.074. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 28 de julio de 2023 nº 2.488 de su protocolo.
2. Parcela con referencia catastral 9893516NJ4999S0001GD, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 27.873 Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 28 de julio de 2023 nº 2.488 de su protocolo.
3. Parcela con referencia catastral 9893515NJ4999S0001YD, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 27.883 Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 28 de julio de 2023 nº 2.488 de su protocolo.
4. Parcela con referencia catastral 9893514NJ4999S0001BD, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 27.887. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 28 de julio de 2023 nº 2.488 de su protocolo.
5. Parcela con referencia catastral 9893513NJ4999S0001AD, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 27.917 Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 28 de julio de 2023 nº 2.488 de su protocolo.
6. Parcela con referencia catastral 9896907NH4999N0001GZ inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 6.537. Título:



*[Firma manuscrita en azul]*





## Concello da Coruña

Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 21 de diciembre de 2023 nº 4.056 de su protocolo.

7. Parcela con referencia catastral 9896908NH4999N0001QZ inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 6.078. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti en fecha 21 de diciembre de 2023 nº 4.056 de su protocolo.

8. Parcela con referencia catastral 0095903NH4999N0001DZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 27.919. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 31 de julio de 2023 nº 2.453 de su protocolo.

9. Parcela con referencia catastral 0095905NH4999N0001IZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 11.577. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 6 de octubre de 2023 nº 3.03 9 de su protocolo.

10. Parcela con referencia catastral 9995811NH4999N0001UZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 9.465. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023 nº 3.335 de su protocolo.

11. Parcela con referencia catastral 9790122NH4999S0001LY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 653. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023, nº 3.336 de su protocolo.

12. Parcela con referencia catastral 9790123NH4999S0001TY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 655. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023, nº 3.336 de su protocolo.





## Concello da Coruña

13. Parcela con referencia catastral 9790121NH4999S0001PY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 1.030. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023, nº 3.336 de su protocolo.
14. Parcela con referencia catastral 9790163NH4999S0001RY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 22.788. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023, nº 3.336 de su protocolo.
15. Parcela con referencia catastral 9896917NH4999N0001OZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 5.049. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023, nº 3.332 de su protocolo.
16. Parcela con referencia catastral 9896921NH4999N0001KZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 67.586. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de noviembre de 2023, nº 3.331 de su protocolo.
17. Parcela con referencia catastral 9790107NH4999S0001UY inscritas en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 12.710. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 24 de noviembre de 2023 nº 3.599 de su protocolo.
18. Parcela con referencia catastral 9790148NH4999S0001GY. No consta su inscripción. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 24 de noviembre de 2023 nº 3.599 de su protocolo.







## Concello da Coruña

19. Parcela con referencia catastral 9790119NH4999S0001LY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 657. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 20 de diciembre de 2023 nº 3.902 de su protocolo.
20. Proindiviso de Parcela con referencia catastral 0095912NH4999N0001ZZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 28003. Título: Varios.
21. Parcela con referencia catastral 0095906NH4999N0001JZ, que no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Título: Escrituras públicas de compraventa otorgadas ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fechas 29 y 30 de enero de 2024, nº 273 y otro de su protocolo, y 3 de junio de 2.024.
22. Parcela con referencia catastral 9790146NH4999S0001BY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 3.146. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 29 de enero de 2024, nº 275 de su protocolo.
23. Parcela con referencia catastral 9896912NH4999N0001PZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 7.197. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 7 de febrero de 2024.
24. 50% de la parcela catastral 0095901NH4999N0001KZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 11.578. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de A Coruña Don Víctor Peón Rama en fecha 25 de marzo de 2024.
25. Parcela con referencia catastral 9790157NH4999S0001MY inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 72.180. Título: documento privado sujeto a cumplimiento de condición protocolizado ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 25 de marzo de 2024.



## Concello da Coruña

26. Parcela con referencia catastral 9790145NH4999S0001AY inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 13.568. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 26 de abril de 2024, nº 1.353 de protocolo.
27. Parcela con referencia catastral 0095902NH4999N0001RZ inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 27.757. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 15 de abril de 2024, nº 1.162 de protocolo.
28. 2/3 partes de Parcela con referencia catastral 9790106NH4999S0001ZY inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 26.182. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 26 de abril de 2024, nº 1.350 de protocolo.
29. 2/3 partes de Parcela con referencia catastral 9790158NH4999S0001OY inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 26.184. Título: Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 26 de abril de 2024, nº 1.350 de protocolo.
30. Parcela con referencia catastral 9896913NH4999N0001LZ, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 611. Título: escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de junio de 2024.
31. Parcela con referencia catastral 9790157NH4999S0001MY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 72.180, ahora 27.815. Título: escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 3 de junio de 2024.
32. Parcela con referencia catastral 9790111NH4999S0001HY, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de A Coruña, finca nº 5.734. Título: escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Oleiros Don Rafael Benzo Sáinz en fecha 11 de julio de 2024.



## Concello da Coruña

Se hace constar que, si bien en el momento actual "la entidad", es la propietaria mayoritaria del ámbito, es su intención continuar adquiriendo parcelas en el mismo, que ya se encuentran señaladas con opciones de compra y cuya adquisición se irá verificando y notificando en las próximas semanas, con el fin de impulsar un proyecto consolidado de carácter Regenerativo, Medioambiental y Social del ámbito, que incorpore a la planificación urbanística de la Ciudad de A Coruña un área consolidada de regeneración y renovación urbana que contemple la renovación de la fachada litoral con criterios de calidad e integración en el entorno (determinación 6.6 del Decreto 19/2011, por el que fueron aprobadas las Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia, en adelante DOT).



Todas las parcelas arriba referenciadas se encuentran dentro del "Área de Planeamiento Incorporado (API) S-35: Ría Do Burgo", incluido en el Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña, aprobado definitivamente por Orden del 25.02.2013 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de la Xunta de Galicia, publicada en el Diario Oficial de Galicia núm. 48, de 08.03.2013, que entró en vigor el 27.07.2013 mediante la publicación de su normativa en el B.O.P. núm. 129, de 09.07.2013, y que todavía constituye la normativa urbanística vigente.

En cuanto a la situación urbanística de las parcelas mencionadas:

1. Las parcelas identificadas en el Expositivo anterior con los números 1, 2, 3, 4, 5, se encuentran incluidas en el siguiente ámbito de suelo urbano no consolidado, siendo "la entidad" propietaria única:

POL RB2 AR S1 - "Astillero As Xubias": este Polígono se sitúa en el margen izquierdo de la Ría de A Coruña, próximo a la desembocadura de la Ría del Burgo y frente a la Playa de Santa Cristina y Santa Cruz. Respecto a la ciudad de A Coruña se encuentra al sureste, próximo a la Avenida del Pasaje, que constituye una de sus principales arterias de comunicación con el área metropolitana, a través de Culleredo y Oleiros. La conexión con dicha Avenida principal se produce al norte mediante la Calle Xubias de Arriba, desde el nudo viario que enlaza con la AC-10 del





## Concello da Coruña

Puerto y Matogrande, y que sirve también al Hospital de Oza y al Colegio Santiago Apóstol. Al sur se establece la conexión a través de la Calle Xubias de Abaixo.

