



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

63118I00XP 631/2024/202

CONVENIO URBANÍSTICO MIXTO DE PLANEAMENTO E EXECUCIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO DA ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API Q28 "PARQUE DE OZA".

No Concello da Coruña, a 11 de setembro do 2024.

REUNIDOS

Dunha parte, D. Francisco Dinís, Díaz Gallego, concelleiro de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda, autorizado por acordo da Xunta de Goberno Local do 19.06.2024, para a subscripción do presente convenio.

Doutra parte, D^a Verónica Cernadas Capelán, [REDACTED], como presidenta da Xunta de Compensación APE H9.01 "Parque de Oza".

INTERVEÑEN

O primeiro, actuando en representación do Excmo. **CONCELLO DA CORUÑA**, asistido pola Oficial Maior do Concello da Coruña, D^a María Esther Martínez Álvarez.

A segunda, en nome e representación da **XUNTA DE COMPENSACIÓN APE H9.01 "PARQUE DE OZA"**, co C.I.F. V-15764608 e con enderezo na rúa Posse, 45 1º-B, 15.009, A Coruña.

As partes, na condición na que interveñen, recoñécense reciprocamente capacidade legal e competencia suficientes para subscribir o presente Convenio polo que:

EXPOÑEN

PRIMEIRO.- O Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña aprobouse definitivamente o 19 de outubro de 1998, configurando un área de reparto en solo urbano non consolidado denominada Área de Repartición "ARE H9.01" conformada polos seguintes ámbitos:



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

- a) Un Área de Planeamento Específico, o APE H9.01 "Parque de Oza".
- b) Un Polígono, o POL H9.11 "Fariña Ferreño".
- c) Un sistema xeral de espazos libres, o EG H9.01 "Parque de Oza".
- d) Un viario local, o VL H9.01 "Ampliación de viario xunto ao Parque de Oza".

SEGUNDO.- De conformidade co disposto no PXOM de 1998, o medio de obtención previsto para o EG 9H.01 e VL H9.01 era o de ocupación directa, mentres que o sistema de actuación previsto para o propio APE H9.01 era o de compensación, resultando que, por razón da súa inclusión na mesma Área de Repartición, os propietarios dos terreos de EG H9.01 e VL H9.01 materializarían o aproveitamento urbanístico correspondente aos seus terreos afectados, nos ámbitos "edificables" APE H9.01 "Parque de Oza" e POL H9.01 "Fariña Ferreño".

Co obxecto da súa execución, por resolución de data 15 de decembro de 2006 adoptada no expediente 620/2005/58 pola Xunta de Goberno Local, o Concello da Coruña acordou a aprobación definitiva do "Proxecto de Ocupación Directa para a execución do EG e VL H9.01 Parque de Oza" que concluíu coas actas de ocupación en virtude das cales se formalizou e levou a cabo a ocupación material dos terreos afectados.

TERCEIRO.- Dentro do ámbito APE H9.01 "Parque de Oza", o PXOM 1998 identificaba os seguintes equipamentos -o QL APE H9.01XX e o QL APE H9.01ED-, e un viario local -o VL APE H9.01. Ao obxecto de obter os devanditos terreos, o Concello da Coruña procedeu anticipadamente á xestión, desenvolvemento e execución do ámbito completo APE H9.01, á elaboración e tramitación do "Proxecto de Ocupación do QL APE H9.01XX e QL APE H9.01ED e parte do VL APE H9.01" o cal foi obxecto de aprobación definitiva en virtude de acordo da Xunta de Goberno Local de data 24 de xuño de 2005, e cuxo expediente 620/2005/9 ao que deu lugar, concluíu co levantamento das actas de ocupación en virtude das cales se formalizou e levou a cabo a ocupación material dos terreos afectados.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📁 63118I00XP 📁 631/2024/202

CUARTO.- En desenvolvemento do dito PXOM o 12 de maio de 2008 foi aprobado definitivamente o Estudio de Detalle para o reaxuste de rasantes, concreción de aproveitamentos e establecemento de condicións estéticas e complementarias da ordenación no ámbito do APE H9.01 “Parque de Oza”.

Asemade, o 7 de setembro de 2009 foi aprobado definitivamente o Estudio de Detalle do ámbito APE H9.01, co obxecto de concretar as rasantes e a ocupación en planta, así como a altura total da futura edificación, na parcela obxecto do Expediente de Ocupación Directa do equipamento QL-APE H9.01 XX e parte do viario local VL-APE H9.01.

Ademais o Concello da Coruña executou de forma anticipada, as “obras ordinarias de urbanización nas rúas Casanova de Eirís e Avenida dos Caídos” e as “obras de urbanización na rúa Antonio Ríos”, por un importe total de **1.067.779,48 euros** (IVE incluído), segundo consta acreditado no informe emitido polo xefe do Servizo de Infraestruturas do 17/01/2018, que se achega como **Anexo I**.

QUINTO.- Mediante Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas o 25 de marzo de 2013 foi aprobado definitivamente o vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal, que incorpora os terreos do APE H9.01 “Parque de Oza” como Área de Planeamento Incorporado API Q28 “Parque de Oza” (en diante, API Q28 “Parque de Oza”), cunha superficie de 64.430,58 m², dos cales 9.282,83 m² son de titularidade pública e 55.147,75 m² de titularidade privada, e cunha superficie edificable total de 136.704,50 m², coa clasificación de solo urbano non consolidado.

O dereito para materializar o aproveitamento urbanístico dos propietarios dos solos afectados polos expedientes de ocupación directa coas referencias 620/2005/9 e 620/2005/58, foi recoñecido polo Concello da Coruña, resultando do seguinte modo:



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📁 63118I00XP 📁 631/2024/202

- Aproveitamento de 42.174,21 m²etuc proveniente da ocupación directa do EG H9.01 "Parque de Oza" e do VL H9.01 "Ampliación de viario xunto ao Parque de Oza".
- Aproveitamento de 14.030,91 m²etuc proveniente da ocupación directa do equipamento QL-APE H9.01 XX, parte do viario VL-APE H9.01 e do equipamento QL-APE H9.01 ED.
- Aproveitamento de 4.637,68 m²etuc recoñecido con cargo ao 10% de cesión.

Como consecuencia do anterior:

- a) O aproveitamento do API Q28 "Parque de Oza" que resta, una vez descontado (60.842,8 m²etuc) comprometido con diversos propietarios, é de 81.715,32 m²etuc (sendo o aproveitamento lucrativo homoxeneizado do ámbito 142.558,12 m²etuc).
- b) O aproveitamento que resta do 10% de cesión correspondente ao Concello da Coruña, una vez descontado (4.637,68 m²etuc), o comprometido con diversos propietarios, é de 9.618,13 m²etuc (sendo o aproveitamento lucrativo homoxeneizado obxecto de cesión gratuíta 14.255,81 m²etuc).
- c) Derivado do anterior, o aproveitamento a adxudicar aos propietarios de parcelas de orixe no ámbito do API Q28 daría un resultado de 72.097,19 m²etuc, segundo informe da arquitecta técnica de xestión do solo do 25/01/2024, que se achega como **Anexo II** a este convenio.

Asemade, están pendentes de materializar as superficies de cesión para sistemas locais na superficie de 42.022,40 m², sendo 29.225,93 m² destinados a viario, 6.854,99 m² destinados a espazos libres públicos e 5.941,48 m² destinados a equipamento público, que deberán recollerse todos eles no citado API Q28 "Parque de Oza".



