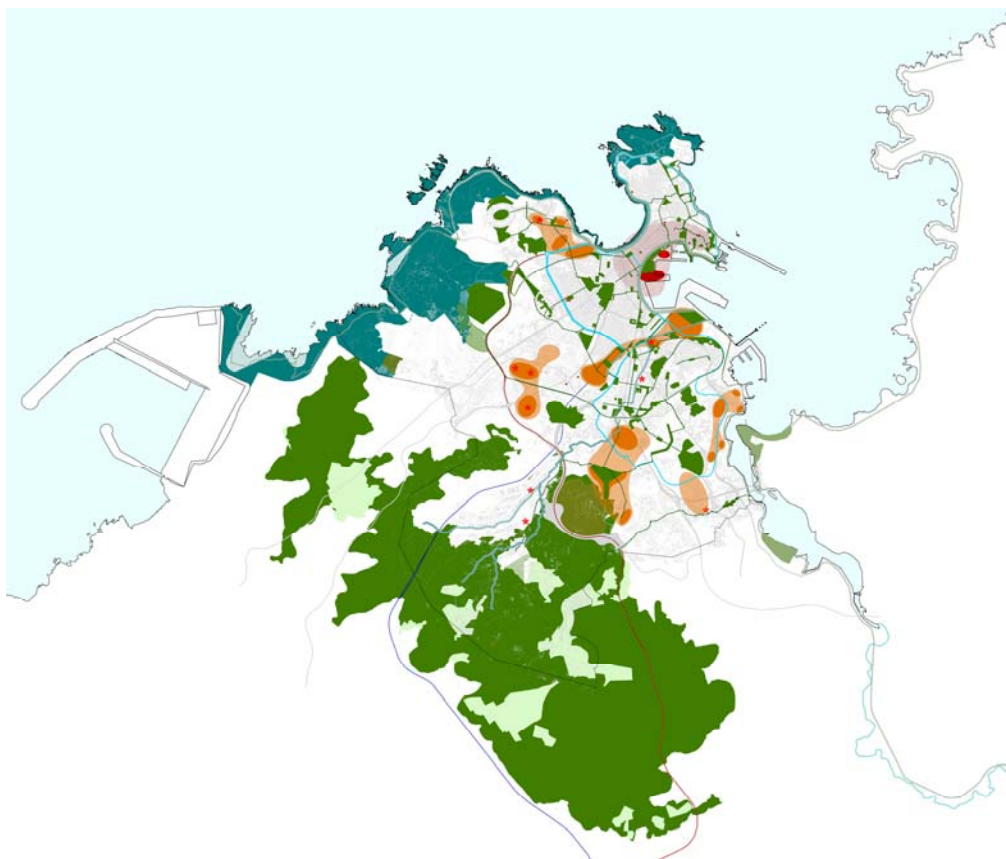




REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

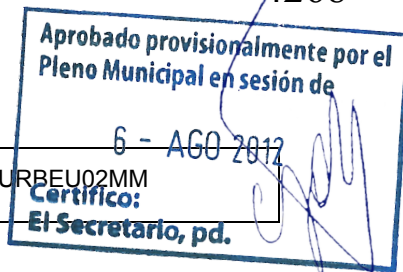
09- ALEGACIONES

BAU - B.Arquitectura y Urbanismo, S.L.

Prof. Joan Busquets

Julio de 2012

XIII/ 09e/13



Alegación núm. PART 7245	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU02MM
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unas parcelas en la zona de Eirís que en la RYAPGOM se sujetan a la Norma Zonal 4.4 con lo que no están de acuerdo; por lo que, solicitan que se le cambien las determinaciones urbanísticas, permitiendo la edificación en bajo más dos plantas y en edificación adosada.

Informe:

Contestación id. 7234

Alegación núm. PART 22514	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 7234

Alegación núm. PART 22515	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 7234

Alegación núm. PART 22516	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 7234



Alegación núm. PART 7312	Fecha alegación: 12-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0560
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en Feáns-Obradoiro 149 que en la RYAPGOM se incluye en un nuevo polígono, lo que resulta improcedente a su entender; por lo que, solicita que se le mantenga con las condiciones actuales.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zona 5.1

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se señala que dicha parcela no estaba incluida en un polígono de desarrollo.

Alegación núm. PART 7334	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación, junto a otras parcelas parcialmente edificadas con naves industriales en el entorno de la futura estación intermodal de A Coruña.

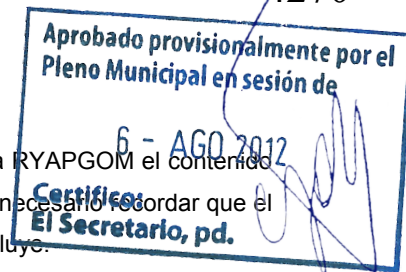
El plan vigente incluye dichas parcelas en el ámbito de transformación 7_F1005.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye dicha parcela en el ámbito de suelo urbano no consolidado POL N31.1 Agra de San Cristóbal, con objeto de sustituir el uso actual industrial por un uso residencial más acorde con la futura transformación del sector debido a la llegada de la alta velocidad y a la construcción de la nueva estación intermodal.

No parece por tanto adecuado excluir dicha parcela del ámbito de desarrollo.

No obstante, conviene señalar que, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL N31, se ha redelimitado este ámbito, excluyéndose del mismo las naves existentes situadas al otro lado de la avenida, así como las situadas al sur del cauce existente junto al trazado del oleoducto.

Por otro lado, la altura de 0 plantas asignada a la manzana hacia el lado de las vías del ferrocarril, viene determinada, en parte, por la afección ferroviaria, si bien conviene hacer notar, que el aprovechamiento de la parcela a la que se refiere la alegación es el que le corresponde de acuerdo con el ámbito de desarrollo en el que está incluida.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la altura de 0 plantas señalada, si bien es necesario recordar que el aprovechamiento de la parcela es el que le corresponde en función del ámbito en el que se incluye.

Alegación núm. PART 7445	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: FOREU02NN
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietaria de una parcela sita en la calle Castaño de Eirís nº 46 que en la RYAPGOM se incluye como equipamiento en el POL S 32.3, lo que resulta improcedente a su entender; por lo que, solicita que se le mantenga con las condiciones actuales.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S32.3 Lugar de Curramontes-Canalejo II, con objeto de obtener el viario señalado y articular la transición con el entorno hospitalario.

La estrategia de la RYAPGOM para el entorno de los hospitales se justifica en la memoria y fundamentalmente en el epígrafe 18 de la misma “los conjuntos de equipamientos: la nueva cultura y la sanidad en el nuevo escenario urbano”.

En esta estrategia hospitalaria conjunta, las conexiones entre los distintos hospitales son de vital importancia para su funcionamiento como una pieza única. La previsión de posibles usos compatibles con los actuales programas hospitalarios, se plantean para enriquecer y consolidar la configuración del cluster hospitalario.

En el caso concreto del POL S32.3 se plantea por un lado, la reserva de suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo para su posible ampliación con usos complementarios al mismo. Esta posible ampliación pretende servir además como transición entre el Hospital y la residencia unifamiliar del entorno, con unas condiciones de ordenación edificación y uso adecuadas, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el apartado correspondiente de la ficha urbanística. Por otro lado permite obtener y ampliar el viario de conexión entre el Lugar de Curramontes y el Hospital Juan Canalejo. Dicho viario constituye un importante eje de estructura para el sector hospitalario por su posibilidad de continuidad y conexión en un entorno con déficit de accesos, continuidades y capacidad viaria.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la parcela incluida en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL S32.3.

7445, 7450



Alegación núm. PART 7450	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU02NS
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietaria de una parcela sita en la calle Castaño de Eirís nº 46 que en la RYAPGOM se incluye como equipamiento en el POL S 32.3, lo que resulta improcedente a su entender; por lo que, solicita que se le mantenga con las condiciones actuales.

Informe:

Contestación id. 7445

Alegación núm. PART 7628	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

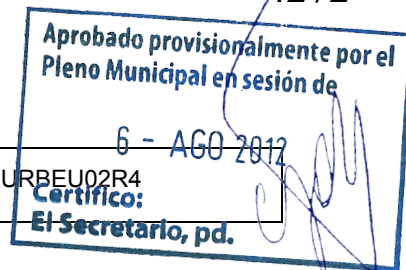
La parcela a la que se refiere la alegación está edificada con una torre de más de 20 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.



Alegación núm. PART 7945	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU02R4
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unas fincas sitas en el núcleo de San Pedro de Visma que en la RYAPGOM se incluyen como espacio libre público, sin que conste justificación alguna para ello; por lo que, solicitan que se reconozca como vía pública el camino interior de la manzana y que se incluyan las fincas aplicándoles la Norma Zonal 4, Colonias Protegidas Y Núcleos Tradicionales, subzona 4 ó 5, según corresponda.

Informe:

La RYAPGOM califica las fincas a las que se refiere la alegación como espacio libre público. Dicha calificación corresponde con la vigente.

No parece apropiado reconocer el camino interior actual como vía pública, ya que todas las parcelas existentes tienen acceso desde el viario perimetral.

No obstante lo anterior, parece apropiado reducir la delimitación del espacio libre interior para permitir completar la edificación perimetral, garantizando la conexión entre los espacios libres previstos en el entorno y con el equipamiento existente. En este sentido, parece apropiado calificar como viario la parte del camino que da acceso a las casas existentes.

Para el resto de los suelos no edificables se mantiene la calificación de espacio libre público. Para obtener dicho suelo y urbanizarlo se prevé la acción correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada los suelos edificables.

Alegación núm. PART 8064	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU02UZ
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan, como propietarios de un terreno sito en la Avda. de las Conchifñas, que en la RYAPGOM se incluye en el polígono M 24, sin que conste justificación alguna para ello; por lo que, solicitan que se ajuste la normativa a la realidad existente clasificando el terreno como suelo urbano consolidado con el mantenimiento de los derechos adquiridos.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están integrados en malla urbana y disponen de todos los servicios. Actualmente se encuentran libres de edificación.

Las cesiones de viario pendientes son de escasa entidad, por lo que parece apropiado eliminar el ámbito de desarrollo.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica el suelo como suelo urbano consolidado clasificándolo con la norma zonal 2.4. Las condiciones de ordenación de dichos terrenos son las que se derivan de la norma zonal 2.4 asignada.

8.064, 8.067, 8.068, 8.069

Alegación núm. PART 8067	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU02V3
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega, como Presidente de la Junta de Compensación del POL E7.01, que en la RYAPGOM se incluye como polígono M24, sin que conste justificación alguna para restringir las determinaciones urbanísticas anteriores; por lo que, solicita que se mantenga íntegramente la ordenación prevista para el Proyecto de Compensación del POL E7.01.

Informe:

Contestación id. 8.064

Alegación núm. PART 8068	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU02V5
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan, como propietarios de un terreno incluido en el POL E7.01, que en la RYAPGOM se incluye como polígono M24, sin que conste justificación alguna para restringir las determinaciones urbanísticas anteriores; por lo que, solicitan que se incluya como suelo urbano consolidado con los derechos urbanísticos inherentes.

Informe:

Contestación id. 8.064

Alegación núm. PART 8069	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU02V7
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan, como propietarios de un terreno incluido en el POL E7.01, que en la RYAPGOM se incluye como polígono M24, sin que conste justificación alguna para restringir las determinaciones urbanísticas anteriores; por lo que, solicitan que se incluya como suelo urbano consolidado con los derechos urbanísticos inherentes.



Informe:

Contestación id. 8.064

Alegación núm. PART 8080	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU02VI
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega, como propietaria de unas fincas, que en la RYAPGOM se incluyen como suelo urbano no consolidado, sin que conste justificación alguna; por lo que, solicita que se incluya como suelo urbano consolidado con los derechos urbanísticos inherentes.

Informe:

Las parcelas a la que se refiere la alegación se encuentran edificadas por unas casas unifamiliares de 2 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estas parcelas en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL O34 Lugar de Someso, con objeto de reordenar el ámbito obteniendo un espacio libre que permita la conexión del futuro parque de Martinete con el área de equipamientos del Recinto Ferial, para lo que se prevé sustituir las casas actuales por bloques plurifamiliares.

Atendiendo a los criterios anteriores y de acuerdo con las determinaciones de la LOUGA se clasifican estas parcelas como suelo urbano no consolidado, con objeto de obtener las dotaciones urbanísticas previstas con distribución equitativa de beneficios y cargas y ordenar la transformación del ámbito con una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Conviene señalar que se ha reducido sustancialmente la delimitación del ámbito aprobado inicialmente para excluir los suelos que ya concluyeron su tramitación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de estas parcelas como suelo urbano no consolidado dentro del ámbito de desarrollo POL O34.

Alegación núm. PART 8153	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU02XM
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega, como propietaria de unas parcelas sitas en la zona del Campus Universitario, que en la RYAPGOM se incluyen como zona de parcerlación rústica, sin que conste justificación alguna; por lo que, solicita que se incluya como suelo urbanizable.



Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación están libres de edificación. Dichas parcelas se incluyen en el Plan Especial de Protección del Castro de Elviña, ya que se sitúan total o parcialmente dentro del perímetro de protección del castro.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esas parcelas como suelo rústico de especial protección de patrimonio de acuerdo con las determinaciones del art. 15 de la LOUGA, que prescribe que se clasificarán como suelo rústico de especial protección los suelos que hayan de ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y en todo caso, los siguientes: [...] Los terrenos que, [...] presenten relevantes valores [...], arqueológicos [...] que los hagan merecedores de protección[...]. La clasificación asignada es coherente así mismo con el Informe de Patrimonio de la Xunta que determina esta clasificación para estos suelos. La parte de las parcelas no incluida se clasifica como suelo rústico de especial protección de paisaje en coherencia con la clasificación de los suelos no edificados situados en su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de estas parcelas como suelo rústico de especial protección para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico.