Los criterios de ordenación establecidos en la Modificación Puntual de 2008 para el ámbito POL-RB2- incorporada al PXOM de 2013 - son los siguientes:

*“Se propone relocalizar el equipamiento previsto por el plan general. Se ha ensayado que la edificación privada se ordene de manera escalonada descendiendo hacia el sur para facilitar el asoleo del conjunto edificado. Tanto esta edificación como el equipamiento deberían disponer de un núcleo de acceso directo desde la calle Xubias de Arriba. La creación del aparcamiento puede utilizar indistintamente el espacio entre la edificación y el acantilado posterior, con formación de un mirador público en su parte superior, o el espacio generado por el recrecimiento para la rampa de continuación del paseo marítimo, por su frente litoral. Con la finalidad de dar cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se propone finalmente el trazado viario de acceso al mar, llevando este entre el equipamiento proyectado y el polígono POL-RB3, colindante.*

*Tanto para la creación de un acceso directo desde la calle Xubias de Arriba como para la resolución del aparcamiento entre la edificación y el acantilado con formación de un mirador público, se deberá tramitar un Estudio de Detalle”, precisándose tal instrumento urbanístico para el desarrollo de los polígonos RB2, RB3 y RB1.*

2. Las Parcelas identificadas en el Expositivo anterior con los números 8, 9, 20, 21, 24 y 27, se encuentran incluidas en el siguiente ámbito de suelo urbano no consolidado, siendo propietaria mayoritaria “la entidad”:







## Concello da Coruña

RB3. "XUBIAS DE ARRIBA II": Este Polígono se encuentra en un plano superior al referido en el apartado anterior, colindante por su Suroeste con un importante desnivel, a modo de acantilado, y tiene su conexión al viario público por la calle Xubias de Arriba, a través de la cual conecta al Norte, como ocurre en el caso anterior, con la Avenida de Pasaxe, desde el nudo viario que enlaza con la AC-10 del Puerto y Matogrande, y que sirve también al Hospital de Oza y al Colegio Santiago Apóstol.

Los criterios de ordenación establecidos en la Modificación Puntual de 2008 para el ámbito POL-RB2, son los siguientes:

"Se trata de un área de nueva ordenación en el que se plantea cambiar la tipología de ordenación de edificación de la norma zonal 6.2 prevista por el PXOM, por una ordenación regulada con una norma de bloque abierto, en coherencia con el resto de piezas de nueva construcción en el frente de la ría, con unas alturas adecuadas a su entorno."

3. Las parcelas identificadas con los números 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 25, 28, 29, 31 y 32 en el Expositivo I forman parte del "Núcleo de As Xubias de Abaixo", que es un ámbito de suelo urbano consolidado, siendo la norma zonal u ordenanza aplicable la NZ-13, cuyo uso reglamentario y característico es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger, siendo parcela mínima la catastral existente (siempre que admita la construcción de una vivienda mínima como se define en el planeamiento), con alturas máximas de 2 y 3 plantas según se establece, en cada caso, en el plano correspondiente de ordenación, fijándose una serie de condiciones estéticas en cuanto al acabado de fachadas, disposición de cubiertas y acabado de las mismas, dimensiones de huecos, utilización de balcones o terrazas corridas, etc.

Prácticamente todo el ámbito (desde la casa número 8 a la 58) está protegido por el Catálogo como "conjunto de casas marineras", señalando como elementos singulares el soportal en los bajos y un balcón corrido de madera en la planta piso, con un nivel de protección III, denominado







## Concello da Coruña

“Protección Ambiental” que, aplicado a aquellos bienes que sin tener por sí mismos un valor destacado, que obligue a diferencia de como sucede en el caso de protección II a la protección estructural, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente urbano característico y por eso se incluyen con dicho grado de protección en el Catálogo.

Existen dos espacios libres en la parte trasera de las viviendas, englobadas en lo que se denominan “acciones” (AC-RB1 y AC-RB2) dirigidas a obtener esos espacios libres por expropiación, con el objeto de que operen como colchón para separar esas viviendas de la Avenida de Pasaxe.

4. Las parcelas identificadas con los números 6, 7, 10, 15, 16, 23 y 30 en el Expositivo I se integran en otro ámbito de suelo urbano consolidado situado al Norte de la API S-35 “Ría do Burgo”, conformado por un conjunto de bloques de viviendas adosados que dan frente a la calle de Xubias de Arriba y una estrecha calle que discurre prácticamente paralela a aquélla. Les resulta de aplicación la Norma Zonal 6.2, denominada “Suelo Urbano de Núcleos”, cuyo uso característico es el residencial, tipología de vivienda colectiva, que permite alturas de hasta 3 plantas (bajo +2) y con un fondo máximo edificable de 12 m.
5. La parcela identificada con el número 22 en el Expositivo I se integra en el otro ámbito de suelo urbano consolidado situado al sur del “Núcleo de As Xubias de Abaixo”. Le resulta de aplicación la Norma Zonal 12 denominada “Edificación en Bloque”, cuyo uso característico es el residencial, tipología de edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cuya edificabilidad será el resultado de multiplicar la superficie de la pieza edificable dibujada en el planeamiento mediante alineaciones exteriores e interiores por la altura consignada en el planeamiento (3 plantas).
6. En cuanto a la parcela 26 está incluida dentro del ámbito, de carácter discontinuo, del Polígono de suelo urbano no consolidado RB4 “Xubias de



## Concello da Coruña

Abaixo. Conxeladora Coruñesa” (que es el Polígono más extenso de todo el API S-35, con 80.119 m<sup>2</sup> de superficie), prevista su obtención, por lo tanto, mediante el desarrollo de dicho Polígono y su cesión al Ayuntamiento.

7. En cuanto a la edificación denominada como “Pazo de Guyatt” (también conocido como Pazo da Pasaxe o das Xubias), la edificación del propio Pazo está incluida dentro del suelo urbano consolidado e incluida en el Catálogo, con nivel de protección II, “protección estructural” (ficha 10.016), y en cuanto a los jardines del Pazo están incluidos dentro del ámbito, de carácter discontinuo, del Polígono de suelo urbano no consolidado RB4. “Xubias de Abaixo. Conxeladora Coruñesa” (que es el Polígono más extenso de todo el API S-35, con 80.119 m<sup>2</sup> de superficie), prevista su obtención, por lo tanto, mediante el desarrollo de dicho Polígono y su cesión al Ayuntamiento.



**SEXTO.-** Dentro de ese “Área de Planeamiento Incorporado S-35, Ría do Burgo”, el Ayuntamiento de A Coruña es propietario de una parcela clasificada como un Polígono de Suelo Urbano No consolidado “RB1. XUBIAS DE ARRIBA I”, en la que se concentra el volumen edificable del entorno inmediato, con la finalidad de liberar de edificación la parcela del antiguo Pazo de Guyatt (o Pazo da Pasaxe), manteniendo éste como parte integrante del sistema de espacios libres del frente de la Ría del Burgo y de la previsión del futuro paseo marítimo desde la Playa de Oza hasta el límite del término municipal con Culleredo.