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

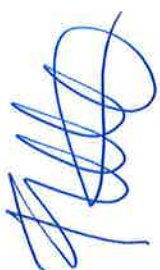
Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo


Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento


📁 63118I00XP 📁 631/2024/202



SEXTO.- O proxecto de Estatutos e Bases da Xunta de Compensación do APE H9.01 “Parque de Oza” (en adiante, “Xunta de Compensación”) foi aprobado definitivamente en virtude de acordo da Xunta de Goberno Local do Concello da Coruña en sesión de 25 de novembro de 2005 (BOP nº 6 de 09/01/2006). A Xunta de Compensación constituíuse o 6 de abril de 2006 mediante escritura pública autorizada polo Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez con nº 752 do seu protocolo. Dita constitución foi aprobada polo Concello da Coruña mediante Resolución de 4 de decembro de 2006, e acordouse a súa inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en virtude de Resolución do Director Xeral de Urbanismo da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda de 8 de maio de 2007, nº 17/07.



SÉPTIMO.- É firme a STSX de Galicia nº 383/2020, do 3 de xullo (rec. 4042/2020), que ratificou a ditada polo Xulgado do Contencioso-Administrativo nº 3 nº 210/2019 (PO 240/2018), pola que foi desestimado o recurso contencioso-administrativo interposto polo representante da Xunta de Compensación contra o acordo da Xunta de Goberno Local do 10 de agosto de 2018, que anulou o acordo do 26 de decembro de 2014 que aprobou definitivamente o texto refundido do proxecto de compensación do API Q28 “Parque de Oza”.



OITAVO.- Tras a declarada nulidade do proxecto de compensación do API Q28 “Parque de Oza” do 26 de decembro de 2014, o 28 de setembro de 2023 a Asemblea Xeral dá Xunta de Compensación, aproba inicialmente un novo Proxecto de Compensación do API Q28 “Parque de Oza”, e o presenta o 5 de outubro de 2023 no Concello da Coruña para a súa tramitación.

NOVENO.- Non obstante, o Concello da Coruña, en virtude de Decreto de 28 de decembro de 2023 do Concelleiro delegado responsable da Área de Economía e Planificación Urbana por delegación da alcaldesa (BOP número 121 de 27 de xuño de 2023) acorda suspender o prazo de tres meses para a aprobación definitiva do proxecto de compensación do API Q28 “Parque de Oza” aprobado inicialmente o 28



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118100XP 📁 631/2024/202

de setembro de 2023, en virtude do disposto no artigo 22.1.f) da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas.

A dita suspensión vén xustificada polas negociacións existentes entre o Concello da Coruña e a Xunta de Compensación para a formulación dun pacto ou convenio que acade unha mellora na ordenación urbanística do dito ámbito.

Resulta necesario contar cun planeamento urbanístico que deberá resolver previamente un mellor artellamento dos espazos libres públicos, mellora da mobilidade no barrio e unha maior integración paisaxística das solucións volumétricas propostas, debéndose adaptar o citado proxecto de compensación, nestes intres suspendido, do API Q28 "Parque de Oza".

DÉCIMO.- Como establece o 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, no seu Título VII, a determinación do contido de modificacións do plan en vigor e os termos e condicións da súa xestión e execución poden regularse a través da subscripción dun convenio mixto de planeamento e xestión co obxecto de colaborar e desenvolver de maneira máis eficaz a actividade urbanística. Neste contexto, o presente Convenio establece os criterios urbanísticos que deberá ter en conta a nova ordenación que modifique a actualmente vixente para o API Q28 "Parque de Oza" prevista no vixente PXOM, e iso mediante a tramitación dun Plan Especial de Reforma Interior, e simultaneamente á tramitación dos instrumentos de xestión e urbanización adaptados, co alcance e condicións previstas no clausulado do presente Convenio.

DECIMOPRIMEIRO.- O artigo 2.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, sinala que a dirección e o control da actividade urbanística constitúen unha función pública e corresponden, en todo caso, á administración urbanística competente. O anterior, sen prexuízo de que tal e como sinala o art. 2.3 da dita Lei, cando o mellor cumprimento dos fins e obxectivos do planeamento urbanístico así o aconselle, suscitárase a iniciativa privada, podendo celebrarse convenios urbanísticos con



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

particulares coa finalidade de establecer os termos de colaboración para o mellor e eficaz desenvolvemento da actividade urbanística. Neste suposto, resulta conveniente recadar a dita colaboración privada para os efectos de acadar no prazo máis áxil posible os obxectivos establecidos na cláusula primeira deste convenio, con base aos principios de racionalización e axilidade dos procedementos administrativos e das actividades materiais de xestión, así como de eficacia no cumprimento dos obxectivos fixados, consonte aos principios establecidos no artigo 3.1 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público.

O Concello da Coruña actúa con base á competencia outorgada polos artigos 12 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, así como pola sinalada polo artigo 25.2.a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local.

Para os efectos expostos, o Concello da Coruña, en virtude do acordo da Xunta de Goberno Local, co CSV 245V2E2K4X2G0U2V09O5, na sesión ordinaria do 04.09.2024, autorizou firmar o presente Convenio.

Pola súa parte, a Xunta de Compensación actúa como entidade urbanística colaborada (art. 322.2.c do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que foi aprobado o regulamento da Lei do Solo de Galicia) para o desenvolvemento do dito ámbito, e a tal efecto a Asemblea Xeral da Xunta de Compensación na sesión realizada o 29 de xullo do 2024, aprobou a firma do presente convenio urbanístico, quedando o/a Presidente/a facultado expresamente para elo.

Para os efectos anteriores, teranse en conta as disposicións previstas na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Ambas partes, conscientes da necesidade de acadar os principios de desenvolvemento territorial e urbano sostible, adoptan o seguinte ACORDO, con base nas seguintes



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- OBXECTO DO CONVENIO

Constitúe o obxecto do Convenio os compromisos das partes para a reordenación do ámbito dá Área de Planeamento Incorporado API Q28 “Parque de Oza”, para os efectos de acadar os seguintes fins:

1. Unha ordenación urbanística integral e cohesionada do polígono a partir do coñecemento do tecido urbano e da súa evolución dende a aprobación do vixente PXOM de 2013 que determinou o dito desenvolvemento como área de planeamento incorporado (API).
2. Unha ordenación e edificabilidade adaptada á topografía e ao contorno.
3. O fomento da conectividade e da mobilidade acorde co Plan Municipal de Mobilidade Sostible. Cómpre facilitar a accesibilidade do ámbito coa cidade, así como no interior da peza a ordenar, fomentando a súa relación cos barrios de Eirís e do Castrillón: con formas de mobilidade sustentable, itinerarios peonís seguros e accesibles, e desprazamentos mediante formas de transporte sostibles.
4. A sostibilidade e a calidade do espazo público; Crear un salón urbano que permita unha maior mobilidade peonil no barrio e o deseño de miradoiros visuais que permitan o lecer e o disfrute das perspectivas urbanas da cidade.
5. Xerar unha rede de prazas e espazos libres, eixos e vías verdes, na procura dunha ampliación do Parque de Oza ata o Castrillón facendo permeables as edificacións previstas entre o parque e dito barrio, acadando unha porosidade visual entre bloques e unha integración harmoniosa na contorna.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

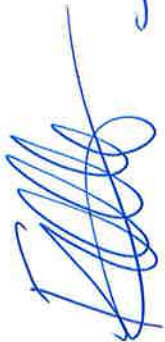
Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📠 63118100XP 📁 631/2024/202