Alegación núm. PART 8160	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU02XT
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega, como propietario de unas parcelas sitas en la zona de Monte Alfeirán, para que en la RYAPGOM se respeten sus derechos a la propiedad, a la intimidad y el derecho de vistas, entre otros derechos que cita.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada con una casa unifamiliar de 2 plantas de altura.

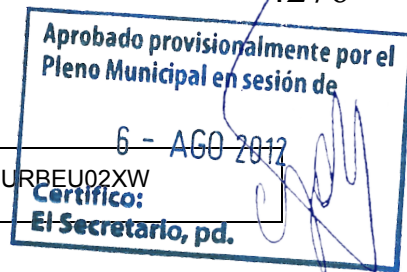
La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica parte de la parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 e incluye el resto de la parcela en el ámbito de suelo urbanizable delimitado SUD 6 Monte Alfeirán.

La RYAPGOM incorpora las determinaciones correspondientes a este sector de acuerdo con las condiciones incluidas en el convenio suscrito entre los propietarios y el ayuntamiento que se adjunta a la documentación de la RYAPGOM.

No obstante lo anterior, parece apropiado ajustar la delimitación del ámbito del SUD 6 para excluir parte de la zona posterior de la parcela señalada y aumentar la superficie de jardín posterior de las casas aisladas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, ampliando la superficie de la zona posterior de la parcela señalada.

8160, 8.163, 8.166



Alegación núm. PART 8163	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU02XW
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega, como propietaria de unas parcelas sitas en la zona de Monte Alfeirán, para que en la RYAPGOM se respeten sus derechos a la propiedad, a la intimidad y el derecho de vistas, entre otros derechos que cita.

Informe:

Contestación id. 8160

Alegación núm. PART 8166	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU02XZ
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega, como propietaria de unas parcelas sitas en la zona de Monte Alfeirán, para que en la RYAPGOM se respeten sus derechos a la propiedad, a la intimidad y el derecho de vistas, entre otros derechos que cita.

Informe:

Contestación id. 8160

Alegación núm. PART 8178	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU02YB
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

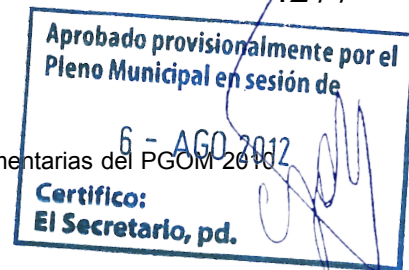
Alegan, como propietarios de unas parcelas sitas en la zona de Eirís de Abajo, que en la RYAPGOM se califica como espacio libre público el viario por el que acceden actualmente, por lo que perderían la condición de solar; que parte de la parcela se califica como espacio libre de titularidad privada, lo que supone pérdida de edificabilidad con lo que dejan fuera de ordenación una parcela; por lo que, realizan una nueva propuesta de ordenación para dicha zona.

Informe:

La RYAPGOM incorpora el planeamiento tramitado y aprobado definitivamente. El espacio libre público al que se refiere la alegación pertenece al planeamiento aprobado del SURT 2 Parque Ofimático.

El planeamiento del SURT2 califica el espacio posterior de las parcelas señaladas como espacio libre privado, por lo que dichas parcelas quedarían sin frente a vía pública.

Sin embargo no parece apropiado negar el vial de acceso actual a dichas casas ya que las dejaría en situación fuera de ordenación absoluta. En consecuencia, se introduce en el planeamiento aprobado del SURT2 la determinación complementaria que califica el espacio libre público vigente como viario local. La disminución de aproximadamente 575 m2 de superficie de espacios libres no es significativa en un entorno donde abundan los espacios libres existentes y



previstos. La determinación anterior se incorpora en el apartado de determinaciones complementarias del PGOM 2010 de la ficha correspondiente al SURT2.

En relación al espacio libre de titularidad privada, conviene señalar que dicha calificación no supone pérdida de edificabilidad. Únicamente determina que ese espacio debe quedar libre de edificación, acumulándose la edificabilidad correspondiente en el resto de la parcela. No obstante, para no afectar una de las casas existentes se elimina dicho espacio privado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 8184	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU02YH
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan, como copropietarios del inmueble sito en la calle del Pintor Román Navarro nº10, para que en la RYAPGOM se incluya como suelo urbano consolidado, con la propuesta de ordenación que se acompaña.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye este inmueble en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q18 Pintor Román Navarro, con objeto de prolongar y ampliar el viario actual, reordenar el ámbito y obtener el espacio libre señalado en la ficha.

Este espacio libre ya está actualmente obtenido y urbanizado, por lo que no es posible desarrollar el ámbito tal y como estaba previsto en la RYAPGOM.

En consecuencia, se ha redelimitado el ámbito POL Q18 para adaptarse a la nueva situación, permitiendo la prolongación de la calle existente hasta enlazar con la calle Cuevas.

No obstante lo anterior, conviene señalar, que en relación al documento aprobado inicialmente, se ha incrementado sustancialmente el aprovechamiento del ámbito, para facilitar la gestión del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación del inmueble como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL Q18.

Alegación núm. PART 8189	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

La finca a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente libre de edificación. Se incluye en una pieza única que existen otras fincas libres de edificación y casas unifamiliares aisladas.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha parcela con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada, en coherencia con las edificaciones existentes.

La propuesta de la RYAPGOM para los antiguos núcleos tradicionales se basa en la conservación de los mismos como tramas aisladas en el territorio, rodeadas, siempre que es posible, de suelos rústicos especialmente protegidos o de espacios libres y equipamientos públicos. En consecuencia la RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los mismos.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. No parece apropiado mantener una norma zonal de mayor intensidad edificatoria que ha supuesto, en la práctica, la transformación de los núcleos y la sustitución de las casas actuales por bloques plurifamiliares. En coherencia con lo anterior, no se consideran nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos, por lo que las casas y los solares libres de edificación existentes se califican con las normas zonales 4.4 y 4.5 señaladas, reservándose la norma zonal 1(6) para los bloques plurifamiliares existentes.

En relación al viario de los núcleos, siempre que es posible se ha previsto la creación de un nuevo viario exterior a los mismos, para evitar que el tráfico pasante los atraviese. Este viario exterior permite mantener la mayor parte de las casas actuales y destinar el viario interior para el tráfico de vecinos o como senda de peatones y bicicletas.

En relación a la notificación de las resoluciones, los trámites o procedimientos de información así como la publicación de los mismos son los previstos en la legislación vigente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada y la solución viaria indicada.

Alegación núm. PART 8192	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU02YB
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unos edificios sitos en Feáns que en la RYAPGOM se incluyen dentro del Sistema General Red Viaria, quedando en situación de fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicitan que se modifique la trama que define el Sistema General Red Viaria en la medida que afecta a sus propiedades, excluyendo el fuera de ordenación para las mismas.



Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran edificadas por casas de 3 o más plantas de altura y un garaje. Disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica estas parcelas por error como red viaria local.

En consecuencia se corrige el error material calificándolas con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con tipología de edificación aislada.

No obstante, con objeto de ampliar el viario existente, se mantiene la calificación como viario local de la parte de la parcela identificada con número de policía 83 en la que se sitúa el garaje.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando estas parcelas con la norma zonal 4.4, si bien se mantiene calificada como viario local la parte necesaria para ensanchar el viario.

Alegación núm. 19085	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

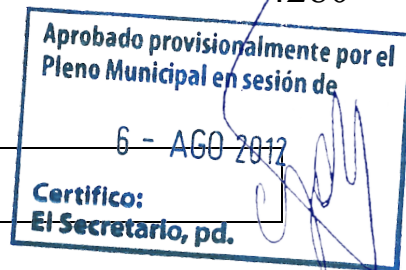
La parcela a la que hace referencia la alegación se encuentra edificada con un bloque plurifamiliar de 3 plantas de altura construido recientemente. Dichas parcelas disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL N33 Lugar de Birloque las parcelas a las que hace referencia la alegación. Con objeto de obtener el espacio libre señalado desde el cual se accede al nuevo parque de San Cristóbal previsto en esa zona.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, se ha redelimitado y dividido en varios ámbitos el POL N33.

De dicha redelimitación se ha excluido la edificación señalada con frente a la vía lugar del Birloque y número de policía 52-56, al considerar que no condiciona de manera determinante el acceso al nuevo parque. En consecuencia, se clasifica dicha edificación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 1(6).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del POL N33.1 las parcelas referidas.



Alegación núm. 8194	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes.

No obstante lo anterior, la norma zonal 1(6) se ajusta mejor a la edificación, plurifamiliar de 3 plantas de altura, a la que hace referencia la alegación, de acuerdo con la licencia concedida.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.5 de núcleo tradicional con vivienda adosada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.

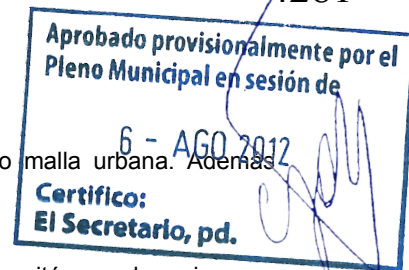
Alegación núm. PART 8197	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU02YY
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de unas parcelas sitas en Mesoiro que en la RYAPGOM se incluyen como suelo rústico, con una merma patrimonial importante; por lo que, solicita que se modifique la calificación para las mismas.

Informe:

Las dos parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación y rodeadas en su mayor parte por otros suelos libres también de edificación, clasificados como suelos rústicos de especial protección. Las nuevas vías previstas en torno a estos suelos son vías de acceso a la ciudad o variantes de vías existentes, por lo que no pueden



considerarse como viario a los efectos de clasificar los suelos incluidos entre éstas como malla urbana. Además ninguna de las dos parcelas dispone de los servicios necesarios.

La parcela situada más al sur no dispone de acceso viario. La otra parcela, más al norte, se sitúa en el camino que conecta el núcleo de Mesoiro con el Castro de Elviña. No se prevé prolongar el viario existente en el núcleo ni abrir nuevas calles que permitan la clasificación de nuevos suelos urbanos. Además dicha parcela está parcialmente afectada por el Proyecto de ejecución de la Autovía de acceso y conexión con el aeropuerto.

En consecuencia, estas parcelas no reúnen las condiciones necesarias para ser clasificadas como urbanas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 8237	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se admiten las obras de nueva edificación incluidas en la categoría de sustitución y de reconstrucción o recuperación tipológica. Dado que la finalidad de la regulación es la conservación de las características tipológicas de la Colonia señaladas en el apartado 7.2.4.4.b) no parece apropiado permitir obras de nueva edificación diferentes de las señaladas, por lo que no se admiten obras de nueva edificación en la categoría de nueva planta.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

8237, 8334

Alegación núm. PART 8334	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU032W
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda sita en Ronda de Nelle nº 84 que en la RYAPGOM se ve afectada por el Artículo 7.2.4, Norma Zonal 4; por lo que, solicita que se modifique incluyendo la posibilidad de hacer *obras de nueva planta* como en las demás Colonias.



Informe:

Contestación id. 8237

Alegación núm. PART 8259	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU030R
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarias de unas parcelas sitas en la C/ Cal de Moreiras que en la RYAPGOM se incluyen como suelo urbano no consolidado en el PEMD M21, con una merma patrimonial importante; por lo que, solicita que se modifique incluyendo la totalidad de las mismas como suelo urbano consolidado

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran edificadas por casas unifamiliares pareadas de 2 plantas de altura. Dichas casas están integradas en malla urbana y disponen de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye ambas parcelas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD M21 San Pedro de Visma.

Atendiendo al trabajo de campo realizado y/o a la documentación aportada con las alegaciones, parece apropiado excluirlas del ámbito, ya que reúnen las condiciones determinadas por la Louga para ser clasificadas como suelo urbano consolidado. En consecuencia, se asigna a dichas parcelas la calificación 4.4 núcleos tradicionales con edificación aislada determinando adicionalmente que el espacio posterior de parcela se mantenga libre de edificación, por lo que se asigna a este espacio la calificación de espacio libre privado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación, por lo que se clasifican ambas parcelas como suelo urbano consolidado calificándolas con la norma zonal 4.4 y la parte posterior de parcela como espacio libre privado.

Alegación núm. PART 8302	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
--------------------------	------------------	--------------

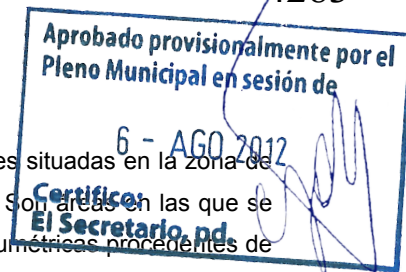
Resumen:

Solicita, en relación con la parcela de su propiedad, que se impida que quede fuera de ordenación y por tanto se realicen las necesarias modificaciones a fin de que se mantengan los criterios de los planes anteriores.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las manzanas que configuran la plaza Padre Rubinos a la que se refiere la alegación con la norma zonal 2.4.

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de dicha plaza y en relación a las alturas asignadas a las mismas parece adecuado calificar dichas manzanas con la norma zonal 1(2).



Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche, a ordenaciones singulares o a proyectos unitarios situados en zona de ensanche. Son áreas en las que se considera concluido el proceso de ocupación del suelo, de conformidad con ordenaciones volumétricas procedentes de planes generales y de desarrollo anteriores.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos en los que se refiere la alegación.