**SÉPTIMO.-** El 5 de Noviembre de 2021 el Pleno del Ayuntamiento de A Coruña adoptó el Acuerdo de “*Suspensión cautelar de la tramitación de planeamiento de desarrollo, instrumentos de equidistribución, urbanización y licencias en el ámbito del API S-35 Ría del Burgo*”, (DOGA 17.12.2020), Acuerdo que comprendía la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo e instrumentos de equidistribución y urbanización de los polígonos RB1, RB2, RB3 y RB4 (entre otros), y de las licencias de nueva edificación, parcelación y demolición en el ámbito de la Norma Zonal 6.2, así como de las licencias de





## Concello da Coruña

parcelación y demolición de construcción en el ámbito de la Norma Zonal 13, "Suelo Urbano del núcleo de As Xubias de Abaixo"; todo ello con el fin de incoar el expediente de estudios y análisis de parámetros para una posible Modificación Puntual del PXOM en el ámbito de dicha API S -35 (Acuerdo publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 253, de 17/12/20).

Dicha suspensión, que fue objeto de diferentes procesos judiciales incoados por los antiguos propietarios, y como consecuencia del transcurso del tiempo, decauyó, transcurridos dos años desde dicha publicación, el 17 de diciembre de 2021, con la consiguiente reviviscencia de la ordenación vigente detallada en el Expositivo V.



**OCTAVO.-** La Xunta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña, en sesión celebrada el 3 de marzo de 2022, aprobó el documento borrador de la "Modificación Puntual API S-35 Ría do Burgo", junto con su Documento Ambiental Estratégico, que preveía alguna modificación en los ámbitos a que nos hemos referido con anterioridad: refundiendo en un solo Polígono de Suelo Urbano No Consolidado RC-01 los vigentes Polígonos RB2 y RB3, con una superficie de 17.031,76 m<sup>2</sup>; creando un Polígono RC-02, que comprendería el vigente Polígono RB1, el conocido como "Pazo de Guyatt", "Pazo del Inglés" o "Pazo da Pasaxe", y sus jardines, con una superficie de 15.940,79 m<sup>2</sup>; se mantenía la clasificación como Suelo Urbano Consolidado del núcleo de As Xubias de Abaixo, planteándose como un Área de Rehabilitación Integral, pero sin mayores precisiones (al tratarse de un borrador); en cuanto al Núcleo de As Xubias de Arriba mantenía su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

Sometido dicho documento al trámite de consultas del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada mediante acuerdo de la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostenibilidade e Cambio Climático de la Consellería de Ordenación de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de fecha 21 de marzo de 2022, esta misma Dirección Xeral dictó Resolución de 17 de junio de 2022, publicada en el D.O.G. núm. 168, de 06/07/22, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la referida Modificación Puntual, acordando no someter dicha modificación al procedimiento de evaluación





## Concello da Coruña

ambiental estratégica ordinaria por cuanto no se prevén efectos ambientales significativos.

Tal y como se hace constar en el Documento de Memoria Justificativa (Parte I, "Información") del referido borrador "Modificación Puntual API S-35 Ría do Burgo", ésta viene motivada, entre otras razones, por el tiempo transcurrido sin que se hayan desarrollado las determinaciones en cuanto a la ejecución de los polígonos de suelo urbano no consolidado tras la aprobación de la Modificación Puntual del año 2008 (posteriormente incorporada al PXOM del 2013), siendo el principal objetivo de la modificación la definición de una nueva ordenación del ámbito bajo los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de cohesión social, fundamentado en los principios desarrollados en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, las determinaciones de la Ley de Costas, la Estrategia de Adaptación al cambio climático de la costa de España y la "Nueva Agenda Urbana" (Habitat III, 2016) de la ONU, a los cuales habría que añadir la Agenda Urbana de España, la Agenda Territorial Europea y la Nueva Carta de Leipzig recientemente aprobadas.

Los objetivos que contempla la citada Modificación Puntual -en trámite- son los siguientes:

-Posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad idónea e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de desechos, y mejoren su gestión.

-Favorecer y fomentar el interés general y social mediante la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o sin uso.







## Concello da Coruña

-Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente que redunden en la satisfacción del interés general y público.

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

-Incrementar la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También preverán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los desechos urbanos y de la contaminación acústica.

-Valorar, en su caso, la perspectiva turística, y permitir y mejorar el uso turístico responsable y favoreciendo la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

Fijando, en la Parte II de la Memoria Justificativa (*"Justificación"*) para lograr esos objetivos, los siguientes CRITERIOS DE ORDENACIÓN, en relación con los concretos ámbitos a los que nos hemos referido en los Expositivos anteriores:

-En la zona donde se ubicaban los antiguos Astilleros Valiña (vigente polígono RB2), se propone eliminar todos los vestigios edificatorios de la instalación industrial abandonada y disponer dos bloques residenciales contra el desfiladero existente, dejando una gran cantidad de espacio libre, conectado con la senda metropolitana.





## Concello da Coruña

-En la parte superior (vigente polígono RB3) se plantea la sustitución de las construcciones industriales degradadas y en ruina por dos bloques residenciales, orientados según las curvas de nivel, con espacios verdes entre ellos y creación de una calle de fondo de saco y aparcamiento en superficie.

-En la parcela municipal (vigente polígono RB1) se elimina la instalación municipal inacabada, aprovechando la pendiente de este terreno para crear dos bloques de viviendas y una zona de estacionamiento en calle.



-El pazo de Guyatt (también conocido como del Inglés o de Pasaxe), se plantea como un equipamiento público y su parcela asociada como zona verde para el uso general y disfrute de toda la población, aprovechando esta edificación catalogada para equipamiento público para que funcione como un elemento de centralidad, actuando como dinamizador social y cultural del ámbito.

-Se plantea un Área de Rehabilitación Integral en el barrio de As Xubias de Abaixo, donde existe edificación degradada y ruinosas por abandono con una complejidad variada de carácter predominante de vivienda unifamiliar, con pequeñas parcelas, para dar un tratamiento acorde a la escala del entorno; teniendo en cuenta que uno de los principios rectores de esa modificación (como señala esa memoria justificativa) es la incorporación de nuevos elementos de valor patrimonial, no solo restringidos a aquellas construcciones de marcado carácter histórico, sino de aquellas huellas que permitan incorporar a la memoria colectiva cómo se fue construyendo dicha parte del territorio, asociada a la movilidad y a la revalorización del paisaje y medio ambiente degradado en algunas zonas del ámbito como fuente intrínseca de riqueza.