6. Xerar súper mazás e novas centralidades urbanas, creando espazos de relación capaces de atraer e fixar novos residentes no barrio do Castrillón.
7. Contribuír a implantar no deseño dos espazos públicos e nas edificacións resultantes, unha imaxe contemporánea, con respecto á identidade do barrio e da súa memoria. Terá que terse en conta na xeración de espazos de cohesión social, a contribución da mellora na calidade de vida dos seus habitantes. Débese integrar no deseño dos mesmos, o enfoque de xénero e de igualdade de trato entre homes e mulleres, que permita a xeracións duns espazos seguros e de calidade.
8. Implantar novas tipoloxías residenciais, vivenda alcanzable e combinación de usos complementarios. Xerar nas novas edificacións equipamentos de proximidade, tanto públicos como privados, que permitan unha maior diversidade de usos e faciliten as correspondentes dotacións e servizo de proximidade.
9. Potenciar a calidade do entorno construído, da paisaxe e das escenas urbanas. Apostar polo urbanismo e arquitectura de calidade no barrio.
10. Fornecer a porosidade da proposta e dunha nova forma de uso da cidade que integre paisaxísticamente e urbanísticamente a nova ordenación coa súa contorna. Partirase dunha mellora da integración estética e paisaxística do ámbito a ordenar no conxunto do barrio do Castrillón, cun amplo proceso de reurbanización. Deberase fornecer e renovar as infraestruturas e servizos que doten ao ámbito dun adecuado equipamento urbano.





Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

☎ 63118100XP 📁 631/2024/202

SEGUNDA.- ACTUACIÓNS CONTEMPLADAS NO CONVENIO

Para a consecución do Obxecto do Convenio da Cláusula Primeira, as partes acordan levar a cabo as seguintes actuacións:

- a) Establecer os criterios orientativos para a redacción de novo planeamento que acade un mellor artellamento volumétrico, permeabilidade, integración e un mellor artellamento dos espazos públicos.
- b) A redacción e tramitación dun Plan Especial de Reforma Interior da Área de Planeamento Incorporado API Q28 “Parque de Oza” (adiante, “PERI”), como actuación sobre o medio urbano, que permita realizar unha actuación de renovación urbana no API Q28 “Parque de Oza” dada a súa estreita incidencia e relacións cos barrios do Castrillón, a Gaiteira e Eirís.
- c) A tramitación simultánea dos instrumentos de equidistribución e urbanización unha vez que o PERI acade a aprobación provisional.

TERCEIRA.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Os instrumentos de planeamento, xestión e execución das letras b) e c) da Cláusula Segunda deberán recoller, polo menos, as seguintes previsións:

3.1.- Desenvolver a superficie edificable establecida no API Q28.a “Parque de Oza”, mantendo o aproveitamento e a edificabilidade máxima prevista na ficha urbanística do API-Q28, con parámetros que permitan unha mellor integración paisaxística dos volumes edificatorios previstos, que posibilite unha maior permeabilidade e porosidade das edificacións así como a súa relación e mellor artellamento dos espazos libres públicos cara a súa funcionalidade e o disfrute da veciñanza, resolvendo os problemas de mobilidade que poidan existir entre as conexións entre os barrios de O Castrillón, coa Gaiteira e con Eirís. A tal efecto, os criterios de ordenación deberán desenvolver os obxectivos establecidos na cláusula primeira deste convenio.



Concello da Coruña


ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo


Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202




3.2.- Destinar un 10% de vivenda destinada a protección pública ante a inexistencia da previsión do vixente planeamento para o dito ámbito. O solo correspondente á dita vivenda será adxudicado ao Concello da Coruña no instrumento de equidistribución tanto o correspondente á cesión do 10% do aproveitamento urbanístico como o que poida corresponder á parcelas de orixe patrimoniais municipais, pasando a formar parte do patrimonio municipal do solo, dando cumprimento ao artigo 134 da Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do solo de Galicia.



Incorpórase como **Anexo III** unha ordenación orientativa, sen prexuízo da súa concreción e detalle no documento de Plan Especial.

CUARTA.- COMPROMISOS DA XUNTA DE COMPENSACIÓN.

- 
1. Redactar o PERI nas diversas fases do planeamento, achegando no prazo de tres meses dende a publicación da ratificación definitiva do presente Convenio o borrador e o documento ambiental estratéxico do dito PERI.
 2. Logo de emitirse o informe de avaliación ambiental pola Xunta de Galicia, no prazo de tres meses, emitir informe con respecto ás suxestións formuladas no período de consultas e presentar un documento para a súa aprobación inicial polo órgano municipal competente.
 3. Emitir o informe sobre as alegacións que poidan presentarse no período de información ao público.
 4. Achegar ao Concello da Coruña o documento para a aprobación provisional no prazo máximo de dous meses logo de que finalice o período de exposición pública e recibidos os informes sectoriais.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

5. Presentar o documento para a aprobación definitiva, no prazo máximo dun mes, unha vez que sexa emitido o informe preceptivo e vinculante pola Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia.
6. Elaborar e presentar no prazo máximo de tres meses dende o informe preceptivo e vinculante favorable do órgano competente en materia de urbanismo trala aprobación provisional do Plan Especial, previsto no artigo 75.1.e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, o proxecto de compensación (aprobadado inicialmente pola Xunta de Compensación) e o proxecto de urbanización, para os efectos de posibilitar a tramitación simultánea dos instrumentos de xestión e execución urbanística co planeamento.
7. Asumir a súa custa as indemnizacións correspondentes aos dereitos de realoxo e de retorno que correspondan aos ocupantes legais do dito ámbito, coas indemnizacións que correspondan.
8. Satisfacer ao Concello a cantidade de 1.067.779,48 euros (IVA incluído) euros correspondentes ás obras do Proxecto Modificado nº 1 de obras ordinarias das rúas Casanova de Eirís e Avda. dos Caídos, así como las obras de urbanización en la Calle Antonio Ríos, referidas no expositivo cuarto do presente documento. O devandito importe, satisfacerase no prazo máximo dun mes dende a aprobación definitiva do proxecto de urbanización do ámbito.
9. Executar, no ámbito das súas facultades, a demolición das edificacións incompatibles co planeamento, en situación de ruína ou en deficiente estado de conservación, que durante o desenvolvemento das actuacións vaian quedando desocupadas, sen prexuízo de que deberán obter previamente o correspondente título habilitante municipal.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

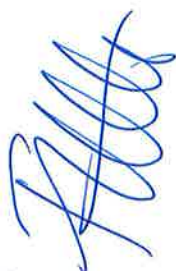
Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

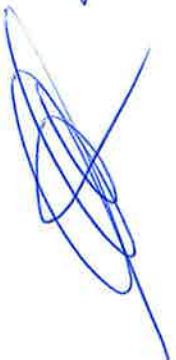

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

- 
10. Integrar no proxecto de urbanización a correspondente solución electromecánica que permita favorecer as condicións de accesibilidade e mobilidade peonil entre a Ronda de Outeiro e a Rúa Antonio Ríos, asumindo os custes de urbanización da dita actuación.