Alegación núm. PART 8381	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU034C
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

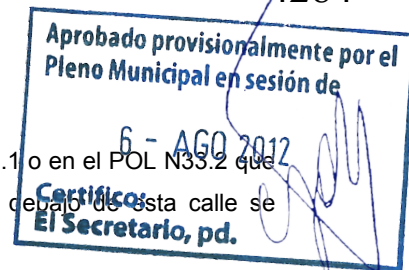
Alega como propietario de una porción de terreno sita en El Birloque-Martinete que en la RYAPGOM se incluye en el POL N-33 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello y desoyendo lo actuado de acuerdo con el Pgom 98, que preveía su desarrollo con un Estudio de Detalle; por lo que, solicita que se modifique incluyendo las determinaciones del Estudio de Detalle promovido por FEASA.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica diversas parcelas como suelo urbanizable delimitado incluido en el sistema general adscrito SGA N34 Martinete, con objeto de configurar un nuevo parque urbano entorno del cauce existente y dotar de un entorno adecuado a los núcleos situados junto a éste que se pretenden conservar.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, con objeto de dar cumplimiento a los informes sectoriales y facilitar la gestión de los ámbitos situados en esta zona se han redelimitado todos los ámbitos con los siguientes criterios:

- el informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres, incluidos como sistema general adscrito del SUD3 o en polígonos de desarrollo en suelo urbano no consolidado.
- la Xunta considera que, los sistemas generales adscritos a suelo urbanizable deben clasificarse como suelo rústico
- para facilitar su gestión el POL N33 se divide en varios subámbitos, además de excluirse de éste la edificación de reciente construcción con frente a la vía lugar del Birloque y número de policía 52-56, los suelos situados junto a la calle Juan Darriba, de acuerdo con el estudio de detalle aprobado y las industrias existentes situadas en la calle Manuel Ferrol que se incorporan en el ámbito independiente, POL N34.2 con objeto de poder mantener su actividad actual, en tanto que no se desarrolle dicho ámbito.



- los suelos situados por encima de la calle Lugar Birloque se mantienen en el POL N33.1 o en el POL N33.2 que provienen de la subdivisión del POL N33 señalado, mientras que los situados por debajo de esta calle se incluyen en los POL N34.1. y POL N34.3.
- para rematar la ciudad de mediana densidad existente por encima del cauce y facilitar la gestión del SUD 3, sin modificar sustancialmente el aprovechamiento asignado a los polígonos resultantes del POL N33 aprobado inicialmente, se incorporan en los POL N34.1, POL N34.2 y POL N34.3 una parte significativa de suelos anteriormente adscritos al SUD3.
- los suelos adscritos al SUD 7 adyacentes a los suelos adscritos al SUD3 en la aprobación inicial se han incorporado totalmente como suelos adscritos al SUD3.
- como consecuencia de la redelimitación anterior disminuye sensiblemente la superficie de sistema general adscrito al SUD 3, mejorando el aprovechamiento del mismo en relación al ámbito aprobado inicialmente.

En consecuencia, se ha redelimitado el ámbito ajustándolo, en la medida de lo posible, a los terrenos señalados en la alegación, a los que se incorporan otros suelos libres de edificación así como las casas en mal o regular estado de conservación con frente a la vía Lugar del Birloque. Se excluyen del ámbito, por tanto, el bloque residencial señalado, la mayor parte de las industrias existentes en el ámbito, así como los suelos situados al sur de la calle señalada.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Si bien se ha mantenido sustancialmente el coeficiente de edificabilidad asignado al ámbito POL N33 determinado en el documento aprobado inicialmente, conviene hacer notar que el conjunto de modificaciones señaladas disminuyen significativamente las cargas del ámbito.

En cuanto a la pendiente media máxima de los viarios se señala que esta es inferior al 8%. No obstante se han ajustado las cotas intermedias del viario de borde.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 8383	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU034E
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la C/Joaquín Planells, que en la RYAPGOM se incluye en el POL O-30 San Cristobal, sin justificación para ello y desoyendo lo actuado de acuerdo con el Pgom 98, que preveía su desarrollo con un Estudio de Detalle; por lo que, solicita que se modifique incluyendo las determinaciones del Estudio de Detalle promovido por PRAISA.



Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en suelos adyacentes al ferrocarril próximos a la estación actual de San Cristóbal. Dicha parcela está ocupada parcialmente por naves industriales.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye dicha parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL O30 San Cristóbal (zona 2), con objeto de reordenar el entorno de la futura estación, de acuerdo con el convenio suscrito para este fin. La llegada de la alta velocidad a A Coruña prevista en la estación de San Cristóbal comporta la transformación de la estación actual y la reordenación integral del ámbito.

El POL O30 incorpora las determinaciones contenidas en este convenio para la implantación de la futura estación, que prevé, entre sus objetivos, la mejora de los accesos viarios a ésta mediante la configuración de un anillo viario perimetral; la mejora de la conexión entre los barrios situados a cada lado del canal ferroviario, mediante la ejecución de varios viarios intermedios sobre el canal ferroviario; así como la construcción de un nuevo barrio residencial y terciario en torno de ésta.

Dada la complejidad de los condicionantes técnicos para la implantación de la línea de alta velocidad y para la ampliación de la estación, unido a la escasez de suelo en el entorno, los suelos de la parcela indicada son imprescindibles para la configuración del anillo viario perimetral necesario para el funcionamiento de la estación.

No obstante lo anterior y sin renunciar a los objetivos contemplados para el desarrollo de esta zona, parece posible subdividir el POL O30 en dos subámbitos, excluyendo la mayor parte de los suelos a los que hace referencia la alegación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 8431	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

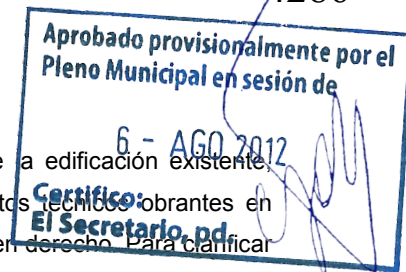
Solicita que se anule el plan general y se dejen las viviendas como están

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación tiene actualmente 9 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos.



De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.

8431, 8432

Alegación núm. PART 8432	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
--------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 8431

Alegación núm. PART 8963	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03A5
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

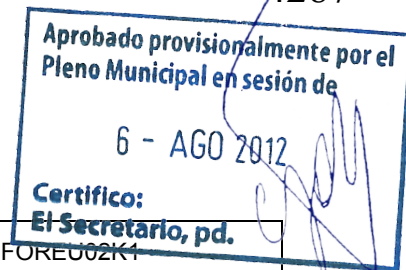
Alega como propietario de una parcela sita en la Avda. de Monelos nº 25, que en la RYAPGOM se incluye como suelo destinado a viales casi en su totalidad, sin que conste la partida económica para su ejecución; por lo que, solicita que se modifique incluyendo la parcela en una unidad de gestión o polígono, o bien se incluya en el Estudio Económico Financiero la partida económica para su expropiación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la mayor parte de la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano calificado como sistema local viario.

Parece apropiado, con objeto de obtener dicha parcela, incluirla en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL R34 avda. de Montserrat adyacente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando la parcela señalada en el POL R34.



Alegación núm. PART 8967	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU02K1
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de unos solares sitos en la Ronda de Outeiro y Agra del Orzán que en la RYAPGOM se incluyen en el POL M24 "Ronda de Outeiro I" como suelo urbano no consolidado, de un modo contrario a Derecho y arbitrario; por lo que, solicita que se modifique reconociendo las parcelas como suelo urbano consolidado/solares y corrigiendo los errores cometidos en la planimetría al incluir la parte de acera urbanizada dentro del ámbito.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están integrados en malla urbana y disponen de todos los servicios. Actualmente se encuentran libres de edificación.

Las cesiones de viario pendientes son de escasa entidad, por lo que parece apropiado eliminar el ámbito de desarrollo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica el suelo como suelo urbano consolidado calificándolo con la norma zonal 2.4. Las condiciones de ordenación de dichos terrenos son las que se derivan de la norma zonal 2.4 asignada.

Alegación núm. PART 9086	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU02K1
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

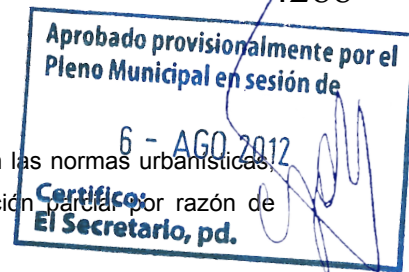
Resumen:

Alega como propietario de una finca sita en Loureiro, San Pedro de Visma, que en la RYAPGOM se califica con la Norma Zonal 4.4, causando un perjuicio económico innecesario; por lo que, solicita que se modifique subsanando la situación de fuera de ordenación provocada.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la finca a la que se refiere la alegación con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional de edificación aislada en relación a la cartografía de referencia del plan, que representa una vivienda aislada de tipo tradicional. Dicha vivienda ha sido sustituida por un bloque plurifamiliar de 3 plantas de altura, de acuerdo con la norma zonal 6.2 del plan vigente y la documentación aportada en la alegación.

En consecuencia, parece apropiado calificar dicha parcela con la norma zonal 1(6) edificación singular en contexto de núcleo tradicional, en coherencia con la edificación existente y con objeto de no dejarla en situación de fuera de ordenación parcial.



En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando dicha parcela con la norma zonal 1(6) edificación singular en contexto de núcleo tradicional con objeto de no dejarla en situación de fuera de ordenación parcial.

Alegación núm. PART 9332	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.:
--------------------------	-----------------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca en el polígono de A Grela, parcela II 69, que en la RYAPGOM se ve afectada por la alineación en la esquina de las calles Newton y Avda. de Arteixo, que invade la misma, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se modifique manteniendo la alineación vigente.

Informe:

El nuevo viario que afecta a la superficie de aparcamiento privado de la parcela, pretendía resolver la conexión con el viario existente al otro lado de la avenida de Arteixo y con esta avenida. La clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos situados al otro lado de la avenida, manteniendo las alineaciones vigentes, impide la conexión mencionada, por lo que el nuevo vial se hace innecesario.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, eliminando la afectación de la parcela en relación al nuevo viario.

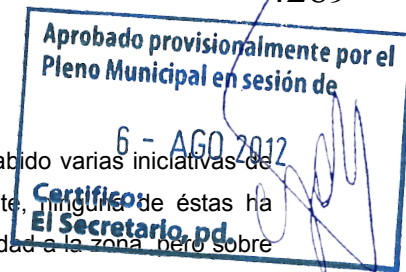
Alegación núm. PART 9491	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU03B9
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca que en la RYAPGOM se incorpora como suelo de especial protección, con graves perjuicios para el alegante; por lo que, solicita que se modifique dicha consideración y se incluya como suelo urbano, de acuerdo con las parcelas colindantes así consideradas y para un mejor desarrollo urbanístico de la zona de La Zapateira.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación y rodeadas fundamentalmente de suelos sin urbanizar.



El plan vigente clasifica estos suelos como suelo rústico apto para urbanizar. Aunque han habido varias iniciativas de delimitación de sectores de suelo urbanizable en esta zona, en desarrollo del plan vigente, ninguna de éstas ha prosperado, debido a la ausencia de una infraestructura viaria capaz de resolver la accesibilidad a la zona, pero sobre todo, por la afección aeronáutica, dada su proximidad al aeropuerto de Alvedro.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estos suelos como suelo rústico de especial protección forestal, incluidos en el ámbito del futuro Parque Alto metropolitano, mientras que los adyacentes, se clasifican como suelo urbanizable delimitado incluidos en el SUD 7 Zapateira, con el objetivo de delimitar desde el planeamiento los suelos que se considera apropiado desarrollar. La delimitación de los suelos debe garantizar la continuidad del espacio natural, el remate adecuado de las urbanizaciones existentes, la implantación en un terreno de orografía acusada y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Informe sectorial de Aviación Civil.

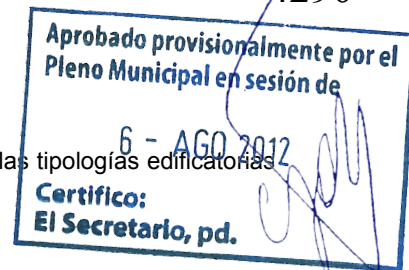
La ubicación de los suelos destinados a sistemas de espacios libres y equipamientos determinada en la ficha correspondiente al SUD 7 es coherente con los criterios anteriores:

- la ubicación de los espacios libres y equipamientos en los bordes, amplía y permite la continuidad del espacio natural y complementa los usos posibles del futuro parque
- limita el crecimiento de la urbanización, evitando el contacto con las otras urbanizaciones existentes y preserva su relación con el espacio libre circundante
- pero sobre todo, limita el crecimiento en dirección al aeropuerto de Alvedro

La superficie de suelos privatizables resultante de las determinaciones contenidas en la ficha del SUD 7 se considera adecuada para el desarrollo del sector, atendiendo a las tipologías edificatorias previstas, a la estrategia para la implantación de nuevas urbanizaciones en el medio natural y a las limitaciones aeronáuticas.