**NOVENO.-** El ámbito POL RB2 AR S1 "Astillero As Xubias", fue transmitido a "la entidad" por su anterior propietaria, la entidad LANDCOMPANY 2020, S.L., quien presentó un Estudio de Detalle redactado por el Arquitecto Don Ángel Monteoliva Díaz el 4 de noviembre de 2020 que no fue considerado positivamente por el Ayuntamiento de la Coruña lo que motivó la interposición por el administrado de un Recurso Contencioso-Administrativo contra tal





## Concello da Coruña

acuerdo – P.O.4192/20222, seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

Tal controversia judicial motivó que se mantuviesen diversos intercambios de criterios entre la anterior propiedad y los responsables de la Concellería de Urbanismo, Vivienda, Infraestructuras y Movilidade del Ayuntamiento de A Coruña, que culminaron en un acuerdo que conciliaba los expresados intereses públicos perseguidos por la Modificación Puntual y con los intereses particulares, formulándose a inicios del año 2023 una última propuesta por la anterior propietaria del ámbito - asumida por “la entidad” – en aras de alcanzar una ordenación urbanística adecuada, racional y sostenible.

Dicho acuerdo se trasladó en conciliatorio escrito en sede del P.O. 4192/2022, firmado conjuntamente por ambas partes por la que solicitaron, al haber llegado a un acuerdo conciliatorio la suspensión del procedimiento, dictándose, consecuentemente, por el Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Decreto de 12 de diciembre de 2022 acordando suspender el curso del procedimiento.

Procede indicar que en la Escritura de Compraventa “la entidad”, se ha subrogado procesalmente en la posición de recurrente de LANDCOMPANY en el reseñado P.O. 4192/2022, ostentando, pues, la plena disponibilidad del litigio contencioso-administrativo.

**DÉCIMO.-** Cabe destacar que “ la entidad” ha adquirido, tal y como se deriva de la enumeración realizada en el Expositivo I de este documento, la práctica totalidad de las parcelas incluidas en los polígonos RB2 y RB3 del Área de Planeamiento Incorporado (API) S-35 del Plan Xeral de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de A Coruña, estando en proceso de adquisición el denominado Pazo de Guyatt o del Inglés, con sus jardines y un número importante de parcelas en los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de As Xubias de Abaixo, As Xubias de Arriba y aledaños, lo que justifica en el marco de este Convenio la colaboración de la iniciativa privada en



## Concello da Coruña

desarrollar y ejecutar las determinaciones necesarias que hagan efectivo el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en el citado ámbito.

Transcurridos, pues, más de tres años desde el Acuerdo Plenario de "Suspensión cautelar de la tramitación de planeamiento de desarrollo, instrumentos de equidistribución, urbanización y licencias en el ámbito del API S-35 Ría del Burgo"; veintiún meses desde la aprobación del borrador de la "Modificación Puntual API S-35 Ría do Burgo", junto con su Documento Ambiental Estratégico, el 17 de diciembre de 2021, y prácticamente dos años desde el Decreto acordando la suspensión del P.O. 4192/2022, sin que haya avanzado la tramitación de esa Modificación Puntual dada la dificultad de su gestión urbanística por la complejidad de actores y afecciones existentes, habiéndose alcanzado entre el Ayuntamiento de A Coruña y la propietaria mayoritaria de los terrenos un acuerdo de hondo contenido social y general que posibilita alcanzar de una forma más eficaz los objetivos pretendidos por la Modificación Puntual iniciada, y sin renunciar al ejercicio de la potestad pública de planificación, fomentar a la vez la participación privada, conforme a lo previsto en el artículo 4.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que fue aprobado el Texto Refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana.

"La entidad" tiene, como uno de sus principales objetivos, abordar los problemas medioambientales de contaminación del suelo y regeneración urbana, siendo participada íntegramente por GINKGO PARTICIPATIONS III S.A. R.L, que constituye no un mero instrumento económico de avance sino también un fondo de impacto social y medioambiental.

Al "reconstruir la ciudad sobre la ciudad" a través de la adquisición, descontaminación y remodelación de sitios urbanos contaminados y/o abandonados, se contribuye a la preservación de los ecosistemas naturales amenazados por la expansión urbana a la vez que se desarrolla una actividad de regeneración arquitectónica, social y medioambiental que fomenta la calidad de vida de los residentes y el dinamismo de los barrios reconvertidos. De tal





## Concello da Coruña

modo, los terrenos de los antiguos Astilleros navales, sus suelos contaminados, sus anexos y, especialmente, el conjunto de viviendas, constituyen la mejor oportunidad para regenerar un entorno único, el entorno de As Xubias; la colaboración con el Ayuntamiento de A Coruña brinda una tarea arquitectónica de diseñar casi completamente una significativa área de interés urbanístico a través de la colaboración público - privada. El antiguo barrio de pescadores constituye un ámbito de oportunidad para el enfoque de las actuaciones regeneración y renovación urbana, previstas en la Ley 1/2019, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de Galicia.



Todo ello, bajo el prisma de la directriz DX.06 v) (N) de las Directrices de Paisaje de Galicia, aprobadas por Decreto de la Xunta de Galicia nº 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia, al disponer que el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta los siguientes objetivos en el suelo urbano:

“En los núcleos costeros se apostará por una ordenación detallada del frente urbano litoral, en la que se abordarán aspectos como los alzados edificatorios conjuntos hacia el mar, las aperturas visuales, la calidad y acondicionamiento de los espacios públicos, los accesos y el tratamiento del entorno de las playas, los itinerarios peatonales, etc. Merecen una especial atención los tramos de costa menos edificados y muy sensibles por sus valores, los tramos urbanos en los que el frente cara al mar está conformado en la actualidad por fachadas traseras y las vistas panorámicas que ofrecen carreteras y caminos, las cuales serán consideradas de forma especial a la hora de establecer las delimitaciones de los núcleos, para evitar apantallamientos o impactos negativos sobre dichas vistas. Además, la ordenación tomará en consideración los principios de integración y protección paisajística que expresa el POL respecto a los núcleos de identidad del litoral”.

Para esta actuación excepcional de transformación GINKGO PARTICIPATIONS III S.A. R.L cuenta con la colaboración, por primera vez en La Coruña y en España de uno de los grandes arquitectos mundiales, de David







## Concello da Coruña

Chipperfield Architects junto a otros arquitectos gallegos de prestigio, siempre bajo la coordinación del citado arquitecto.

David Chipperfield Architects es un estudio internacional fundado en 1985 por David Chipperfield, miembro de la Royal Academy of Arts y premio Pritzker del año 2023, con una más que acreditada reputación internacional por su experiencia en el proceso de diseño y por la calidad duradera de sus proyectos.

El enfoque del estudio se fundamenta en la preocupación por la sostenibilidad social y medioambiental del entorno construido y su papel en nuestra calidad de vida colectiva.



**UNDÉCIMO.** - Siendo, pues, el objetivo de la colaboración articulada a través de este Convenio, el tratamiento unitario y coherente de todo el entorno, acometiendo una actuación icónica para la Ciudad, y regenerando arquitectónica, social y medioambientalmente una pieza esencial del municipio de A Coruña .