QUINTA.- COMPROMISOS DO CONCELLO DA CORUÑA

- 
- 
1. Impulsar consonte aos principios de eficacia e axilidade administrativa a tramitación do PERI.
 2. Dende a presentación do documento nas súas distintas fases de elaboración, remitir o documento ás distintas administracións afectadas nun prazo máximo dun mes dende a súa recepción, e emitir as respostas, informes e calquera outro acto de instrución para proceder, se é o caso, á súa aprobación.
 3. Logo que o PERI alcance a aprobación provisional, conforme á cláusula Cuarta apartado 6, acordar a súa tramitación simultánea cos instrumentos de equidistribución e urbanización que serán presentados pola Xunta de Compensación a tal fin, de conformidade co establecido no artigo 95.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, segundo os principios de eficacia e axilidade administrativa.
 4. Reunirse periodicamente co equipo redactor do PERI e dos instrumentos de equidistribución e urbanización, para os efectos de resolver calquera dúbida que poida xurdir tanto na tramitación dos instrumento de planeamento como dos de xestión e urbanización.
 5. Facilitar a recadación das cotas de urbanización, tramitando os correspondentes procedemento de prema, por solicitude da Xunta de Compensación.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

6. Achegar a relación dos propietarios con dereito a realoxo e retorno, para os efectos previstos no artigo 19 do Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que foi aprobado o Texto Refundido da Lei do Solo e de Rehabilitación Urbana.
7. Facilitar a demolición das edificacións incompatibles co planeamento, en situación de ruína ou en deficiente estado de conservación, que durante o desenvolvemento das actuacións vaian quedando desocupadas.

SEXTA.- CONSECUENCIAS APLICABLES EN CASO DE INCUMPRIMENTOS DAS OBRIGAS DAS PARTES E, DE SER O CASO, CRITERIOS PARA DETERMINAR A POSIBLE INDEMNIZACIÓN NO SUPOSTO DE INCUMPRIMENTO.

Consonte ao previsto no art. 399 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que foi aprobado o Regulamento da Lei do Solo, o Concello da Coruña deberá tramitar ata a súa aprobación definitiva o PERI de conformidade coa cláusula segunda do presente Convenio, pero conservará a plena potestade de planeamento por razóns de interese público. A tal efecto, o Convenio só vinculará ás partes que o subscriben para á iniciativa e tramitación do procedemento correspondente, con base no acordo respecto da oportunidade, conveniencia e posibilidade de solucións concretas de ordenación.

En caso de que finalmente non se aprobara o cambio de planeamento, no prazo dun ano con respecto á aprobación inicial e no prazo de dezoito meses a aprobación definitiva dende a dita aprobación inicial, o convenio entenderase automaticamente resolto, agás que o dito incumprimento o sexa por causas non imputables a ningunha das partes, sen que poida comportar enriquecementos inxustos.

SÉTIMA.- COMPETENCIA E TRAMITACIÓN

Este Convenio urbanístico con natureza mixta de planeamento e execución, será exposto ao público e seguirá a tramitación prevista no artigo 168 e seguintes da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia e nos artigos 401 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que foi aprobado o regulamento da Lei do Solo.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo
Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Departamento de Planeamento
📄 63118I00XP 📁 631/2024/202

Logo da tramitación sinalada nos ditos artigos, o Convenio perfeccionarase desde a súa sinatura, que se deberá realizar, en todo caso, despois da ratificación polo Pleno do Concello do seu texto definitivo.

A eficacia da aprobación deste convenio queda supeditada a que sexa aprobada polo Pleno do Concello, ao ser o órgano competente para a aprobación definitiva do Plan Especial de Reforma Interior, que se establece como instrumento vehicular para o cumprimento dos fins deste convenio.

OITAVA.- COMISIÓN DE SEGUIMENTO

Coa finalidade de dar cumprimento o compromiso do Concello da Coruña de reunirse periodicamente co equipo redactor dos instrumentos de planeamento, xestión e urbanización do API Q28 prevista no apartado 6 da Cláusula Quinta, poderase constituír unha Comisión de Seguimento, a petición de calquera das partes, co fin de analizar e interpretar todas as cuestións que xurdan relativas á interpretación do Convenio, sen prexuízo das competencias e facultades resolutorias que legalmente correspondan aos órganos municipais.

Na devandita Comisión, poderán participar todos os interesados que subscriben este Convenio e poderán actuar asistidos polo seus respectivos asesores.

A Comisión estará presidida pola persoa titular da Concellaría de Urbanismo do Concello da Coruña ou persoa en quen delegue. O seu funcionamento e réxime xurídico rexerá polas disposicións da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público, con respecto ao funcionamento dos órganos colexiados.

NOVENA.- MODIFICACIÓN E VIXENCIA DO CONVENIO

O Convenio poderá ser obxecto de modificación, por pedimento de calquera das partes que o subscriben, seguindo a tramitación prevista nos artigos 168 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia e nos artigos 401 e seguintes do Regulamento da Lei do Solo.



Concello da Coruña

ÁREA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

Departamento de Planeamento

☒ 63118100XP ☒ 631/2024/202

Este Convenio ten unha vixencia de catro anos transcorridos os cales quedará sen efecto ningún, agás que as partes o soliciten expresamente con antelación ao vencemento do prazo, en cuxo caso poderá prorrogarse por idéntico prazo.

O Convenio extinguirase antes do seu prazo de vencemento polo cumprimento das actuacións que constitúen o seu obxecto, por acordo de todos os asinantes, ou no suposto de que se derive a imposibilidade legal da aprobación definitiva do Plan Especial de Reforma Interior.

DECIMA.- XURISDICCIÓN Á QUE SE SOMETE O CONVENIO.

O Convenio ten natureza xurídica administrativa, polo que os litixios que puideran xurdir como consecuencia da celebración, formalización, cumprimento, interpretación, execución, efectos e extinción se someterán á xurisdición contencioso-administrativa.

E como proba de conformidade as partes, asinan para un só efecto, e por triplicado o presente Convenio, na data e lugar indicado no encabezamento.

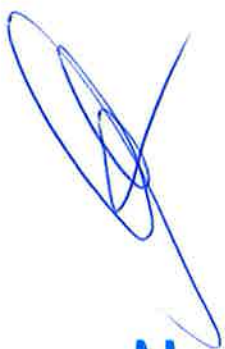
O Concelleiro de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