No obstante, conviene señalar que una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones en relación con la zona de la Zapateira y atendiendo a la documentación presentada en las mismas y al trabajo de campo realizado, se ha redelimitado el SUD 7 y su sistema general adscrito considerando los siguientes criterios:

- se han excluido los suelos edificados en torno de la urbanización O' Carón que disponen de las redes de servicio necesarias para ser considerados como suelo urbano consolidado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la LOUGA
- se ha adscrito la totalidad del sistema general indicado al SUD 3 Martinete.
- con objeto de flexibilizar la ordenación, atendiendo a las singulares limitaciones señaladas y a las tipologías edificatorias existentes en la urbanización adyacente, parece apropiado ampliar la superficie del ámbito para localizar la edificabilidad asignada. El ámbito ampliado incorpora los suelos próximos a la urbanización Valaire sin masas forestales relevantes que deban ser conservadas. Para la delimitación de los mismos se consideran principalmente los elementos existentes en el territorio: al sudoeste la vaguada que coincide con la línea aérea de tensión; al sur la urbanización Valaire; al noreste el camino que partiendo de ésta conecta con la urbanización Obradoiro; con el límite al norte de la cota 185 que arranca desde la inflexión del camino. Dada la diversidad del parcelario existente no se ha considerado adecuada la referencia a éste para la delimitación del ámbito.



- ajustar los límites entre el SUD 7 y el SUD 9 de la aprobación inicial en relación a las tipologías edificatorias existentes en cada uno.

En relación a las parcelas señaladas, no parece apropiado incluirlas en el SUD 7, por lo que se mantiene la clasificación de suelo rústico de especial protección determinada en el documento aprobado inicialmente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 9734	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación a los patios de manzanae se ha eliminado la división de las manzanas existentes en manzanas compactas (tipo a) o manzanas con patio (tipo b) incluida en la RYAPGOM aprobada inicialmente. En su lugar y de acuerdo con la verificación realizada de las manzanas se regula en las normas urbanísticas la ocupación de la edificación de acuerdo con los siguientes criterios:

- patios de parcela: el patio se acumula en el fondo de cada parcela configurando un patio de manzana irregular. Corresponden con la mayor parte de las manzanas, esto es con las subzonas 2.1, 2.3 y 2.4. Se determina una ocupación máxima de la edificación en plantas piso del 70% de la superficie de la parcela.
- patios de manzana: en los proyectos de extensión configurados por manzanas homogéneas, donde las parcelas son similares y las edificaciones alcanzan también profundidades similares, se configura un patio regular. Corresponden con los primeros ensanches y con las manzanas periféricas, esto es con las subzonas 2.2 y 2.5. Se determina la ocupación máxima resultante de trasladar paralelamente a la fachada una profundidad equivalente al 70% y al 65% de la superficie de la manzana, respectivamente.

En cualquier caso, la RYAPGOM mantiene las determinaciones para la protección de los espacios interiores de las manzanas del ensanche y concretamente las de las manzanas calificadas con la norma zonal 2.2. Adicionalmente, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, por lo que las determinaciones señaladas se aplican únicamente a las nuevas edificaciones.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.



Alegación núm. PART 9615	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0611
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarias de una finca sita en la parroquia de Elviña que en la RYAPGOM se describe como de titularidad de la Universidad de A Coruña y se incorpora en el PE O-37 como suelo urbano consolidado, con graves perjuicios para las alegantes; por lo que, solicita que se modifique dicha consideración y se incluya como suelo urbano consolidado bajo la Norma Zonal 5.1, suprimiendo el viario previsto en los planos, pues ya cuenta con acceso rodado por vía pública.

Informe:

De acuerdo con la información contenida en la RYAPGOM, dicha parcela es propiedad de la Universidad de la Coruña y por este motivo se incluye en el ámbito de desarrollo en suelo urbano consolidado PE O37 Campus de Elviña y Zapateira.

La elaboración y el mantenimiento del catastro no es competencia de la RYAPGOM.

En relación al viario señalado, este viario es necesario para completar la estructura viaria y dotar de servicios al sector. Adicionalmente se señala que dicha parcela es necesaria para conectar los espacios libres del Castro de Elviña y de la Universidad con la urbanización de Peñarredonda.

No obstante lo anterior, se ha redelimitado el ámbito para incluir la totalidad de la parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL P.40.1.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 9771	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

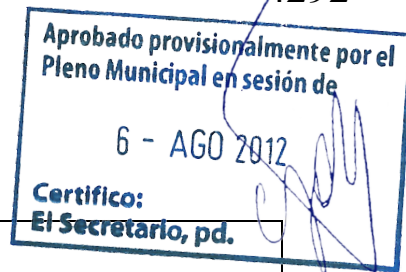
Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica parte de los suelos a los que se refiere la alegación con la norma zonal 1(3) Edificación singular, ordenación en bloques y el resto como sistema viario.

Con objeto de hacer coincidir las alineaciones señaladas con la edificación existente se ajustan dichas alineaciones.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se ajustan las alineaciones respetando la edificación existente.



Alegación núm. PART 9884	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye la parcela a la que hace referencia la alegación en el ámbito de suelo urbano no consolidado POL R28.1 Antonio Ríos II.

De acuerdo con la documentación aportada se corrige el error redelimitando el ámbito y excluyendo del mismo la parcela.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye la parcela señalada del POL R28.1 Antonio Ríos II.

Alegación núm. ENTID 9988	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03ON
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como presidente de la Institución Benéfico Docente que en la RYAPGOM se incorporan como suelo urbano consolidado con la calificación de dotacional en una doble categoría, de equipamiento privado para uso religioso y de equipamiento público para uso asistencial; por lo que, solicita, a la vista del traslado previsto de las instalaciones, que se incluya en el PE M-18 con las garantías necesarias, o, subsidiariamente, que se especifique el modo de adquisición de la parcela de Padre Rubinos de usos dotacionales públicos, o bien que se califique como uso dotacional o terciario privado.

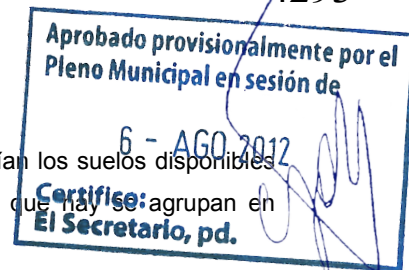
Informe:

El plan vigente califica parte de la parcela a la que se refiere la alegación como equipamiento de titularidad pública y la otra parte como equipamiento de titularidad privada.

La RYAPGOM aprobada inicialmente mantiene las calificaciones vigentes en esta parcela.

Por otro lado, la RYAPGOM delimita el ámbito de suelo urbano no consolidado PE M18 de acuerdo con la tramitación iniciada para desarrollar este ámbito y las cesiones anticipadas efectuadas.

En consecuencia, no parece adecuado incluir la parcela a la que se refiere la alegación en el plan especial PE M18.



Tampoco parece apropiado calificarla como dotacional o terciario privado, ya que se reducirían los suelos disponibles para equipamientos, en una zona en la que escasean los suelos de equipamientos y los que hay se agrupan en grandes piezas de uso escolar o administrativo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de equipamiento público. Los mecanismos para la obtención de ese suelo son los previstos en el art. 167.1 de la LOUGA.

Alegación núm. PART 9994	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03MX
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una finca sita en San Pedro de Visma que en la RYAPGOM se considera suelo urbano no consolidado y se incluye en el POL L-21 Lugar de Loureiro; por lo que, solicitan la exclusión de dicho polígono de la RYAPGOM, de modo que se dote a su finca de una Ordenanza específica acorde con sus características tipológicas y con los objetivos que se pretenden alcanzar. Adicionalmente solicitan que se trate de manera independiente a la finca situada frente a la rotonda incluida en este POL.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en el interior de una manzana de acuerdo con el plan general vigente. Se encuentra edificada por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura y varias edificaciones auxiliares y cobertizos. Se accede a ella y a las parcelas situadas más allá de éstas por un camino sin asfaltar de aproximadamente 1m de ancho.

La RYAPGOM incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL L21 Lugar de Loureiro, con objeto de obtener el suelo necesario para ampliar y urbanizar el camino actual con objeto de dotar de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios a las parcelas interiores. La delimitación del ámbito contempla lo determinado en la LOUGA en relación a la obtención de dotaciones locales que precisan de un reparto equitativo de beneficios y cargas.

Conviene señalar que el camino actual da acceso exclusivo a las parcelas interiores, pues las otras parcelas acceden desde el perímetro. La posibilidad de ampliar o edificar las parcelas interiores comporta la ampliación y urbanización de este camino.

Por otro lado, después de considerar conjuntamente las alegaciones presentadas en relación al POL L21, se ha excluido del ámbito la parcela frente a la semirrotunda situada en la intersección con la carretera de Bens.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación, por lo que se mantiene la parcela dentro del POL L21 Lugar de Loureiro, aunque se redelimita el ámbito para excluir la parcela mencionada frente a la semirrotunda.



Alegación núm. PART 10046	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora las alineaciones vigentes en el frente del oleoducto y las correspondientes a la modificación puntual de plan general en el ámbito del PGOM98 APR E10.01, aprobado recientemente.

En cuanto a la afectación de vial señalada, ya que la sección de la vía a la que se refiere la alegación es variable, parece apropiado reducir la afectación en el frente de acceso a los talleres. Dicha reducción compatibiliza la circulación de vehículos alrededor de las naves existentes con la reserva de la banda para aparcamiento de vehículos en la vía pública contemplada en la modificación puntual señalada. En consecuencia, se reduce la sección de la vía a 14m.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 10054	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03MZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

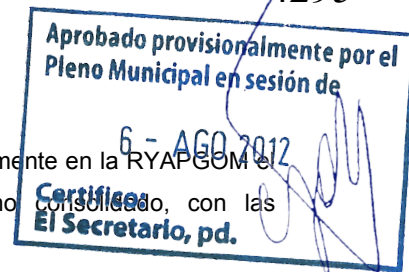
Alegan como propietarios de unas parcelas sitas en la calle Angela B. de Soto que en la RYAPGOM se consideran suelo urbano no consolidado y se incluyen en el POL S-29, que se incluye, a su vez, en el Área de reparto AR-08 a sin justificación para ello; por lo que, solicitan la inclusión de dichas parcelas en la RYAPGOM como suelo urbano consolidado dentro de una Unidad Reparcelable, de modo que se mantenga el aprovechamiento urbanístico y la clasificación que tenían en el Pgom 98.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación disponen de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluía dichas parcelas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL S29, con objeto de obtener el espacio libre público señalado.

Dada la gran cantidad de nuevos espacios públicos previstos entorno de éste y a la situación del mismo, alejada del principal eje cívico del barrio - avenida de los caídos – no parece necesario prever un nuevo espacio libre aquí. En consecuencia se suprime el ámbito de desarrollo POL S29 y se clasifican las parcelas indicadas como suelo urbano consolidado, calificado con la norma zonal 2.3 del resto de la manzana.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación, por lo que se clasifican las parcelas como suelo urbano consolidado, con las determinaciones correspondientes a su norma zonal de aplicación.

Alegación núm. AAVV 10087	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se consideren las casas afectadas por el PE P37 plan especial de ampliación del campus de Elviña y Zapateira como suelo urbano consolidado, calificándolas con la norma zonal 4.4.

Informe:

Las casas a las que se refiere la alegación disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de la universidad actual y el de su zona de ampliación.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a esta zona y con objeto de reducir la afectación sobre las casas aisladas existentes en el ámbito de ampliación, se propone ajustar la delimitación para excluir la mayor parte de las mismas. En consecuencia, dichas casas se clasifican como suelo urbano consolidado ya que reúnen las condiciones determinadas en la LOUGA para su clasificación, calificadas con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluyen la mayor parte de las casas del ámbito de suelo urbano no consolidado clasificándolas como suelo urbano consolidado calificado con con la norma zonal 4.4.

Alegación núm. AAVV 10088	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

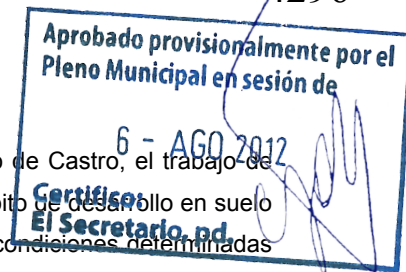
Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se consideren las casas incluidas en el PEMD P38 Castro de Elviña como suelo urbano consolidado, calificándolas con la norma zonal 4.4.

Informe:

La mayor parte de las parcelas a las que se refiere la alegación no disponen de acceso rodado desde vía pública o de los servicios necesarios determinados en la LOUGA.

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD P38 Castro de Elviña, con objeto de obtener el espacio libre y los viarios señalados así como dotar de acceso y servicios a dichas parcelas.



No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno del núcleo de Castro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada en estas alegaciones se ha redelimitado el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado, excluyendo las parcelas que, de acuerdo con lo anterior, reúnen las condiciones determinadas por la LOUGA para ser consideradas como suelo urbano consolidado. Dichas parcelas se clasifican como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada. La calificación asignada es coherente con las viviendas existentes en estas parcelas y en las adyacentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que una parte de las parcelas señaladas se excluyen del ámbito PEMD P38, clasificándose como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4, aunque se mantienen incluidas en el PEMD P38 señalado, aquellas que no disponen de todos los servicios señalados o cuyo destino urbanístico es incompatible con la situación actual.

Alegación núm. AAVV 10089	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03DH
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se incluya la zona en la que se deben levantar las casas para los vecinos realojados como consecuencia de la expropiación para la Universidad.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de la universidad actual y el de su zona de ampliación.

No obstante, considerando globalmente el conjunto de alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se propone ajustar la delimitación de dicho ámbito, para excluir la mayor parte de las casas existentes y asignar a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo. En cualquier caso, conviene recordar que la ordenación detallada del ámbito se difiere al planeamiento posterior de desarrollo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluyen la mayor parte de las casas del ámbito de suelo urbano no consolidado clasificándolas como suelo urbano consolidado calificado con con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada y se incluye en el ámbito PE P37 una reserva de suelo para uso residencial que puede permitir el realojo en caso de que sea necesario.