Al permitir la colaboración articulada a través de este Convenio, alcanzar con mayor eficacia los objetivos perseguidos por esa Modificación Puntual API S-35 Ría do Burgo, "la entidad" muestra su plena disponibilidad a adoptar bajo la tutela del Ayuntamiento de la Coruña una ordenación coherente con los fines perseguidos en el borrador de la referida Modificación Puntual (sin necesidad de esperar a la tramitación y posterior ejecución de las determinaciones de esa Modificación Puntual del PXOM), al mismo tiempo que se satisfacen los objetivos medioambientales y de impacto del administrado actuante que ostenta la propiedad mayoritaria del ámbito, ambas partes suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, sujeto a las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO

Constituye el objeto del presente Convenio la agilidad de la gestión urbanística y la obtención de nuevas dotaciones públicas, posibilitada por la existencia de una propiedad única o mayoritaria sobre los ámbitos de Suelo Urbano No







## Concello da Coruña

Consolidado descritos en el Expositivo V y la expresada disponibilidad de la Propiedad a la consecución de las directrices y objetivos básicos perseguidos por la Corporación Municipal del Ayuntamiento de A Coruña mediante la proyectada modificación -que coinciden sustancialmente con los del fondo de inversión titular de dicha sociedad limitada- mediante la exclusión de los ámbitos descritos en el Expositivo V de dicha Modificación, estableciendo:

- i. Un Plan Especial, como actuación en el medio urbano, que establezca los objetivos generales a implementar para el desarrollo del ámbito, RB1, RB2, RB3, Pazo, Xubias de Arriba, Xubias de Abaixo, aledaños, senda peatonal, viales, plazas, aparcamientos, bosque, zonas verdes y demás elementos afectados directa o indirectamente.
- ii. Las condiciones de las edificaciones a construir y/o rehabilitar para las que se solicite licencia urbanística en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado del Núcleo As Xubias de Abaixo, el Núcleo As Xubias de Arriba y aledaños, así como cualesquiera otras actuaciones o medidas de carácter ambiental o paisajístico que se puedan establecer en el referido ámbito, con la finalidad de adaptarlos a los objetivos establecidos en el borrador de Modificación Puntual API S-35 Ría do Burgo del PXOM, cuya tramitación se halla en suspenso.
- iii. La obtención municipal del Pazo de Guyatt o del Inglés con sus jardines, anticipando así los objetivos establecidos en la Modificación Puntual relativos a que la edificación catalogada se constituya en un equipamiento dinamizador del ámbito y que los jardines se conviertan en zona verde para el uso y disfrute de toda la población.
- iv. Concretar las obligaciones que asumen las partes firmantes del presente Convenio de modo que, con la formalización del mismo, el desarrollo de esos polígonos RB1, RB2 y RB3 y la tramitación de las licencias urbanísticas en los Suelos Urbanos Consolidados de los Núcleos de As Xubias de Abaixo, As Xubias de Arriba y aledaños, del Área de Planeamiento Incorporado S-35-Ría do Burgo, puedan ejecutarse con la





finalidad de posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto de equipamiento, anticipando la ejecución de los objetivos previstos en la Modificación Puntual del PXOM “Área de Planeamiento Incorporado S-35 Ría do Burgo”, quedando excluidos del ámbito de la referida Modificación Puntual del PXOM.

- v. Garantizar la viabilidad técnica y económica de la actuación, estableciendo un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivadas de la actuación.



## SEGUNDA.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos que se persiguen con la nueva ordenación son los siguientes:

1. Reubicar el equipamiento deportivo de Valiña acercándolo a la zona pública (playa de Oza), facilitando el acceso al mismo mediante rampas mecánicas o ascensores, a efectos de facilitar el acceso a la playa a personas con movilidad reducida.
2. Ofrecer el frente de los antiguos astilleros como espacio público, abierto al mar y al nuevo camino del litoral, regenerando y renovando el citado espacio.
3. Ejecución de senda peatonal (paseo marítimo) en el frente de astilleros Valiña.
4. Humanización de las calles implicadas en la intervención (plataforma única, peatonalización, calmado de tráfico, etc.)
5. Favorecer y fomentar la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso, y la rehabilitación o sustitución de aquellas que se encuentran en ruinas recuperando su tipología.
6. Dotar a las edificaciones de zonas de esparcimiento privadas, en el marco del urbanismo post-covid y generando una mayor capacidad y resiliencia a los efectos previsibles del cambio climático.
7. Situar las viviendas de protección oficial integradas entre las viviendas libres, generando una mayor complejidad en cuanto a los usos.





## Concello da Coruña

8. Obtención de las zonas verdes, viales y aparcamiento de las Xubias de Abaixo, a fin de incorporarlos al demanio municipal y al disfrute de los vecinos, favoreciendo la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
9. La regeneración de los suelos contaminados que puedan existir en el ámbito de la actuación.
10. Adaptación a los efectos del cambio climático mejorando la capacidad de resiliencia del tejido residencial, posibilitando la incorporación de espacios libres privados en la parte posterior de las edificaciones, que contribuyan a la mitigación de posibles efectos climáticos adversos, contribuyendo asimismo los citados espacios libres privados a la función ambiental del suelo.

### **TERCERA. - PROPUESTA DE BASES PARA EL DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS RB1, RB2 Y RB3.**

Con el fin de mejorar la solución prevista en la ordenación detallada que figura en el planeamiento vigente, anticipando así la consecución de los objetivos fijados en la Modificación Puntual del PXOM a que se refiere el Expositivo IX del presente Convenio, y de acuerdo con las propias previsiones establecidas en el apartado de observaciones de la ficha correspondiente al polígono RB2, los polígonos RB1, RB2 y RB3 completarán el desarrollo de su ordenación mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección y de Rehabilitación y Regeneración Urbana, como instrumento de planeamiento adecuado para tal fin, conforme a lo previsto en los artículos 71.1 y 72.1 de la LSG, así como los artículos 179 y 180 del RLSG, además de lo previsto en la Ley 1/2019, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de Galicia.

Los objetivos que perseguirá el citado Plan Especial son los siguientes:

1. Insertar las viviendas en la topografía.
2. Dar continuidad al recorrido del paseo marítimo, mediante una senda o camino del litoral que respete al máximo la orografía actual.



## Concello da Coruña

3. Ofrecer el frente de los antiguos astilleros (RB2) como espacio público, abierto al mar y al nuevo camino del litoral, generando miradores visuales.
4. Buscar que las alturas de la edificación en relación próxima con el litoral las más bajas posibles, de manera que dicha altura crezca de manera progresiva hacia el interior y de manera compatible con la formación de espacios libres.
5. Dotar a las edificaciones de espacios libres privados, contribuyendo a mejorar la trama urbana y generando tejidos residenciales que puedan afrontar mejor los retos del cambio climático.
6. Situar el equipamiento previsto en el RB2 (Astilleros Valiña) en la zona norte del Polígono, junto a la playa de Oza, garantizando las correspondientes condiciones de accesibilidad a través de un ascensor panorámico o rampas mecanizadas desde la cota superior que se ejecutarán a costa de la entidad "Castro de Oza, S.L." o mercantil que la sustituya.
7. Pacificar, humanizar las calles implicadas en la intervención (plataforma única, peatonalización, etc.)
8. Valorar la conexión rodada entre la zona superior, Xubias de Arriba, y la inferior, paseo marítimo, mediante una conexión de baja densidad focalizada fundamentalmente a dar servicio a los residentes.
9. Situar las viviendas de protección oficial integradas entre las demás viviendas.