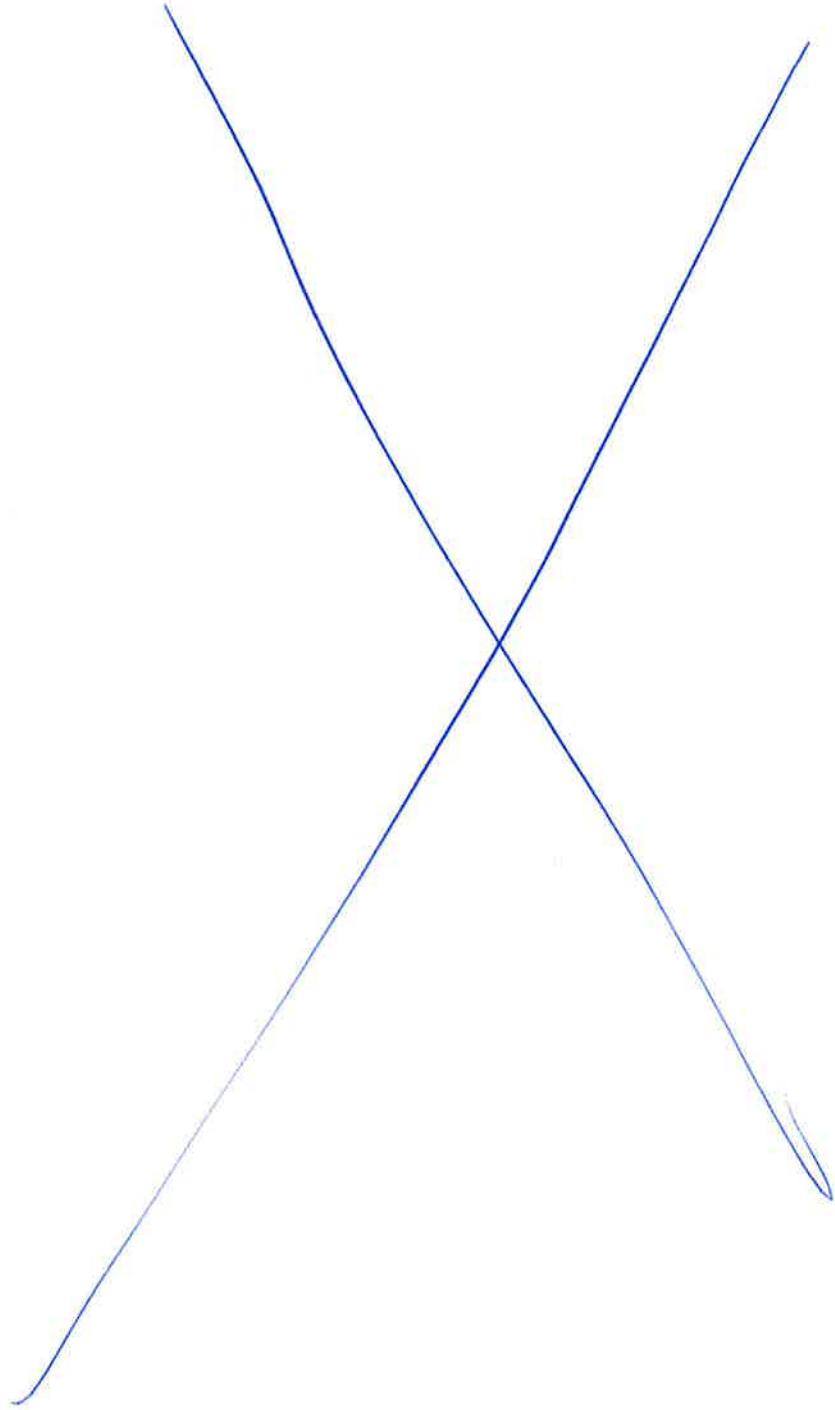
A Oficial Maior



A Presidenta da Xunta de Compensación

ANEXO 1

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line on the left side.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping loop on the left and a vertical line on the right.A handwritten signature in blue ink, written over a circular stamp. The stamp contains text, but it is mostly obscured by the signature.



Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda

Servizo de Infraestructuras

📁 521/2018/46 📄 52112I00BT

Área de Rexeneración Urbana, Dereito á Vivenda e Mobilidade

Asunto: Importes de los expedientes relacionados con los proyectos de "Obras ordinarias de urbanización en calles Casanova de Eirís y Avda de los Caídos" y "Obras de urbanización en calle Antonio Ríos"

En contestación a la petición de información de fecha 28 de diciembre de 2017 realizada por la Jefa de Departamento de Gestión de Suelo al Jefe de Servicio de Infraestructuras, se informa que de acuerdo con los datos obtenidos a través de los programas SICAL y AGENDA DE TRAMITACIÓN sobre los importes de los expedientes relacionados con los proyectos de "Obras ordinarias de urbanización en calles Casanova de Eirís y Avda de los Caídos" y "Obras de urbanización en calle Antonio Ríos", se concluye lo siguiente:

1.- "Obras ordinarias de urbanización en calles Casanova de Eirís y Avda de los Caídos":

Ejecución de las obras (ABECONSA SLU): 654.148,11 €(IVA incluido)

Redacción del proyecto (SINGLA INGENIERIA SL): 11.508,12€(IVA incluido)

Coordinación de Seguridad y Salud (BERGANTIÑOS SOLUCIONS LABORAIS SL): 7.078,50€(IVA incluido)

Asistencia técnica a la dirección de obra: (JAVIER VICENTE LÓPEZ PITA): 13.894,30€(IVA incluido)

2.- "Obras de urbanización en calle Antonio Ríos"

Ejecución de las obras (OGMIOS PROYECTOS SL): 363.385,42 €(IVA incluido)

Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda

Servizo de Infraestructuras

📁 521/2018/46 📄 52112I00BT

Redacción del proyecto (SINGLA INGENIERIA SL): 7.238,03€(IVA incluido)

Asistencia técnica a la dirección de obra: (DEL RIO FERNANDEZ DANIEL ANDRÉS): 10.527,00€(IVA incluido)

Coordinación de Seguridad y Salud: Se imputa a los contratos de coordinación de obras inferiores a 350.000€ pertenecientes o delegadas del Servicio de Infraestructuras, vigentes durante la ejecución de la obra, no pudiendo cuantificarse el gasto concreto.

A Coruña, en la fecha digital del presente documento electrónico

Gestora Económica


María Elena Otero Chas

Jefe de Servicio de Infraestructuras

Fernando S. Martínez López



ANEXO 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke extending upwards.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, prominent loop on the left side and a few smaller strokes.A handwritten signature in blue ink, written over a circular stamp. The stamp contains text in Spanish, including "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS" and "SECRETARÍA DE ECONOMÍA".




[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten X mark]



Concello da Coruña

Área / Unidad GESTION DEL SUELO UR2200 MLG	Documento 62018I00DS	
Código de verificación  6F6Q 5O2T 0140 0K1K 0MRM	Expediente 620/2023/63	
	Fecha 25-01-2024	

Expediente 620/2023/63, vinculado al 620/41/2014

ASUNTO: Informe técnico sobre superficies y aprovechamientos que figuran en el Proyecto de compensación del API Q28 "Parque de Oza" (APE H9.01 del PGOM/98)

Antecedentes

El Plan General de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente en sesión plenaria de 19 de octubre de 1998, delimitó un ámbito de suelo denominado APE H9.01 "Parque de Oza", incluido en el área de reparto ARE – H9.01.

Con fecha de 12 de mayo de 2008 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle para reajuste de rasantes, concreción de aprovechamientos y establecimiento de condiciones estéticas y complementarias de la ordenación en el ámbito del APE H9.01 del PGOM de A Coruña.

Con fecha de 7 de septiembre de 2009, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela APE H9.01.

Con fecha de 27 de julio de 2013 entra en vigor el PGOM/2013, que incorpora esta área como API Q28.

Con fecha de registro de entrada de 15 de mayo de 2014 (Código URBEY02UL), el representante de la Junta de compensación presenta para informe, el Proyecto de compensación del API Q28, aprobado inicialmente en Asamblea de la Junta de Compensación el día 29 de abril de 2014.

Con fecha de 16 de mayo de 2014, por parte de la Jefa de departamento de gestión del suelo, se solicita informe técnico del citado proyecto de compensación.

Con fecha de 21 de julio de 2014, se emite informe técnico.

Con fecha de 5 de noviembre de 2014, por parte de la Jefa de departamento de gestión del suelo, se solicita informe técnico del Texto Refundido del proyecto de compensación del API Q28 (noviembre 2014), presentado con fecha de registro de entrada de 3 de noviembre de 2014 (Código URBEY06QQ).

Con fecha de Registro de entrada de 10 de diciembre de 2014, la Junta de compensación presenta nuevo Texto Refundido del proyecto de compensación del API Q28-diciembre 2014 (Código URBEY07JD), como consecuencia del fraccionamiento de la parcela de origen nº 11.