Alegación núm. AAVV 10090	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03DF
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se aplique la Norma Zonal 4.4 y no la 4.5 en la zona de los núcleos tradicionales de Elviña y Castro de Elviña, lo que posibilitará su conservación y rehabilitación.

Informe:

La RYAPGOM, califica los núcleos tradicionales de Castro y de San Vicente de Elviña con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las edificaciones existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 edificación aislada y 4.5 edificación adosada- y de altura máxima 2 plantas es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, aunque conviene aclarar que las normas zonales asignadas pretenden la conservación de los núcleos.

Alegación núm. AAVV 10091	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03DA
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se complete el PE P-37, en el que no se reflejan ni el área de reparto, ni la edificabilidad, y su redacción les parece confusa.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de la universidad actual y el de su zona de ampliación.

No obstante, considerando globalmente el conjunto de alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se propone ajustar la delimitación de dicho ámbito, para excluir la mayor parte de las casas existentes y asignar a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo. En cualquier caso, conviene recordar que la ordenación detallada del ámbito se difiere al planeamiento posterior de desarrollo.

En consecuencia, se incluye en la ficha y en el apartado correspondiente de las normas el área de reparto y la superficie edificable. Se aclaran así mismo los objetivos en relación a la inclusión de un aprovechamiento lucrativo, de



tipo residencial que permita la gestión del ámbito. Se mantiene la iniciativa pública para su desarrollo y se sustituye el sistema de ejecución por el de cooperación, más adecuado para los objetivos que se persiguen.

No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 10092	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03D7
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una finca sita en el Castro de Elviña para que en la RYAPGOM quede desvinculada del Plan Especial de mejora y Desarrollo Castro de Elviña PEMD P-38, y se incluya como núcleo consolidado con la Norma 4.4, como las fincas colindantes

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está edificada con una casa unifamiliar. Dicha parcela dispone de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios determinados por la LOUGA.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD P38 Castro de Elviña, con objeto de obtener el espacio libre y los viarios señalados así como dotar de acceso y servicios a dichas parcelas.

No obstante, ya que reúne las condiciones determinadas en la LOUGA, se excluye dicha parcela del ámbito del PEMD, clasificándola como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional de edificación aislada

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, clasificánd la parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4.

Alegación núm. PART 10123	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03QR
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela para que en la RYAPGOM se considere la posibilidad de ampliar el suelo urbano ante la apertura del vial que comunica la Urbanización Obradoiro con La Zapateira.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación, próxima a los cauces de los ríos existentes y completamente rodeada de suelos sin urbanizar



El pan vigente clasifica dicha parcela como suelo rústico de especial protección.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo rústico de especial protección paisajística.

El informe vinculante de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se preve mantenerlas libres de edificación.

En base al estudio del interés de los valores del entorno del Valle del Monelos, la RYAPGOM clasifica dichos suelos como rústico de especial protección paisajística al considerar que sus valores naturales merecen ser conservados, de acuerdo con la justificación que se realiza en la memoria.

Dicha clasificación es coherente con la estrategia de la RYAPGOM para el suelo urbano, consistente en completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos vacíos más allá de ésta, dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Adicionalmente conviene señalar que no se prevé la apertura de nuevas vías en esta zona que permitan la urbanización del entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de especial protección paisajística.

Alegación núm. PART 10125	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03QL
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como consecuencia del incumplimiento parcial del Convenio firmado con el Ayuntamiento el 16 de mayo de 1994, relativo al polígono H 3.01 San Amaro, para que en la RYAPGOM se considere la posibilidad de reconocer a la alegante el aprovechamiento urbanístico que reclama, proponiendo la adscripción de la franja de terreno reclamada al Plan Especial Labañou M-18, con lo que se daría cumplimiento así al citado Convenio.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el planeamiento de desarrollo tramitado y aprobado, con las determinaciones correspondientes, por lo que no es posible incorporar la franja de terreno señalada al ámbito que sería más apropiado, el API Q16.2 San Amaro - Orillamar.

Tampoco parece apropiado adscribir el terreno al PE M18 Labañou en relación a que ha iniciado la tramitación.

No obstante lo anterior, se ha delimitado una acción de expropiación que incluye todos los suelos cedidos anticipadamente para la ejecución del paseo marítimo situados entre el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y el límite del API Q16.2 San Amaro.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT 10129	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03S0
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como presidente de la Comisión Gestora del APE-E 3.01-Labaňou para que en la RYAPGOM se incorpore algunas de las opciones que presentan para el polígono y sin pérdida de los derechos reconocidos en el Pgom del 98.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se incluyen en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PE M18 Labaňou.

El plan especial señalado no contiene la ordenación detallada del ámbito que se difiere al planeamiento de desarrollo posterior. No obstante, y con objeto de ampliar el paseo marítimo en ese punto y la conexión con los espacios libres existentes parece apropiado indicar la posición de los espacios libres. Del mismo modo, la concreción del trazado viario del ámbito corresponde al Plan Especial que lo desarrolle, aunque dada la alta edificabilidad del ámbito parece apropiado prever la prolongación de la calle de Honduras y la conexión con la calle Torrente Ballester. Adicionalmente, conviene hacer notar que la singular posición del ámbito en relación a la Torre de Hércules debe permitir la visión de ésta desde esta zona de la ciudad, incorporando dicha visual en los espacios libres propuestos, de manera que la edificación propuesta no entorpezca y potencie su visión.

En relación a la edificabilidad asignada, ésta se considera adecuada para el desarrollo del ámbito. Además, conviene hacer notar que aunque en el plan vigente le asigna una edificabilidad mayor, el uso residencial está considerablemente limitado por este plan vigente, por lo que una parte significativa de la superficie edificable no puede destinarse a residencia. En cambio en la RYAPGOM aprobada inicialmente la totalidad de la superficie edificable se destina a residencia.

No obstante lo anterior, para facilitar el desarrollo del ámbito se ha aumentado sustancialmente la edificabilidad asignada en relación al documento aprobado inicialmente, aunque se destina esta nueva edificabilidad al uso terciario y se condiciona su implantación en relación a la rasante actual del terreno, para evitar la aparición de potentes zócalos en una zona tan sensible de la ciudad.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. PART 10431	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU05YL
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el lugar de Pedralonga 51 que en la RYAPGOM quedaría incluida como suelo urbano y calificada como red viaria de sistema local sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos del alegante y de todo el núcleo rural de Pedralonga, al dejarlos fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicita que se otorgue al núcleo tradicional de Pedralonga una ordenación urbanística integral que respete la estructura actual.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha casa y las adyacentes como sistema local viario con objeto de prolongar el viario existente tras estas hasta conectar con la vía Lugar de Pedralonga.

No obstante lo anterior, existe una posible conexión con esta vía a través de una parcela de titularidad municipal libre de edificación próxima.

En consecuencia, parece apropiado no afectar estas casas y mantener la conexión actual a través de la parcela municipal urbanizada como viario. Sin embargo, se ajusta la alineación posterior de las parcelas situadas en esa manzana, que afecta a los patios y huertos existentes, para permitir la ampliación de la calle actual en ese frente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califican las parcelas señaladas con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional de edificación adosada, excepto en la parte posterior de las parcelas donde se mantiene la calificación de viario para permitir el ensanchamiento del viario actual.

10431, 10433, 10475, 10476, 10468, 10668, 11422, 11952

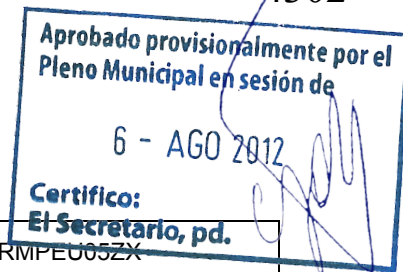
Alegación núm. PART 10433	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU05YN
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el lugar de Pedralonga que en la RYAPGOM quedaría incluida como suelo urbano y calificada como red viaria de sistema local sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos del alegante y de todo el núcleo rural de Pedralonga, al dejarlos fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicita que se otorgue al núcleo tradicional de Pedralonga una ordenación urbanística integral que respete la estructura actual.

Informe:

Contestación id. 10431



Alegación núm. PART 10475	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU05ZX
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el lugar de Pedralonga que en la RYAPGOM quedaría incluida como suelo urbano y calificada como red viaria de sistema local sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos del alegante y de todo el núcleo rural de Pedralonga, al dejarlos fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicita que se otorgue al núcleo tradicional de Pedralonga una ordenación urbanística integral que respete la estructura actual.

Informe:

Contestación id. 10431

Alegación núm. PART 10476	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU05ZY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en el lugar de Pedralonga que en la RYAPGOM quedaría incluida como suelo urbano y calificada como red viaria de sistema local sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos del alegante y de todo el núcleo rural de Pedralonga, al dejarlos fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicita que se otorgue al núcleo tradicional de Pedralonga una ordenación urbanística integral que respete la estructura actual.

Informe:

Contestación id. 10431

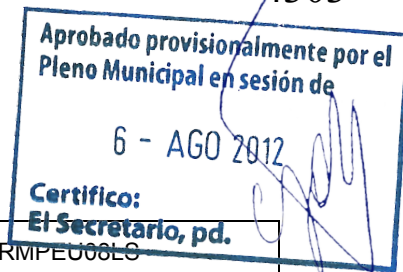
Alegación núm. PART 10668	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU06QW
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de la parcela nº 22 sita en el lugar de Pedralonga que en la RYAPGOM se clasifica como suelo urbano y se califica como red viaria de sistema local, sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos de los alegantes, ya que lo situaría en fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicitan que se otorgue al núcleo tradicional de Pedralonga una ordenación urbanística integral que respete la estructura actual.

Informe:

Contestación id. 10431



Alegación núm. PART 11422	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU06LG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de la parcela nº 22 sita en el lugar de Pedralonga que en la RYAPGOM se clasifica como suelo urbano y se califica como red viaria de sistema local, sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos de los alegantes, ya que lo situaría en fuera de ordenación absoluta; por lo que, solicitan que se otorgue al núcleo tradicional de Pedralonga una ordenación urbanística integral que respete la estructura actual.

Informe:

Contestación id. 10431

Alegación núm. PART 11952	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 10431

Alegación núm. PART 10443	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU05YX
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega que en la RYAPGOM debe incluirse una Ordenanza que obligue a cumplir la accesibilidad en los edificios antiguos a la mayor brevedad posible, obligando a los propietarios de los bajos a ceder la superficie necesaria para la instalación de los ascensores u otros elementos que permitan salvar barreras arquitectónicas.

Informe:

La solicitud a la que hace referencia la alegación no es competencia de la RYAPGOM.

En ningún caso es posible incluir determinaciones en relación a las propiedades privativas de los edificios reguladas en la correspondiente ley de propiedad.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.



Alegación núm. PART 10538	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación a la regulación de los edificios existentes, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, por lo que las determinaciones señaladas se aplican únicamente a las nuevas edificaciones.

En cuanto a la ordenanza solicitada para construcciones desmontables, no parece apropiado permitir la construcción de cenadores – ya que la gran superficie del cenador obliga en la mayor parte de los casos a situarlo adosado a la fachada, con la consiguiente alteración de la misma- ni de elementos cerrados como invernaderos – que aunque pueden ser desmontables tienen vocación de convertirse en elementos permanentes, con la consiguiente alteración de la fachada y de la superficie edificable del edificio-.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en situación de fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados.

10538, 15129, 15134, 15141

Alegación núm. PART 10568	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura que se adosa a uno de los lindes. Dicha parcela forma parte de una pieza edificada fundamentalmente por otras casas unifamiliares que se adosan a un linde, configurando grupos de casas pareadas. En torno de ésta se sitúan otras piezas edificadas



con casas de origen tradicional. Las 3 piezas se integran acertadamente en el entorno caracterizado fundamentalmente por la gran superficie de espacios libres adyacentes.

La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes. No parece apropiado asignar una norma zonal de mayor altura edificatoria que promueva la transformación de las casas de 2 plantas existentes por bloques plurifamiliares de 3 plantas de altura.

No obstante, parece conveniente, corregir el error material producido en las 2 piezas situadas al sur- falta de concordancia entre el color y el texto de la calificación asignada- en relación a la tipología dominante de casas adosadas. En consecuencia, se asigna a estas manzanas la calificación 4.5 de vivienda adosada. En el caso de la otra pieza situada al norte, considerando la licencia concedida que supondrá la sustitución del edificio situado en la parcela central por un edificio adosado, parece apropiado sustituir la calificación 4.4 de edificación aislada por la 4.5 de edificación adosada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califican las 3 bolsas con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

Alegación núm. 10591	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

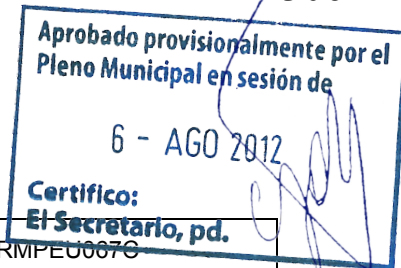
La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado. La norma zonal asignada a la parcela y adyacentes es la 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes.

La norma zonal 1(6) parece ajustarse mejor a las edificaciones que componen la manzana, vivienda colectiva de 3 plantas de altura.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.5 de núcleo tradicional con vivienda adosada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.