### **CUARTA.- CRITERIOS PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL DE CONSTRUCCIONES Y/O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL NÚCLEO AS XUBIAS DE ABAIXO.**

En el núcleo de Xubias de Abaixo se perseguirán los siguientes objetivos:

1. Reconstruir el tejido urbano en las áreas de vivienda de baja densidad.
2. Dar continuidad al recorrido del paseo marítimo.
3. Pacificar, humanizar las calles implicadas en la intervención (plataforma única, peatonalización, etc.)







## Concello da Coruña

4. Suavizar al máximo el tráfico rodado, con actuaciones de calmado de tráfico.
5. Dar continuidad a la senda peatonal o paseo marítimo uniendo el frente litoral desde la playa de Oza.
6. Permitir a las viviendas la disponibilidad de un espacio de uso privado e individual en su parte trasera, colindante con las nuevas zonas verdes.
7. Posibilidad de agrupar parcelas para dotarlas de aparcamientos comunes en subsuelo, con parcela independiente en superficie, en aquellas parcelas que se encuentren vacantes o con edificaciones no catalogadas.
8. Tratamiento de las zonas verdes traseras que constituyen bolsas de suelo no accesibles para el conjunto de la ciudadanía para su disfrute como zonas verdes públicas. Su orografía las aboca a ser una zona secundaria que sirva fundamentalmente de barrera con AC-12, pero es posible reforzar su valor paisajístico y ambiental con una adecuada actuación fundamentalmente paisajística que dote a la zona de especies arbóreas adecuadas además de recorrido peatonal o público.
9. Cesión gratuita y sin cargas de los citados espacios libres, sin necesidad de expropiación, a cambio de que se permita mantener la titularidad privada de un pequeño patio-jardín en la zona trasera para cada una de las viviendas. Eso permitiría desarrollar las viviendas de manera más sostenible, mejorando la calidad de vida de los residentes y conservando el encanto de lo auténtico en sus edificaciones bajas y en las trazas urbanas irregulares tal y como se pretende al concebirse como una actuación de regeneración urbana.
10. Impulsar la transformación del eje ferroviario, convirtiéndolo en un elemento de relación con la costa y valorando su uso como vía de transporte de proximidad, propiciando el fomento del transporte colectivo y/o sostenible o, en su caso, su transformación en un paseo para peatones, bicicletas y transporte público.

**QUINTA.- PROPUESTA PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O REHABILITACIÓN DE**







## VIVIENDAS EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL NÚCLEO AS XUBIAS DE ARRIBA.

En el núcleo de Xubias de Arriba se perseguirán los siguientes objetivos:

- Posibilidad de dotar de un espacio verde común para todas las parcelas colindantes con el Tanatorio.
- Dotar a ese espacio verde común de una barrera vegetal que lo aisle al máximo del Tanatorio,
- Reconstruir el tejido urbano.



## SEXTA.- PROPUESTA DE CONDICIONES PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO AL SUR DEL NÚCLEO AS XUBIAS DE ARRIBA.

- Se atenderán los mismos condicionantes que en los ámbitos anteriores, atendiendo a su condición de parcela aislada a desarrollar con la Norma Zonal 12.
- Se deberán definir los tratamientos de las zonas colindantes, tanto por el Norte, zonas verdes, como por el Sur, aparcamiento público en superficie.

## SÉPTIMA.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS POLÍGONOS RB1, RB2 Y RB3 DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO S-35 RÍA DO BURGO DEL PXOM DE 2013.

Se establecen los siguientes compromisos por parte de la entidad con respecto al planeamiento y gestión de los Polígonos RB1, RB2 y RB3:

1.- Redactar el citado Plan Especial, en las diversas fases de planeamiento, aportando en el plazo máximo de cuatro meses desde el perfeccionamiento del presente Convenio, el borrador y el documento ambiental estratégico del citado Plan. A tal efecto se adjunta como anexo I una ordenación orientativa de cara al futuro Plan Especial.





## Concello da Coruña

2.- Una vez emitido el informe de evaluación ambiental por la Xunta de Galicia, en el plazo máximo de tres meses presentar un documento para su aprobación inicial por el órgano municipal competente.

3.- Emitir el informe sobre las alegaciones que puedan presentarse en el período de información al público, sin que lo anterior suponga la renuncia a las potestades municipales.

4.- Preparar el documento para la aprobación provisional en el plazo de tres meses, una vez que le sea requerido por el Ayuntamiento.

Una vez que el planeamiento alcance la aprobación provisional, en el plazo de tres meses presentará los correspondientes instrumentos de equidistribución y de urbanización, a efectos de permitir su tramitación simultánea conforme a lo previsto en el artículo 95.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

5.- Mantener mientras no se realice el proceso de transformación urbanística, las parcelas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato público.

### **OCTAVA.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROPIETARIO DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN LOS POLÍGONOS RB2 Y RB3 Y LAS ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO S-35 RÍA DO BURGO DEL PXOM DE 2013, FIRMANTE DEL PRESENTE CONVENIO.**

A partir de la formalización del presente Convenio, el desarrollo de todos los ámbitos de actuación del Área de Planeamiento Incorporado S-35 Ría do Burgo del PXOM de 2013 contemplados en este Convenio, se realizará de acuerdo con las previsiones que se indican a continuación:

- i. El propietario firmante del Convenio se obliga a prestar la colaboración técnica y a presentar los instrumentos: Borrador de Plan Especial,



## Concello da Coruña

documento ambiental estratégico, y los instrumentos de equidistribución y proyectos de urbanización en los plazos indicados en la cláusula anterior.

- ii. La propiedad se compromete a colaborar de manera diligente con el Ayuntamiento en todas las gestiones a desarrollar con otras entidades u organismos oficiales que sean necesarias para la regeneración arquitectónica, social y medioambiental de As Xubias (paseo marítimo, viales, plazas, aparcamientos, bosque, zonas verdes y demás elementos urbanos afectados).
- iii. La propiedad se obliga a ejecutar simultáneamente las obras complementarias de urbanización y las obras de edificación en los plazos establecidos por los Proyectos definitivamente aprobados por el Ayuntamiento, así como a prestar las garantías correspondientes para asegurar esa ejecución simultánea de urbanización y edificación.
- iv. En el caso de lograr su adquisición previamente a la aprobación definitiva del citado Plan Especial, la propiedad se obliga a ceder al Ayuntamiento de A Coruña, la totalidad del Pazo de Guyatt o del Inglés con sus jardines, libre de cargas, obteniendo su equivalente en derechos urbanísticos conforme a lo previsto en la cláusula novena, apartado V de este Convenio. A tal efecto, la entidad podrá cooperar en el procedimiento de obtención que se establezca por el Ayuntamiento mediante la aportación de los recursos económicos, a los efectos de la tramitación prevista en los artículos 28.2 y 227 del RLSG.
- v. Ceder gratuitamente y libre de cargas los espacios libres públicos citados en la cláusula 4ª.9 al Ayuntamiento de A Coruña en el plazo de tres meses, contados a partir del día siguiente de la entrada en vigor de la aprobación definitiva del Plan Especial, que podrá formalizarse bien en escritura pública o en documento administrativo, a efectos de su incorporación al Inventario de Bienes y Derechos municipal.