Concello da Coruña

Por lo que se procedió a informar este nuevo Texto Refundido del Proyecto de compensación (dic/14), atendiendo a las modificaciones que se introducen como consecuencia de la división de la parcela de origen nº 11 (ahora 11 a y 11 b), y se comprobará que se han corregido los errores tipográficos que figuraban en el Texto Refundido del proyecto de compensación (noviembre/14), que se estaba informando. Estos errores, no sustanciales, se les han comunicado verbalmente al no haber tiempo material de notificárselos por escrito. Por tanto se comprueba que el nuevo Texto Refundido (diciembre/2014), se corresponde en su contenido al Texto Refundido (noviembre/2014), con excepción de los cambios que conlleva en los diferentes apartados el fraccionamiento de una parcela de origen.

El 26 de diciembre de 2014 se acordó, por la Junta de Gobierno Local, aprobar definitivamente el Texto Refundido del proyecto de compensación del API Q28 "Parque de Oza" presentado el 10 de diciembre de 2014.

Con fecha de 11 de noviembre y 14 de septiembre de 2015 se informan por parte de las técnicas de la oficina técnica de gestión del suelo, los **recursos** presentados en contra de la aprobación definitiva del proyecto de compensación del API Q28, en relación con las parcela de origen nº 9 y 63 respectivamente.

Mediante escrito del Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión del Suelo de fecha 24 de noviembre de 2015, se le remiten a la Junta de compensación los informes técnicos de fecha 11 de noviembre de 2015 sobre los recursos presentados contra la aprobación definitiva del proyecto de compensación, en relación con las parcelas nº 63 y 9 así como un requerimiento para que subsane la descripción de la parcela de resultado C-12 (PR-C12) del proyecto del mismo.

Con fecha de Registro de entrada de 7 de enero de 2016, la Junta de compensación presenta un escrito de contestación a los informes técnicos emitidos sobre los recursos.

Con fecha de 1 de febrero de 2016 se emite informe por la arquitecta técnica municipal en contestación al escrito de contestación de la Junta antes mencionado.

Mediante escrito de 16 de marzo de 2016 del Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión del Suelo, se le requiere nuevamente a la Junta de compensación para que subsane la descripción de la parcela de resultado C-12 (PR-C12) del proyecto de compensación del APE H9.01.

Con fecha de 17 de junio de 2016 se presenta por parte de la Junta de compensación, otro texto refundido del proyecto de compensación en el que solicita que se tenga por cumplido el requerimiento del Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 16 de marzo de 2016, y proceda a la declaración de firmeza del mismo.

Con fecha de 5 de octubre de 2016 se presenta nuevo escrito por parte de la Junta de compensación en el que reitera el contenido de escrito presentado por la Junta de compensación el 17 de julio de 2016.

Con fecha de 7 de noviembre de 2016, se procede a informar por las técnicas de la oficina técnica de gestión del suelo un nuevo Texto Refundido del Proyecto de compensación (junio/16), atendiendo a las modificaciones que se introducen como consecuencia de los requerimientos efectuados por el





Concello da Coruña

Ayuntamiento mediante escritos de fecha de 24 de noviembre de 2015 y 16 de marzo de 2016 del Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión del Suelo, en relación con los informes técnicos sobre las parcelas nº 63 y 9 del proyecto de compensación así como de la descripción de la parcela de resultado C-12 (PR-C12) del proyecto de compensación del APE H9.01.

En fecha de 3 de agosto de 2018, se emite desde el Departamento de Gestión del suelo informe propuesta sobre los recursos de reposición interpuestos contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno local del 26 de diciembre de 2014, por el que se aprueba definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de compensación del API Q28 "Parque de Oza". Esta propuesta de acuerdo, es aprobada en la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de agosto de 2018.

Contra el acuerdo de 10/08/2018 la Junta de Compensación del APE H9.01 interpuso recurso contencioso administrativo, resultando desestimado por la sentencia 210/2019, de 25 de octubre, dictada por el Juzgado Contencioso administrativo nº 3, confirmada por la de 3 de julio de 2020 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia (AP 4042/2020).

Con fecha de 18 de diciembre de 2018, se emite desde la oficina técnica de gestión del suelo "Informe sobre los costes de urbanización contenidos en los expedientes denominados "Obras ordinarias de urbanización en las calles Casanova de Eiris y Avd. de los Caídos" (521/2013/1181) y Obras de urbanización en la calle Antonio Ríos" (521/2014/27) incluidos en el APE H9.01."Parque de Oza".

Con fecha de 26 de julio de 2022, se le envía a la Junta de compensación la relación de los ocupantes legales de las viviendas, a los efectos de posibles realojos.

Con fecha de 5 de octubre de 2023, la Junta de Compensación del APE H9.01, presenta el Proyecto de compensación diligenciado por los arquitectos Don Álvaro Fernández Carballeda y Doña Beatriz Aneiros Filgueira, y por los abogados Don Carlos Hernández López, Doña Elena Díaz Valverde y Doña Arantza Arias Rezola el día 04 de Octubre de 2023, que consta de dos tomos, "Tomo I" que incluye Memoria y Planos con 497 hojas, y "Tomo II" que incluye los Anexos con 2.491 hojas, y que ha sido objeto de aprobación inicial por la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del APE H9.01 de A Coruña en sesión de 28 de septiembre de 2023.

Mediante escrito de 21/11/2023 la Junta de Compensación do APE H9.01, dirije a este Ayuntamiento convocatoria do Consejo Rector para el 23 de noviembre de 2023, estableciendo como segundo punto del día la "Presentación por parte de AGREGA del borrador de propuesta de ordenación del ámbito. Contenido de la reunión mantenida por parte de Aliseda en el Ayuntamiento."

Con fecha de 28 de diciembre de 2023, se dicta el siguiente Decreto, firmado por *O concelleiro responsable da Área de Economía e Planificación Urbana*, D.José Manuel Lage Tuñas (P.D. da alcaldesa, BOP nº121 do 27 de xuño de 2023)

DECRETO:

Conforme co informe proposta, con CSV 0E2M47452X3B1V2E0KN1, emitido o 22 de decembro de 2023 pola xefa de Sección Solo Xestión Indirecta, a xefa do Departamento de Xestión do Solo





Concello da Coruña

e o xefe de Servicio de Planeamento e Xestión do Solo, coa conformidade da directora da Área de Urbanismo, e en virtude das delegacións xenéricas acordadas pola alcaldesa mediante Decreto 4538/2023 do 21 de xuño de 2023, publicado no BOP nº 121 de 27/06/2023,

DISPOÑO:

PRIMEIRO: Suspender o prazo de tres meses para a aprobación definitiva do proxecto de compensación do APE H9.01 "Parque de Oza" aprobado inicialmente o 28 de setembro de 2023, en virtude do disposto no artigo 22.1.f) da Lei 39/2015, relativos ás negociacións para a formulación dun pacto o convenio que acade unha mellor ordenación urbanística do dito ámbito.

Determinaciones de planeamiento

El API Q28 "Parque de Oza", según las determinaciones que figuran en el PGOM/98, es un ámbito de suelo urbano no consolidado incluido en el área de reparto ARE-H9.01. Dicha área de reparto está constituida por:

- APE H9.01 (Proyecto que se informa)
- POL H9.01 (Aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 19-12-2008)
- VL H9.01 (Expte. Ocupación directa aprobado definitivamente con fecha de 15-12-2006)
- EG.H9.01 (Expte. Ocupación directa aprobado definitivamente con fecha de 15-12-2006)

El aprovechamiento establecido en el PGOM/98 para el ARE-H9.01 es 1,726744 m²etuc/m²s.