Alegación núm. PART 10609	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU007C
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela en Palavea que en la RYAPGOM quedaría fuera de ordenación al regularse por la Norma Zonal 4 Colonias Protegidas y Núcleos Tradicionales, subzona 4.5, sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos del alegante; por lo que, solicita que se excluya su vivienda de la situación de fuera de ordenación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente ocupada por un edificio de 3 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica esta parcela con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada. Esta tipología proviene de la norma zonal de núcleos integrados, con tipología de vivienda colectiva (grado 2), del anterior Plan General.

No obstante, parece apropiado calificar dicha parcela con la norma zonal 1(6) edificación singular en contexto de núcleo tradicional, en coherencia con la edificación existente y con objeto de no dejarla en situación de fuera de ordenación parcial.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando dicha parcela con la norma zonal 1(6) edificación singular en contexto de núcleo tradicional con objeto de no dejarla en situación de fuera de ordenación parcial.

10609, 12862, 12863, 14034

Alegación núm. PART 12862	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03FS
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en Palavea-Fontaíña nº 27, 2º F que en la RYAPGOM quedaría fuera de ordenación, sin justificación para ello, ya que se le aplica la Norma Zonal 4, Subzonas 4.5; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por la alegante.

Informe:



Contestación id. 10609

Alegación núm. PART 12863	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03FV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en Palavea-Fontaiña nº 27, 2º I que en la RYAPGOM quedaría fuera de ordenación, sin justificación para ello, ya que se le aplica la Norma Zonal 4, Subzonas 4.5; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por la alegante.

Informe:

Contestación id. 10609

Alegación núm. PART 14304	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 10609

Alegación núm. 10610	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.



La parcela referida se encuentra actualmente edificada con una vivienda unifamiliar de 2 plantas de altura, por lo que norma zonal asignada se corresponde bien con lo edificado.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 asignada.

Alegación núm. 10611	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La parcela referida se encuentra actualmente edificada con una vivienda unifamiliar de 2 plantas de altura, por lo que norma zonal asignada se corresponde bien con lo edificado.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 asignada.

Alegación núm. PART 10620	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtró.: RMPEU06IB
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un solar sito en C/ Montañó nº4 y de los inmuebles de C/ Montañó nº 6 y 8 que en la RYAPGOM quedarían afectados por el POL Q 28.2, sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses



legítimos del alegante; por lo que, solicita que se revise dicho POL Q 28.2, manteniendo las alineaciones y alturas del Pgom 98, y que se elimine el POL H9.03.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye los inmuebles a los que se refiere la alegación en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q 28.2 Montes, con objeto de completar la manzana, eliminar el pasaje existente, ensanchar la calle Montes y obtener los suelos necesarios para el equipamiento y el espacio libre, en una actuación que necesita de un reparto equitativo.

No obstante, de acuerdo con las licencias concedidas recientemente, parece apropiado excluir los inmuebles con licencia del POL.

En consecuencia se clasifican dichos inmuebles como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 2.3. El resto de las parcelas incluidas en el POL aprobado inicialmente se mantienen incluidas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q28.2 Montes, con objeto de regularizar las fincas eliminando el pasaje interior y obtener los suelos necesarios para ensanchar las calles Montes y Montañó. La alineación de la calle Montañó se determina como prolongación de la calle José González situada al otro lado de la ronda, mientras que la alineación de la calle Montes se retrasa con una directriz paralela a la de la fachada existente en el frente opuesto de esta calle.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. 10767	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

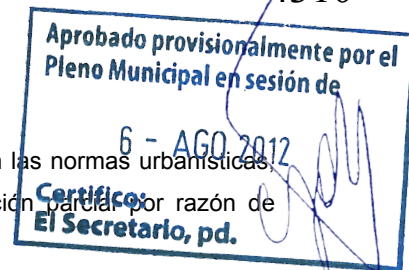
Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes.

La norma zonal 1(6) se ajusta mejor a la edificación, plurifamiliar de 3 plantas de altura, a la que hace referencia la alegación.



En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.4 de núcleo tradicional con vivienda aislada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.

Alegación núm. PART 10997	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación

Informe:

El suelo al que se refiere la alegación se sitúa al sur de la autovía de conexión del aeropuerto con la tercera ronda. Dicho suelo se encuentra edificado con una casa unifamiliar, desligada del entramado urbano y rodeada de suelos libres de edificación.

El plan vigente clasifica dicho suelo como suelo rústico.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica este suelo como suelo rústico de especial protección forestal.

Los suelos señalados se sitúan por encima de la cota 125, incluidos en el ámbito del futuro Parque Alto metropolitano previsto en la RYAPGOM. Dentro de dicho parque se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio. El parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, en la medida de lo posible, libres de edificación y especialmente las cumbres que determinan su perfil.

Por tanto, la clasificación de suelo rústico de especial protección forestal asignada es coherente con los objetivos previstos y cumple con las determinaciones contenidas en la LOUGA en relación a la clasificación de los suelos que sustenten masas arbóreas a proteger que cumplan funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente de aquellos terrenos de monte en los que aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de protección forestal.



Alegación núm. PART 11917	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo rústico de protección forestal. El Plan vigente ya calificaba dichos suelos como rústicos especialmente protegidos.

Los suelos referidos se sitúan por encima de la cota 125. Están incluidos dentro del denominado parque alto metropolitano previsto en la RYAPGOM. Dentro de dicho parque se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio.

Los valores contenidos en la LOUGA en relación a las características de los suelos rústicos de protección forestal hacen referencia a la finalidad de sustentar masas arbóreas a proteger cumpliendo funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que, como es el caso, aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

Por otro lado, el denominado parque alto en el que se encuentra la parcela, define el arco montañoso límite natural del término municipal. Para poder reconocer dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener libre de edificación y visibles desde el entorno las cotas más altas del mismo.

La parcela señalada no puede considerarse incluida en malla urbana según las determinaciones de la LOUGA, en tanto que no dispone de las vías perimetrales necesarias para tal consideración, se encuentra rodeada en su mayor parte por otros suelos libres de edificación y clasificados como suelos rústicos de especial protección.

Además de todo lo anterior no se prevé la apertura de nuevas vías e instalaciones, puesto que la estrategia de la RYAPGOM para el suelo urbano es completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos vacíos más allá de ésta dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de protección forestal.

11917, 11918, 11919

Alegación núm. PART 11918	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

Contestación id. 11917

Alegación núm. PART 11919	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 11917

Alegación núm. PART 11945	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Se corrige en el apartado 5.2.4 de las normas urbanísticas la denominación de las categorías industriales señaladas, de acuerdo con la nomenclatura general contenida en las normas en relación a los usos. Dicha denominación coincide con la incluida en el apartado 6.2 de las normas aprobadas inicialmente.

En relación a la aclaración sobre el uso solicitada, se han flexibilizado los usos y las categorías de los usos posibles eliminando la distinción entre usos existentes y nuevos usos, por lo que el uso solicitado es posible de acuerdo con la normativa actual de la RYAPGOM

En relación al texto de EL (pb) señalado, se elimina dicho texto que figura por error en el plano O6 Zonificación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se modifican los artículos de la normativa y se elimina el texto señalado.



Alegación núm. PART 12018	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela y/o su entorno al que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL R31 Curramontes-La Madosa con el objetivo principal de prolongar el viario existente.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito, se ha redelimitado el POL R31 reduciéndolo considerablemente, si bien se mantiene el objetivo señalado de obtener el viario que permite dar continuidad y salida al viario existente en el núcleo, con reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la nueva delimitación.

Las parcelas excluidas se clasifican como suelo urbano consolidado asignándoles la norma zonal correspondiente. Al norte del polígono resultante, norma zonal 4.4 núcleo tradicional con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Al sur, norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar. La parcela con frente a la vía del núcleo con edificaciones unifamiliares adosadas, norma zonal 4.5.

Por otro lado se ha corregido el error material que calificaba el viario existente entre la pista deportiva y el núcleo como espacio libre general, dando así continuidad al mencionado viario.

En relación al trazado del viario, se han ajustado sus alineaciones para mejorar la relación con la casa existente al final del tramo.

En cuanto a la alineación norte determinada para la zona privada esta coincide sustancialmente con el catastro municipal, por lo que se mantiene dicha alineación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que aunque se ha redelimitado el POL R31, se mantiene la parcela a la que hace referencia la alegación incluida dentro del ámbito de suelo urbano no consolidado, si bien se ha ajustado el trazado del vial previsto para minimizar la afección sobre la casa existente al final del viario.

Alegación núm. 12059	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

El solar al que se refiere la alegación está ocupado por una casa unifamiliar adosada de 2 plantas de altura. Esta casa junto con las adyacentes configura una serie de casas adosadas de origen tradicional.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las edificaciones referidas con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada. La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes en esa manzana y con las de la mayor parte de las existentes al oeste del Lugar de Loureiro.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén, con carácter general, nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

En consecuencia, no parece apropiado asignar a esta parcela una norma zonal de mayor intensidad edificatoria que promueva la transformación de las casas actuales.

En relación a las alineaciones señaladas, estas coinciden sustancialmente con la parcela y no afectan a la edificación principal. No se encuentra, por tanto, en situación de fuera de ordenación absoluta.

En cuanto al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, conlleva la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

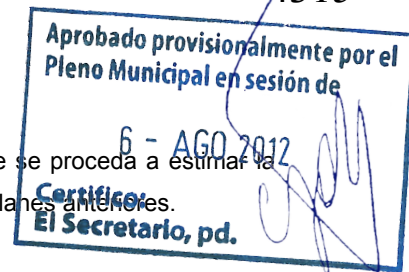
Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada asignada.

12059, 12060, 12061

Alegación núm. PART 12060	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU08N1
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarios del inmueble-solar sito en el lugar de Loureiros nº 47 que en la RYAPGOM se califica dentro de la Norma Zonal 4.5, lo que le ocasiona una devaluación en su patrimonio; además, se cambian las alineaciones y las



alturas provocando el fuera de ordenación, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se proceda a estimar la alegación, modificando el documento para mantener los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores.

Informe:

El solar al que se refiere la alegación está ocupado por una casa unifamiliar adosada de 2 plantas de altura y un hórreo. Esta casa junto con las adyacentes configura una serie de casas adosadas de origen tradicional.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las edificaciones referidas con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada. La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes en esa manzana y con las de la mayor parte de las existentes al oeste del Lugar de Loureiro.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén, con carácter general, nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

En consecuencia, no parece apropiado asignar a esta parcela una norma zonal de mayor intensidad edificatoria que promueva la transformación de las casas actuales.

En relación a las alineaciones señaladas, estas coinciden sustancialmente con la parcela y no afectan a la edificación principal. No se encuentra, por tanto, en situación de fuera de ordenación absoluta.

En cuanto al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, conlleva la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada asignada.

Contestación id. 12059



Alegación núm. PART 12061	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU08N1
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios del inmueble-solar sito en el lugar de Loureiros nº 46 que en la RYAPGOM se califica dentro de la Norma Zonal 4.5, lo que le ocasiona una devaluación en su patrimonio; además, se cambian las alineaciones y las alturas provocando el fuera de ordenación, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se proceda a estimar la alegación, modificando el documento para mantener los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores.

Informe:

El solar al que se refiere la alegación está ocupado por una casa unifamiliar adosada de 2 plantas de altura. Esta casa junto con las adyacentes configura una serie de casas adosadas de origen tradicional.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las edificaciones señaladas con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada. La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes en esa manzana y con las de la mayor parte de las existentes al oeste del Lugar de Loureiro.

La mayoría de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén, con carácter general, nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

En consecuencia, no parece apropiado asignar a esta parcela una norma zonal de mayor altura intensidad edificatoria que promueva la transformación de las casas actuales.

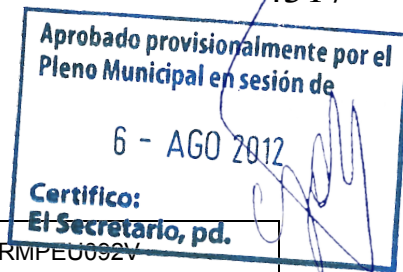
En relación a las alineaciones señaladas, estas coinciden sustancialmente con la parcela y no afectan a la edificación principal. No se encuentra, por tanto, en situación de fuera de ordenación absoluta.

En cuanto al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, conlleva la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada asignada.

Contestación id. 12059



Alegación núm. PART 12363	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU092V
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega ya que en la RYAPGOM se utiliza una Cartografía precaria y deficiente que omite datos relevantes y que lleva al documento a establecer una ordenación arbitraria que no refleja la realidad existente; además, se cambian las alineaciones y las alturas de las parcelas de su propiedad, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se proceda a estimar la alegación, modificando el documento para mantener los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación.

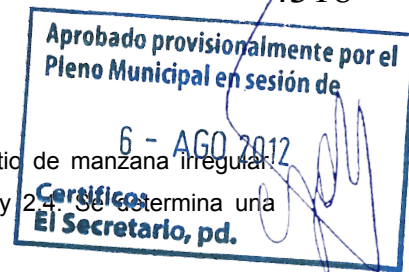
Las manzanas corresponden con las extensiones de ensanche, o más concretamente con los proyectos de ensanche, pensados conjuntamente y con calles similares en todos los frentes o mínimamente jerarquizadas (ancho principal 15m – ancho secundario 12m; ancho principal 20m - ancho secundario 15m). Esta homogeneidad en las calles – y en la concepción del proyecto - lleva a la configuración de manzanas de alturas homogéneas, esto es una sola altura para toda la manzana. Excepcionalmente, aparecen frentes de mayor altura que reconocen una avenida principal.