## Concello da Coruña

vi. La propiedad se obliga a desistir del recurso contencioso administrativo tramitado como procedimiento 4192/2022, seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia a la perfección del presente Convenio urbanístico, obligándose el Ayuntamiento a realizar todas las actuaciones necesarias en sede judicial con el fin de que no se impongan a la propiedad las costas del procedimiento por el desistimiento referido anteriormente.

### **NOVENA.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA.**

Con la perfección del presente Convenio el Ayuntamiento de A Coruña asume las siguientes obligaciones:

- i. Adoptar los acuerdos y disposiciones necesarias para excluir todos los ámbitos objeto del presente Convenio de la Modificación Puntual del PXOM API S-35 Ría do Burgo, sin perjuicio de la coordinación entre los correspondientes instrumentos urbanísticos.
- ii. Realizar todas las actuaciones necesarias que hagan efectiva la finalidad de la actividad urbanística prevista en el artículo 5.j de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, de ejercer las competencias de las administraciones públicas con arreglo a los principios de coordinación, asistencia efectiva e información recíproca, con el objetivo de garantizar el desarrollo urbanístico del ámbito objeto del Convenio hasta su completa ultimación, así como la aplicación de los principios de cooperación, colaboración y coordinación entre Administraciones Públicas establecidos en el art. 3.1.k. de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Sector Público, logrando la implicación de todas las administraciones y entidades públicas con competencias y responsabilidades dentro de dicho ámbito, en ese resultado final de regeneración arquitectónica, social y medioambiental de As Xubias.
- iii. Tramitar, realizar todas las actuaciones, emitir los informes preceptivos y adoptar los acuerdos necesarios que de esta entidad local dependan, con





## Concello da Coruña

la mayor celeridad posible, y de acuerdo con los criterios de prioridad establecidos en las Cláusula Sexta del presente Convenio.

iv. Convocar la Comisión Mixta de Estudio y Seguimiento en los plazos o períodos establecidos en la Estipulación Sexta y cuando así lo estime conveniente por razones de urgencia o de incidencias surgidas en relación con los instrumentos y proyectos tramitados, de oficio o a petición de la propiedad firmante, adoptando las disposiciones necesarias para la celebración de sus sesiones.

v. Establecer como mecanismo de gestión en el Plan Especial a efectos de la obtención del Pazo Guyatt y sus jardines:

- a) Bien la posibilidad prevista en los arts. 28.2 y 227 del RLSG y los correspondientes correspondiente a la permuta forzosa conforme a lo previsto en el art. 130 de la LSG y 316 del RLSG, una vez que el citado Pazo y sus jardines sean calificados como dotacional público siguiendo el procedimiento legalmente establecido. En el supuesto de que “la entidad” adquiera o financie la obtención municipal del citado inmueble se articulará el mecanismo de permuta forzosa previsto en las disposiciones legales citadas con respecto al aprovechamiento municipal en el RB-1, con las correspondientes compensaciones por las diferencias de valoración que, en su caso, puedan existir.
- b) Alternativamente, el PE podrá acordar un reajuste de las áreas de reparto existentes, incluyendo un posible reajuste del RB-4, teniendo en cuenta además la naturaleza del citado Plan Especial como de “protección”, permitiendo el art. 179.3 del RLSG la previsión de que puedan delimitar áreas de reparto.





### **DÉCIMA.- NATURALEZA DEL CONVENIO, COMPETENCIA Y TRAMITACIÓN.**

El presente Convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y carácter mixto de planeamiento y ejecución urbanística, conforme a lo previsto en los artículos 166 y 167 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

Asimismo, se cumplen además los principios generales de la actividad urbanística pública, competencia de los municipios, procurando que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y con la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas de aplicación, promoviendo el desarrollo territorial y urbano sostenible, mejorando la calidad de vida de la población, garantizando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías generadas por la propia actividad urbanística pública y garantizando el reparto equitativo de todos los propietarios.

En cualquier caso, el presente Convenio no supone en ningún caso renuncia a la potestad de planeamiento urbanístico municipal, ni a su dirección, sin perjuicio de la colaboración de las personas legitimadas en su tramitación, a efectos de fomentar la colaboración pública privada en la consecuencia de los objetivos de alcance general.

Este Convenio será expuesto al público y seguirá la tramitación prevista en el artículo 168 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y en los artículos 401 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que fue aprobado el Reglamento de la Ley del Suelo (RLSG).

### **UNDÉCIMA.- ADENDAS Y ACUERDOS COMPLEMENTARIOS DEL CONVENIO.**

A los efectos de ejecutar los términos del Convenio, este podrá ser completado mediante una adenda firmada por las personas autorizadas por los



correspondientes órganos, para concretar acuerdos en representación de ambas partes en desarrollo del citado Convenio.

## **DUODÉCIMA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO.**

Se constituirá, una Comisión de Seguimiento como mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución de este Convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. La comisión técnica resolverá, asimismo, los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto del Convenio.

Esta comisión estará integrada por al menos cuatro (4) miembros: dos en representación del AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA y otros dos por LA ENTIDAD, sin perjuicio de que a las reuniones que se celebren puedan acudir con sus respectivos asesores y personal técnico.

La comisión se reunirá cuando cualquiera de las dos partes firmantes lo solicite, convocándose con una antelación mínima de dos días hábiles, a los efectos de tratar cualquier asunto relacionado con el presente Convenio, levantándose de cada reunión un acta que será firmada por los representantes asistentes.

## **DECIMOTERCERA.- MODIFICACIÓN Y VIGENCIA DEL CONVENIO**

El Convenio podrá ser objeto de modificación, por petición de cualquiera de las partes que lo suscriben, siguiendo la tramitación prevista en los artículos 401 y siguientes del Reglamento de la Ley del Suelo.

Este Convenio tiene una vigencia de cuatro años transcurridos los cuales quedará sin efecto ninguno, excepto que las partes lo soliciten expresamente con antelación al vencimiento del plazo, en cuyo caso podrá prorrogarse por idéntico plazo.

El Convenio se extinguirá antes de su plazo de vencimiento por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto, por acuerdo de todos los





## Concello da Coruña

firmantes o en su puesto de que se derive la imposibilidad legal de la aprobación definitiva del Plan Especial.

### **DECIMOCUARTA. - JURISDICCIÓN A LA QUE SE SOMETE EL CONVENIO.**

El Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, por lo que los litigios que pudieran surgir como consecuencia de la celebración, formalización, cumplimiento, interpretación, ejecución, efectos y extinción se someterán a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y como prueba de su conformidad, las partes firman este Convenio urbanístico por triplicado en todas sus hojas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de A Coruña

La Alcaldesa



Inés Rey García

Por la entidad "Castro de Oza S.L."

Antonio Truján Laca

La Oficial Mayor

Maria Esther Álvarez Martínez





## ANEXOS

ANEXO I.- ORDENACIÓN ORIENTATIVA PLAN ESPECIAL.