La ficha que figura en el PGOM/2013 para el API Q 28 es la siguiente:



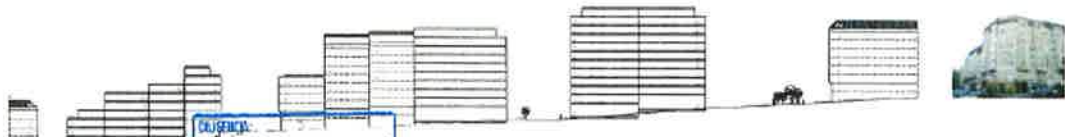
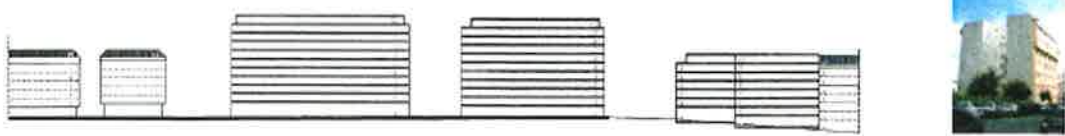
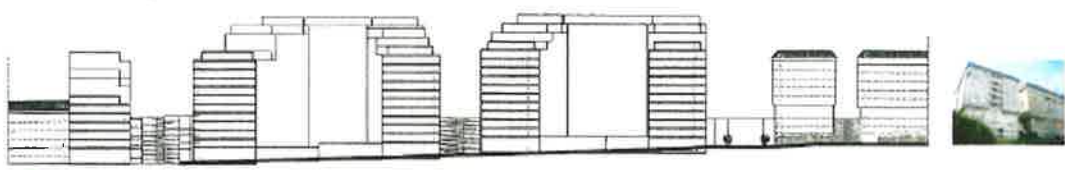
COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por Téc. Medio de urbanismo y rehabilitación (MARIA LUZ GONZALEZ VARELA) a las 09:12 del día 25/01/2024. Mediante el código de verificación 6F6G5O2T01400K1K0MRM puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruña.gal/



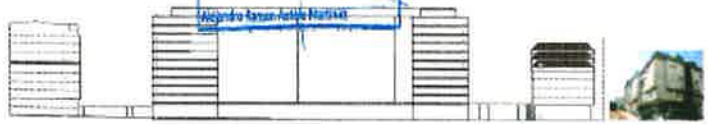
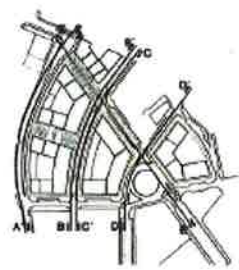
Concello da Coruña

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO: Parque de Oza

2646
API Q28 b



DECLARACIÓN:
que se extiende para hacer constar que el presente documento, al haberse otorgado en cumplimiento con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.03.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones y alteraciones en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2023
El Oficial Mayor:
Alfonso Barón Ferrás Martínez



2646 Q28-29

Maio 2018 REVISIÓN DEL P.O.M.
1:2.000
Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña



Concello da Coruña

Respecto a las determinaciones que figuran en la ficha del PGOM/13 hay que destacar los siguientes aspectos:

- Planeamiento básico del área : PGOM/98
- En la gestión del ámbito se mantienen las adscripciones de sistemas iniciados en ejecución del PGOM/98.
- EL PGOM/13, modifica el aprovechamiento lucrativo que figuraba en el PGOM/98 y en el EDD aprobado definitivamente el 12 de mayo de 2008, estableciendo ahora un aprovechamiento lucrativo (deshomogeneizado) de 136.704,50 m²c con objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto del PGOM/98, el cual se obtiene como resultado de sumar la superficie edificable de cada parcela, esto es:

-Manzana A = 2.705 m²c

-Manzana B = 11.217 m²c

-Manzana C1 = 29.502,50 m²c

-Manzana C2 = 28.845 m²c

-Manzana D = 32.879 m²c

-Manzana E = 5.710 m²c

-Manzana F = 25.846 m²c

Aplicando los coeficientes de ponderación que figuran en el PGOM, para manzana (1,00) y bloque (1,05), se obtiene un Aprovechamiento lucrativo homogeneizado = 142.558,12 m²etuc.

Superficie de ámbito. Superficie pública y superficie privada del API Q28 "Parque de Oza".

1. El ámbito del API Q28 "Parque de Oza" resulta conformado por una superficie total de 64.430,58 m². Como consecuencia del examen de las distintas titularidades del polígono, dicha superficie de titularidad pública resultó ser de 9.282,83 m². Por tanto, por deducción aritmética, resultaría una superficie de titularidad privada existente en el área de planeamiento de 55.147,75 m².
2. En relación a esta compensación, se informa que existen una serie de propiedades provenientes del Expediente de Ocupación Directa para la ejecución del EG y del VL H9.01, así como del Expediente de Ocupación Directa del QL APE H9.01 XX, parte del VL APE H9.01, y QL APE H9.01 ED, a las que corresponde materializar sus aprovechamientos lucrativos en el propio API Q28.

Según resulta del primero, la superficie conjunta a la que se refería dicho expediente comprende un total de 56.528,35 m², dentro de los cuales existe una superficie de titularidad pública de 1.024 m², por lo que la superficie de titularidad privada representaría un total de 55.504,35 m².

Sin embargo, y como consecuencia de la estimación por la administración local de las distintas alegaciones presentadas por diferentes propietarios durante su tramitación respecto a la superficie de





Concello da Coruña

sus fincas, la suma final de la superficie de los distintos propietarios afectados resultaría ser de 55.507,98 m2, esto es, 3,63 m2 más de los que resultan de la delimitación del ámbito.

Al objeto de adecuar el resultado del Expediente de Ocupación a la realidad del ámbito objeto de la misma, se procedió -al elaborar el Proyecto de Compensación del POL H9.11 aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2.008- a minorar en dicha superficie -3,63 m2- la correspondiente a la finca número 5 -de titularidad municipal- de las que conforman dicho Expediente de Ocupación (1.579,74 m2 – 3,63 m2 = 1.576,11 m2).

Con independencia de lo anterior, como consecuencia de la aplicación del cálculo porcentual fijado en el propio Expediente de Ocupación para determinar qué porcentaje de aprovechamientos provenientes del EG H9.01 y VL H9.01 se materializa en el POL H9.11 (41,517%) y qué parte se materializará en el APE H9.01 (58,483%), se produjo una diferencia debida a la aplicación matemática de los decimales de **17,40 m2 (=27,04 uua)** a materializar de más en el polígono H9.11 "Fariña Ferreño", y **que se corresponden exactamente con los 17,40 m2 (=27,04 uua) que se materializan de menos en el APE H9.01.**

Para el ajuste de dicho descuadre se minoró en el Texto Refundido del Proyecto de Compensación del Pol H9.11 Fariña Ferreño -sobre la misma parcela número cinco de las del Expediente de Ocupación, de titularidad municipal- la superficie y edificabilidad resultante del propio expediente que se debía materializar en el POL H9.11 en 17,40 m2 (=27,04 uua); procediéndose en el presente Proyecto de Compensación a incrementarse la superficie y edificabilidad materializable en el API Q28 de la parcela número cinco de las del Expediente de Ocupación -de titularidad municipal- en la misma superficie, 17,40 m2 (=27,04 uua), para que se compense en el resultado final, de forma tal que el Ayuntamiento de A Coruña materializará la totalidad del aprovechamiento resultante de los 1.576,11 m2 reconocidos respecto de la parcela 5 del Expediente de Ocupación Directa para la ejecución del EG H9.01 y VL H9.01.

Realizados los indicados ajustes la superficie proveniente del Expediente de Ocupación Directa para la ejecución del EG H9.01 y VL H9.01, cuyo aprovechamiento se ha de materializar en el API Q28 "Parque de Oza" asciende a 27.120,51 m2.