La altura global asignada a la manzana se ajusta a lo determinado de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal, en relación a las calles interiores que la definen, cuyas anchuras oscilan entre 9 y 12m. La altura establecida en el frente de la avenida de Monelos se ajusta asimismo a lo determinado, en relación al ancho mayor de 20m y a las edificaciones existentes que reconocen el carácter principal de la avenida.

No obstante lo anterior, las calles que delimitan esta manzana y las manzanas próximas no parecen ajustarse bien a la definición de las manzanas homogéneas señalada anteriormente. En efecto, las anchuras de dichas calles oscilan entre 7, 9, 12, 14 y 19m – sin contar el frente a la avenida de Monelos- , por lo que no pueden considerarse “similares” o débilmente jerarquizadas, ya que se incluyen en 3 rangos diferentes del ábaco correspondiente. En consecuencia, en esta manzana y en las situadas en el entorno próximo, se sustituye la calificación actual 2.4 de manzana intensiva por la 2.3 de frente intensivo, que se ajusta mejor a la realidad existente, determinándose la altura en cada tramo en relación a la calle a la que da frente.

Adicionalmente conviene señalar que, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a la limitación de alturas frente a espacios abiertos singulares, se han introducido en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas nuevas determinaciones que permiten alcanzar la altura máxima de 8 plantas, independientemente del ancho de calle, a las edificaciones con frente al mar o a parques.

A su vez, se ha eliminado la división de las manzanas existentes en manzanas compactas (tipo a) o manzanas con patio (tipo b) incluida en la RYAPGOM aprobada inicialmente. En su lugar y de acuerdo con la verificación realizada de las manzanas se regula en las normas urbanísticas la ocupación de la edificación de acuerdo con los siguientes criterios:



- patios de parcela: el patio se acumula en el fondo de cada parcela configurando un patio de manzana irregular. Corresponden con la mayor parte de las manzanas, esto es con las subzonas 2.1, 2.3 y 2.4. Se determina una ocupación máxima de la edificación en plantas piso del 70% de la superficie de la parcela.

- patios de manzana: en los proyectos de extensión configurados por manzanas homogéneas, donde las parcelas son similares y las edificaciones alcanzan también profundidades similares, se configura un patio regular. Corresponden con los primeros ensanches y con las manzanas periféricas, esto es con las subzonas 2.2 y 2.5. Se determina la ocupación máxima resultante de trasladar paralelamente a la fachada una profundidad equivalente al 70% o al 65% de la superficie de la manzana, respectivamente.

Finalmente, ya que los suelos se encuentran libres de edificación, parece apropiado ensanchar la calle Corrales hasta 12m, aumentando la altura correspondiente a ese frente de calle.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 12365	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU092X
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la avenida de Arteixo nº64, calificada en la RYAPGOM como EL (pb), para que se le mantengan las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente.

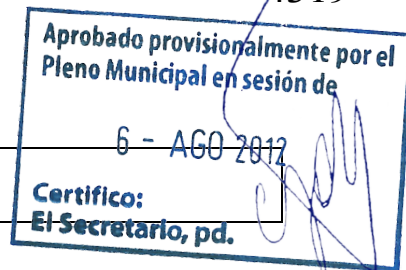
Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación. Dicha parcela esta integrada en malla urbana y dispone de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica esta parcela como espacio libre de titularidad pública - según el texto- y como viario local – según el grafismo-.

De cuerdo con lo anterior y atendiendo a que la parcela reúne las condiciones señaladas en la LOUGA para ser clasificada como suelo urbano consolidado, se corrige el error material relativo a la calificación y a las alineaciones asignadas a la parcela. En consecuencia, se establecen las alineaciones correspondientes para completar el bloque lineal frente a la avenida de Arteixo y prolongar el viario existente en el frente opuesto a éste.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de completar la manzana existente con un bloque de 8 plantas de altura, aunque se mantiene la prolongación del viario existente.



Alegación núm. 12400	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que hace referencia la alegación está edificada con una vivienda unifamiliar de dos plantas de altura.

Existen 3 bolsas de suelo en el entorno de Eirís de Arriba, concretamente a lo largo de la Pedro Payo Piñeiro que están ocupadas fundamentalmente por casas unifamiliares de tipo tradicional de 2 plantas de altura. En las 2 bolsas situadas más al sur, las casa se adosan formando series de casas entre medianeras. En la bolsa situada más al norte, predominan las casas adosadas a 1 linde, configurando grupos de casas pareadas. Las 3 piezas se integran acertadamente en el entorno caracterizado fundamentalmente por la gran superficie de espacios libres adyacentes.

La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes. No parece apropiado asignar una norma zonal de mayor altura edificatoria que promueva la transformación de las casas existentes.

No obstante lo anterior, parece conveniente, corregir el error material producido en las 2 bolsas situadas al sur- falta de concordancia entre el color y el texto de la calificación asignada- en relación a la tipología dominante de casas adosadas, En consecuencia, se asigna a estas manzanas la calificación 4.5 de vivienda adosada. En el caso de la otra bolsa situada al norte, considerando la licencia concedida que supondrá la sustitución del edificio situado en la parcela central por un edificio adosado, parece apropiado sustituir la calificación 4.4 de edificación aislada por la 4.5 de edificación adosada. Adicionalmente, se asigna la calificación 1(6) a la edificación a la que se refiere la alegación, de acuerdo con la licencia recientemente concedida por el Ayuntamiento.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica la parcela con la norma zonal 1(6), ordenación en contexto de núcleo tradicional.

12400, 13027

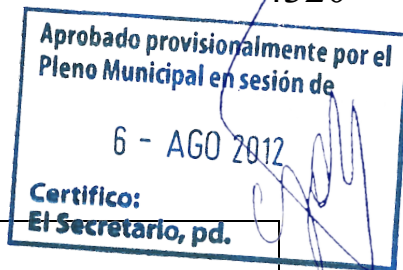
Alegación núm. PART 13027	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtró.: FOREU03KT
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar sito en el lugar de Casanova de Eirís que en la RYAPGOM se regula por la Norma Zonal 4, subzona 4, sin justificación para ello y dejando al mismo fuera de ordenación; por lo que solicitan se corrija dicho error y se regule por la Norma Zonal 1, subzona 6.

Informe:

Contestación id. 12400



Alegación núm. PART 12556	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación tiene actualmente 3 plantas de altura. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta por edificios entre medianeras similares características. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

Con carácter general, la altura de estas manzanas es muy inferior a la que les corresponde en relación al ancho de las calles existentes, por lo que la norma zonal 2.4 asignada no corresponde bien con los edificios existentes.

Si bien en la RYAPGOM aprobada inicialmente no se indica gráficamente la altura de la manzana, no parece apropiado señalar en esta manzana 6 plantas de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal. Parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno a las que nos hemos referido antes, que se adapte mejor a las edificaciones actuales. En consecuencia se asigna a dicha parcela y a las adyacentes la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se sustituye la norma zonal asignada por la 1(6) que se adapta mejor a las edificaciones existentes.

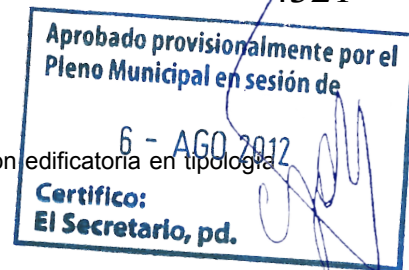
Alegación núm. PART 12558	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Los edificios a los que se refiere la alegación tienen entre 7 y 15 plantas de altura.



La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dichos edificios con la norma zonal (3) extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos o proyectos unitarios situados fuera de la zona de ensanche.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

No obstante, dada la singularidad de la ordenación y su ubicación en un entorno donde predominan las ordenaciones singulares, parece apropiado calificar estas parcelas con la norma zonal 1(3)

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituye la calificación actual 3 por la 1(3).

Alegación núm. PART 12667	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03P2
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la calle Rio de Quintás que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano consolidado de Equipamiento religioso privado sin justificación para ello; por lo que, solicita que se proceda a modificar la consideración del suelo como de uso residencial, y, subsidiariamente, se permita otro categoría de equipamiento.

Informe:

La calificación asignada por la RYAPGOM aprobada inicialmente corresponde al uso actual de la parcela de acuerdo con la cartografía de referencia incluida en la documentación del plan.

No parece, por tanto apropiado, calificar el suelo con uso residencial.

Atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a los usos de los equipamientos de titularidad privada, parece apropiado flexibilizar el uso vigente por otro uso más apropiado, compatible con las viviendas de media y baja densidad existentes en el entorno.

En consecuencia se califica dicho equipamiento, así como la mayoría de los equipamientos privados existentes con la clasificación de equipamiento de contingencia (EQ), esto es sin uso específico.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituye el uso vigente comercial por el de contingencia, en el que es posible



situar cualquier uso de equipamiento, de acuerdo con las limitaciones contenidas en las normas en relación al uso y al entorno en el que se sitúan.

Alegación núm. PART 12669	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03OP
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias fincas sitas en la zona de Mesoiro que en la RYAPGOM se incorporan con un sistema de gestión que considera injusto, como es la expropiación; por lo que, solicita que se proceda a modificar dicho sistema por el de compensación, que permitirá una distribución de beneficios y cargas justa y equilibrada.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está actualmente libre de edificación. Dicha parcela se sitúa próxima al cauce del río existente en el núcleo tradicional de Mesoiro.

El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema de espacios libres.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora esta última determinación en el nuevo espacio libre previsto en núcleo de Mesoiro, con objeto de dotar al núcleo de un espacio de referencia entorno del cauce y contempla una acción de expropiación para la obtención de los suelos necesarios.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en esta zona se ha redelimitado el PEMD M38 incluyendo dentro de este ámbito los suelos a los que hace referencia la alegación. En consecuencia, se elimina la acción de expropiación prevista en el documento aprobado inicialmente y se incorporan dichos suelos al proceso de equidistribución correspondiente al nuevo PEMD M38.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 12670	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

Alega en representación de la Fundación Juana de Vega, que posee tres parcelas que configuraban el polígono H9.14 del plan vigente, al que se presentó el correspondiente proyecto de reparcelación por el sistema de concierto que entiende aprobado; por lo que solicita que se incorpore a la RYAPGOM el proyecto de reparcelación aprobado por silencio administrativo; subsidiariamente lo incorpore por no afectarle la suspensión de licencias; subsidiariamente se aumente el fondo edificable de la parcela privada en las plantas inferiores a la baja y se revise la problemática de las rasantes.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están actualmente libres de edificación.

El plan vigente incluye dichos suelos en el ámbito de desarrollo H9.14. con objeto de obtener un espacio libre para el barrio y ensanchar el caminol existente entre las calles de la Gaiteira y González Chas.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estos suelos como suelo urbano no consolidado incluidos en el ámbito de desarrollo POL Q28.1 Juana de Vega, con objeto de obtener el espacio libre frente a la ronda de Outeiro y ensanchar el camino existente señalado.

La ubicación de la nueva edificación prevista en la RYAPGOM prolonga el bloque lineal existente en la calle de la Gaiteira y permite una mejor ubicación de la plaza frente a la Ronda de Outeiro, con mayor presencia y superficie para uso y disfrute de los vecinos.

No obstante lo anterior se ha reubicado la edificación con frente a la ronda de Outeiro aunque manteniendo un espacio libre adyacente a la Ronda. Adicionalmente, con objeto de facilitar la ubicación del aparcamiento en planta inferior a la baja, se ha ampliado la profundidad de la superficie privada del ámbito, hasta alcanzar 16m.

En cuanto al nuevo viario previsto, su pendiente oscila entre el 8% y el 10% en función de los acuerdos que se realicen con las dos vías señaladas, si bien conviene señalar que se se ha aumentado considerablemente la anchura determinada en el PGOM vigente para permitir resolver mediante la urbanización de la calle la diferencia de cotas existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, reubicando la posición del edificio con frente a la Ronda de Outeiro y aumentando la delimitación de la zona privada para facilitar la ubicación del aparcamiento en planta inferior a la baja.

Alegación núm. 12677	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

La RYAPGOM ha modificado algunos de los criterios que hasta ahora regulaban de manera directa la aplicación de las normas zonales, en la medida que se han mostrado como normas ambiguas o excesivas para garantizar una correcta calidad medioambiental en la ciudad consolidada. Principalmente afectan a la sobredensificación que se manifiesta por las alturas excesivas de la edificación o la alta ocupación y consolidación de los patios de manzana.

Con carácter general la RYAPGOM establece alturas para las edificaciones, situadas en la ciudad más central, inferiores a las establecidas por el Plan vigente.

El objetivo fundamental de las modificaciones introducidas es evitar la construcción de nuevas edificaciones altas y favorecer la rehabilitación de los barrios. Para ello se regula la norma zonal 2 Ensanche, estableciendo diferentes subzonas que atienden a la técnica empleada para la configuración de las manzanas, a la intensidad edificatoria que determina la relación entre los anchos de calle existentes y la altura permitida, así como las características de los patios actuales.

En cualquier caso, conviene señalar, que en la memoria y en las normas urbanísticas se han introducido los ajustes y aclaraciones necesarios en relación a las edificaciones existentes, con el objetivo de evitar que los edificios lícitamente realizados queden en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de mantener una regulación que evite la construcción de nuevas edificaciones altas y favorecer la rehabilitación de los barrios.