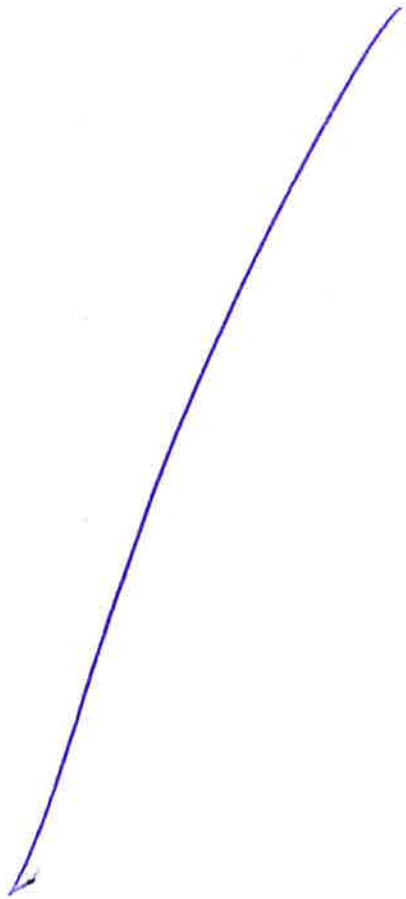
ANEXO II.- PLANO PARCELARIO PARCELAS TITULARIDAD DE CASTRO DE OZA.

ANEXO III.- DESCRIPCIÓN Y ESTATUTOS DE GINKGO PARTICIPATIONS III S.A. R.L.

ANEXO IV.- ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE CASTRO DE OZA.

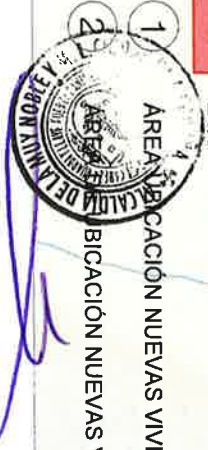
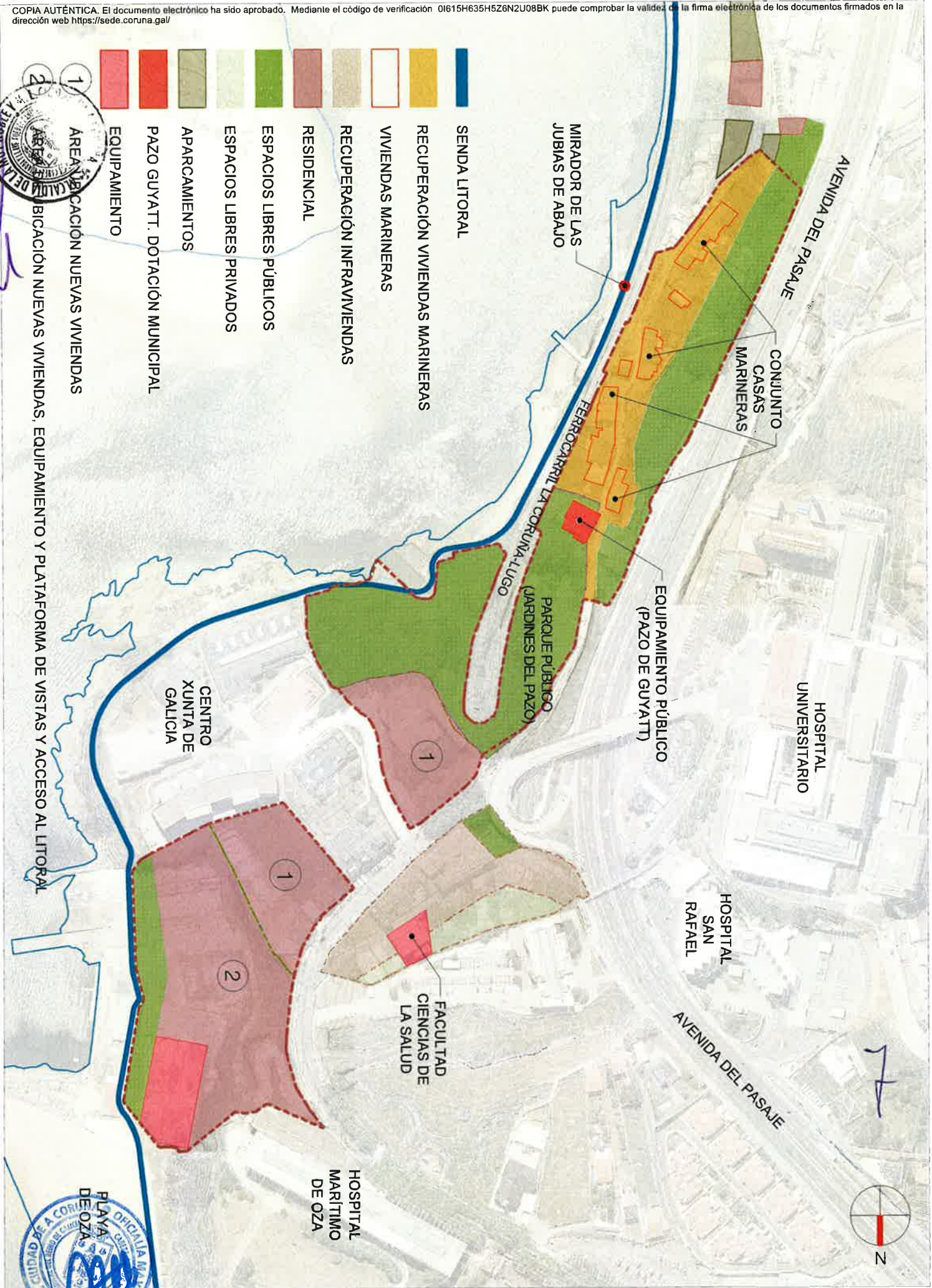


g



-  SENDA LITORAL
-  RECUPERACIÓN VIVIENDAS MARINERAS
-  VIVIENDAS MARINERAS
-  RECUPERACIÓN INFRAVIVIENDAS
-  RESIDENCIAL
-  ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
-  ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
-  APARCAMIENTOS
-  PAZO GUYATT. DOTACIÓN MUNICIPAL
-  EQUIPAMIENTO
-  1. AREA DE RECUPERACIÓN NUEVAS VIVIENDAS

1. AREA DE RECUPERACIÓN NUEVAS VIVIENDAS  
2. AREA DE RECUPERACIÓN NUEVAS VIVIENDAS, EQUIPAMIENTO Y PLATAFORMA DE VISTAS Y ACCESO AL LITORAL





PARCELARIO CATASTRAL SOBRE EL PLANO C1 DEL PIGNO DE A CORUÑA  
CONJUNTO CON EXTRACTOS DE LAS HOJAS 76, 79, 86, 87, 94 Y 95



■ PARCELAS COMPRADAS  
- - - UNIDADES DE ACTIVACION

PLANO DE PARCELARIO DEL AMBITO OBJETIVO (AS XUBIAS)  
Estado de la inspección para la adquisición de parcelas.  
Castro de Oza, S.L.



EL-8/06

1-5