A modo justificativo y explicativo de las soluciones anteriormente indicadas en el proyecto insertan un cuadro (cuya imagen recortada se inserta a continuación de este párrafo), con indicación de los ajustes, cuadro que ya se había incorporado al Proyecto de Compensación del POL H9.11 "Fariña Ferreño" (hoy definitivamente aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad).

PROYECTO DE COMPENSACIÓN SEPT
API Q28 "PARQUE DE OZA" 2023

ANEXO V.B) DEL PTO. DE OCUPACIÓN			SUPERFICIES			REPARTO SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD (SxATx0.5)		
PARCELA	PROPIETARIO	REF CATASTRAL	EN VL H9.01	EN EG H9.01	TOTAL EG-VL	SI POL (41,517%)	SI APE (58,483%)	POL H9.11	APE H9.01	TOTAL
1	CONSTRUCTORA CONVIGA, S.L	87022-04	0	384,10	384,10	159,47	224,63	247,823	349,096	596,918
2	FERGO GALICIA, S.A.	87022-05	0	957,00	957,00	97,00	-	1.487,245	-	1.487,245
3	FERGO GALICIA, S.A.	87022-06, 07	0	1.514,00	1.514,00	1.514,00	-	2.352,861	-	2.352,861
4	ROSA Mª DEL ROSARIO BLANCO MINEZ Y OTROS	87022-10	0	1.634,49	1.634,49	678,59	955,90	1.054,978	1.485,533	2.540,111
5	AYUNTAMIENTO LA CORUÑA	87022-45	0	1.576,11	1.576,11	654,35	921,76	1.016,911	1.432,474	2.449,385
6	FUNDACIÓN JUJANA DE VEGA	87022-08	0	4.735,00	4.735,00	1.965,83	2.769,17	3.055,037	4.309,483	7.358,520
7	PILAR MONTES E HIJOS	87022-15	0	8,27	8,27	3,43	4,84	5,336	7,516	12,852
8	INMOBILIARIA GAINCO, S.A.	87022-47	0	37,16	37,16	15,43	21,73	23,976	33,773	57,749
54	EPAAT S.L	86003-13	0	1.111,99	1.111,99	461,66	650,33	717,469	1.010,650	1.728,110
55	FAMILIA GARCIA DE DIOS	NO CONSTA	0	858,64	858,64	356,48	502,16	663,997	780,389	1.334,386
56-57	HNOS FOJON MARTINEZ REBOREDO	87007-04	0	575,32	575,32	238,86	336,46	371,198	522,889	894,087
SUBTOTAL			652,15	54.852,20	55.504,35	28.383,84	27.120,51	44.410,465	42.147,198	86.257,623
SI PUBLICA			58	966,00	1.024,00	28.906,44	27.137,91	1.087,42	42.174,20	86.257,62
SUBTOTAL=			710,15	55.818,20	56.528,35	28.383,84	17,40	-27,04	-27,04	
TOTAL EG-VL=			56.528,35	0,00						
TOTAL PVDA=			55.504,35							

MINORADOS EN LA PARCELA 5 LOS 3,63 M2 RESULTADO DE LA ESTIMACIÓN DE LAS ALEGACIONES AL EXPDTE DE OCUPACIÓN
COMPENSADOS EN LA MISMA PARCELA LOS 17,40 M2 QUE SE PRODUCEN COMO DIFERENCIA ENTRE EL APE Y EL POL POR LA APLICACIÓN DEL PORCENTAJE



Concello da Coruña

Superficies de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y gravámenes

La superficie total de cesión de sistemas locales es de 42.022,40 m², que figura en el proyecto de compensación desglosada de la siguiente manera:

Red Viaria

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DESGLOSADA	SUPERFICIE PROYECTO COMPENSACIÓN
VL-1	8.407,98 m ²	29.225,93 m ²
VL-2	3.701,58 m ²	
VL-3	12.400,28 m ²	
VL-4	2.416,43 m ²	
VL-5	2.299,66 m ²	

Sistema de Espacios libres públicos

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DESGLOSADA	SUPERFICIE PROYECTO COMPENSACIÓN
EL-1	6.033,82 m ²	6.854,99 m ²
EL-2	425,05 m ²	
EL-3	396,12 m ²	

Sistema de Equipamientos públicos

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DESGLOSADA	SUPERFICIE PROYECTO COMPENSACIÓN
EQ-1	5.101,75 m ²	5.941,48 m ²
EQ-2	839,73 m ²	

Aprovechamientos reconocidos procedentes de ocupaciones directas y comprometidos con cargo al 10% municipal

El proyecto de compensación recoge todos los aprovechamientos procedentes de ocupaciones directas y transferencias.

También recoge correctamente el 10% de cesión obligatoria que resta a favor del Ayuntamiento una vez deducidos los aprovechamientos comprometidos con transferencias urbanísticas.

En conclusión:

- Aprovechamiento proveniente de la ocupación directa del EG-VL H9.01 "Parque de Oza", a materializar en el Api Q28 = **42.174,21 m²etuc.**
- Aprovechamiento proveniente de la ocupación directa del QL APE H9.01 XX, ED y parte del VL "Parque de Oza", a materializar en el Api Q28 = **14.030,91 m²etuc.**
- Aprovechamientos reconocidos con cargo al 10% de cesión = **4.637,68 m²etuc.**

La suma de los aprovechamientos a adjudicar procedentes de expedientes de ocupaciones directas y aprovechamientos comprometidos con cargo al 10% de cesión, es de 60.842,80 m²etuc.





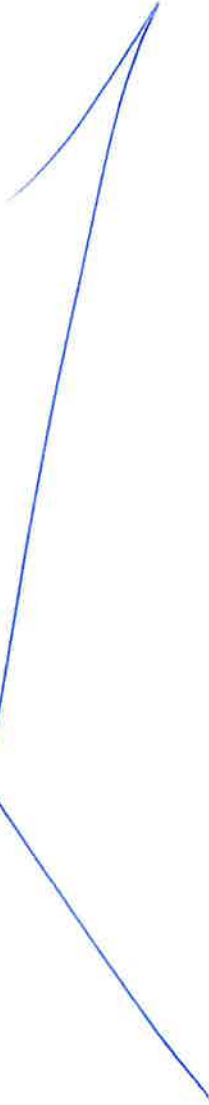
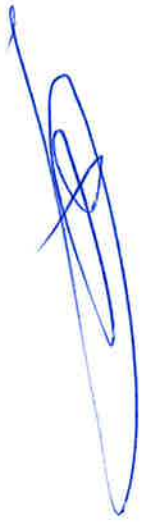
Concello da Coruña

- Aprovechamiento que resta del 10% de cesión = 9.618,13 m²etuc (al Ayuntamiento le correspondería un aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 14.255,81 m²etuc, de los cuales estaban comprometidos 4.637,68 m²etuc, por lo que resta un aprovechamiento lucrativo a adjudicar al Ayuntamiento de 9.618,13 m²etuc).

Si a la suma de los aprovechamientos comprometidos le sumamos lo que resta de adjudicación del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, da un total de 70.460,93 m²etuc.

Por lo que el aprovechamiento a adjudicar a propietarios de parcelas de origen en el ámbito del API Q28 daría un resultado de **72.097,19 m²etuc**.

La suma de todos los aprovechamientos coincide con el aprovechamiento lucrativo homogeneizado del ámbito= **142.558,12 m²etuc**, y así figura en la siguiente tabla extraída del proyecto de compensación:



ANEXO 3