12677, 12678, 12679, 12680

Alegación núm. 12678	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 12677

Alegación núm. 12679	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

Contestación id. 12677

Alegación núm. 12680	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 12677

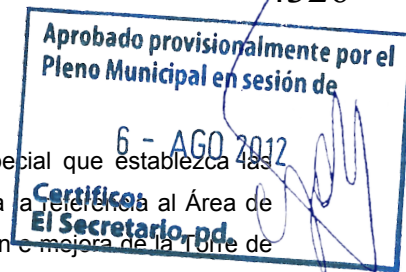
Alegación núm. AAVV 12687	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se proteja y se ponga en valor el entorno de La Torre de Hércules declarada Patrimonio de la Humanidad y se reduzcan las alturas del Agra de San Amaro; se garantice en las normas urbanísticas la construcción de plazas de aparcamiento para nuevas viviendas; se promueva la rehabilitación de las viviendas del barrio mediante ayudas económicas; se concrete el corredor verde de Orillamar; se prevea el uso público de equipamiento de la Cárcel de la Torre, de tipo cultural o de bienestar social; se considere en el planeamiento los indicadores de sostenibilidad; se concrete la localización del mini-punto limpio del barrio; se abra un proceso de debate sobre el área metropolitana.

Informe:

- a) La RYAPGOM protege la Torre de Hércules incluyéndola en el catálogo que incorpora y estableciendo una regulación acorde con el bien que se quiere conservar. En cumplimiento del informe vinculante de la Administración sectorial competente que aprecia la aplicación del art. 104 b) de la LOUGA, se atiende al requerimiento de evitar que las edificaciones pendientes de realizar incluidas en ámbitos de desarrollo del PGOM 98 perjudiquen el entorno actual de la Torre, para lo que se reubica su edificabilidad dentro del ámbito, garantizando que las nuevas edificaciones no disminuyen la percepción actual de la Torre. En consecuencia, se delimita un ámbito de movimiento de la edificación, cuya cota de implantación, muy inferior a la del terreno actual donde se sitúa la Torre, permite que las nuevas edificaciones no sobresalgan del terreno entorno de la Torre. Dado que el informe se refiere a impedir "nuevas edificaciones" se entiende que esta determinación en el planeamiento general en revisión debe referirse exclusivamente al APE SAN AMARO APE H2.01 del PGOM 98, ya que los otros ámbitos de la zona Buffer, como son los polígonos de Adormideras y de la Ronda de Monte Alto, ya están edificados.



En la ficha correspondiente se recoge la obligación de elaborar un Plan Especial que establezca las condiciones de las intervenciones que les afecten. En consecuencia, se elimina la referencia al Área de Planeamiento Incorporado Plan Especial de ordenación, protección, conservación e mejora de la Torre de Hercules como documento integral de protección, y se recoge que solamente serán de aplicación sus determinaciones en el ámbito de solo rústico, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial.

- b) En el apartado correspondiente de las normas urbanísticas se regulan las condiciones de los aparcamientos que deben prever las nuevas viviendas.
- c) En diversas partes del documento de la RYAPGOM se apuesta por la rehabilitación urbana, tanto de los edificios, fundamentalmente privados, como del espacio público al que dan frente estos edificios.

En este sentido, conviene hacer notar, que determinados objetivos y estrategias de la RYAPGOM en relación a los edificios y las tramas edificadas – entre las que se encuentra la nueva regulación de los antiguos núcleos tradicionales que prevé la conservación de los mismos en lugar de su sustitución – conllevan implícitamente un aumento de la rehabilitación.

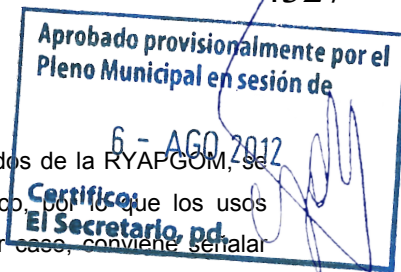
Conviene señalar también que la inversión prevista en espacio público – fundamentalmente en los elementos incluidos en la malla verde – puede incidir de manera indirecta en la rehabilitación de los edificios situados frente a éstos, que a su vez pueden estimular la rehabilitación de los edificios próximos. La estrategia inversora de la RYAPGOM en relación a la rehabilitación se centra pues en esta segunda opción: actuando, invirtiendo directamente en el espacio público incluido en la malla verde se mejora la movilidad y se induce, indirectamente, la rehabilitación de los edificios existentes frente a este nuevo espacio pacificado y confortable. En consecuencia, en el estudio económico incluido en la RYAPGOM se contempla la financiación de estos elementos en la partida correspondiente.

No obstante, el establecimiento de las prioridades y de los programas de ayudas competen a la administración y al departamento municipal correspondiente.

- d) La RYAPGOM establece la configuración de una malla verde que conecta los principales parques y equipamientos de la ciudad y permite recorridos confortables y seguros con preferencia de peatones, bicicletas y transporte público. Los elementos de la malla verde y los corredores verdes se regulan de acuerdo con las determinaciones que se incluyen en la memoria y en las normas urbanísticas.

La RYAPGOM representa los corredores verdes y la malla verde contemplada en los planos de ordenación correspondientes. Los criterios para la elección de las calles que configuran la malla verde se explican en el apartado respectivo de la memoria y de las normas urbanísticas.

Con objeto de hacer posible dicha malla verde, se prevé en el apartado correspondiente del estudio económico la financiación de la misma, en la que se asigna al ayuntamiento el 50% del coste de la misma. Para mostrar el respaldo municipal a dicha malla se han iniciado recientemente los concursos para los proyectos y/o la urbanización del corredor verde de Orillamar y de las Conchifías.



- e) La Cárcel de la Torre, que se incluye dentro del catálogo de elementos protegidos de la RYAPGOM, se califica como equipamiento público de contingencia, esto es sin uso específico, por lo que los usos solicitados ya están incluidos en la calificación genérica asignada. En cualquier caso, conviene señalar que los usos posibles deberán ser compatibles con los elementos protegidos.
- f) Los puntos limpios se pueden situar en los suelos de equipamientos o espacios libres existentes en el barrio, aunque se recomienda aprovechar los desniveles existentes para conseguir una mejor integración con el entorno. Sin embargo la ubicación concreta de los mismos compete al departamento municipal correspondiente.
- g) En la RYAPGOM se considera un ámbito de estudio amplio superior al término municipal, para dar intentar dar respuesta a las necesidades de A Coruña y su entorno. No obstante sólo puede establecer determinaciones dentro del municipio. El debate sobre el área metropolitana corresponde al conjunto de los municipios, administraciones y resto de agentes implicados.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 12722	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU038N
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega que en la RYAPGOM no se hace referencia en el Plano 06 Zonificación Suelo Urbano Hoja 57 al aparcamiento público de las Calles Nª Sª de Fátima, Sagrada Familia, San Jaime y Sargento Provisional; por lo que, deberá incluirse la citada parcela.

Informe:

De acuerdo con lo señalado en la alegación se incluye el uso de aparcamiento público existente bajo el espacio libre público actual.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incluye dicha determinación en el plano O6.

Alegación núm. PART 12817	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03AZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de un solar sito en Ronda de Outeiro nº 295 que en la RYAPGOM mantiene la misma clasificación, calificación y uso permitido por el Pgom 98, aunque no se ha acometido por el Ayuntamiento su desarrollo



sin justificación para ello; por lo que, solicitan que se les conceda la edificabilidad directa sobre la parcela de los alegantes.

Informe:

El PGOM 98 clasifica esta parcela como espacio libre local de titularidad privada.

La RYAPGOM mantiene la calificación vigente de la parcela como espacio libre local de titularidad privada. La calificación asignada parece apropiada para esponjar un sector muy denso de ciudad y en relación con los espacios libres adyacentes previstos en la RYAPGOM. No parece, por tanto adecuado, calificar la parcela con uso y aprovechamiento residencial.

De acuerdo con lo anterior se corrige el error relativo a la titularidad del suelos, Sustituyendo en el plano O6 de Ordenación la titularidad pública (pb) por la privada (pv). En coherencia, se elimina la acción de expropiación prevista, ya que no es necesaria la obtención de estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de sistema local de espacios libres de titularidad privada, aunque se corrige la titularidad en el plano O6 de ordenación.

Alegación núm. PART 12818	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.



Alegación núm. PART 12859	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03FJ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en Palavea-Fontaiña que en la RYAPGOM quedaría fuera de ordenación al aplicarle la Norma Zonal 4.4 sin justificación para ello; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por el alegante.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por una edificación unifamiliar aislada de 2 plantas de altura. Se incluye en una manzana configurada fundamentalmente por edificaciones de la misma tipología.

La RYAPGOM califica los antiguos núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

La norma zonal 4.4 asignada a la parcela, corresponde bien con la realidad existente, vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura.

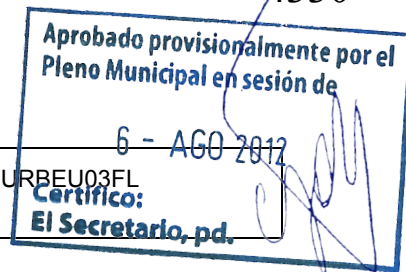
No obstante, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

En cuanto al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, conlleva la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados.

12859, 12.860, 12861



Alegación núm. PART 12860	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03FL
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca sita en Río de Quintás que en la RYAPGOM quedaría superperjudicada sin justificación para ello, ya que antes se le aplicaba la Ordenanza 5.1, que le permitía construir 4 chalets y ahora sólo puede hacer 2 y con unas características de cooperación; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por el alegante.

Informe:

Contestación id. 12859

Alegación núm. PART 12861	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03FP
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en Palavea-Fontaiña nº 37, 2º que en la RYAPGOM quedaría fuera de ordenación, sin justificación para ello, ya que se le aplica la Norma Zonal 4, Subzonas 4.5; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por la alegante.

Informe:

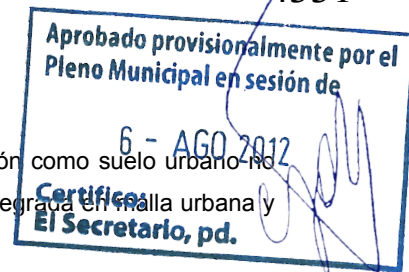
Contestación id. 12859

Alegación núm. PART 12867	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03FV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como arrendatario de un inmueble sito en la Avda. Alfonso Molina que en la RYAPGOM quedaría incorporado dentro de la Unidad de Ejecución PE P-34 de suelo urbano no consolidado, que prevé un 80% de uso terciario y un 20% de uso residencial, manteniendo idéntica edificabilidad, así como equipamientos y espacios libres donde se ubica el Centro Comercial de Carrefour, que debería desaparecer, sin justificación para ello, y vulnerando el principio de equidistribución de beneficios y cargas; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por la alegante, sustituyendo el sistema de cooperación por otro y acordando la supresión del PE P-34.

Informe:



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P34 Alfonso Molina. Dicha parcela está integrada en la trama urbana y dispone de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.

El objeto de la inclusión de esta parcela y las colindantes es la reordenación integral, la actualización y la mejora de la imagen urbana de una zona situada en uno de los principales accesos de la ciudad.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito PE P34, se excluye la parcela señalada del ámbito, sustituyendo la clasificación de suelo urbano no consolidado por la de suelo urbano consolidado conforme a las determinaciones establecidas por la LOUGA. En coherencia con el uso actual de centro comercial se asigna a dicha parcela, la norma zonal 6.3 que corresponde sustancialmente con la norma zonal 9.3 del planeamiento vigente.

Si bien se ha excluido del ámbito la parcela, es importante señalar que se mantienen las afectaciones de viario en el extremo sur para eliminar el embudo existente y en el extremo norte, sin afectar la rampa actual, para permitir la conexión de la calle situada entre el Coliseum y el Carrefour con el nuevo viario previsto junto a Alfonso Molina. Ambas afectaciones se sitúan sobre suelos libres de edificación o construcciones auxiliares.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del ámbito de desarrollo la parcela referida y clasificándola como suelo urbano consolidado, si bien se mantienen las afectaciones viarias señaladas.

12867, 12868

Alegación núm. PART 12868	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03GK
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como arrendatario de un inmueble sito en la Avda. Alfonso Molina que en la RYAPGOM quedaría incorporado dentro de la Unidad de Ejecución PE P-34 de suelo urbano no consolidado, que prevé un 80% de uso terciario y un 20% de uso residencial, manteniendo idéntica edificabilidad, así como equipamientos y espacios libres donde se ubica el Centro Comercial de Carrefour, que debería desaparecer, sin justificación para ello, y vulnerando el principio de equidistribución de beneficios y cargas; por lo que, solicita que se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos por la alegante, sustituyendo el sistema de cooperación por otro y acordando la supresión del PE P-34.

Informe:

Contestación id. 12867



Alegación núm. PART 12887	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está parcialmente edificada con dos plantas de altura. El patio frontal de esta parcela se encuentra afectado por un viario local.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el patio sin edificar como sistema local viario, aunque este viario no parece necesario pues no condiciona la vialidad existente.

En consecuencia parece apropiado reducir la afectación viaria señalando las alineaciones correspondientes.

En relación a la altura asignada, la RYAPGOM califica esta parcela con la norma zonal 2.1 ensanche, frente semmiintensivo. La altura de este frente se determina en relación al ancho de la calle actual y a su ábaco correspondiente.

No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en el borde de Monte Alto, se ha revisado esta calificación. Los bordes de Monte Alto situados al norte de la ronda de Monte Alto y al oeste de la calle Orillamar, se han edificado en los últimos años con una intensidad edificatoria superior a la del resto del barrio. Dada su posición periférica en relación al barrio tradicional, parece apropiado sustituir la norma zonal 2.1 asignada por la norma zonal 2.3 de mayor intensidad edificatoria, de manera que la altura resultante en cada frente se ajuste mejor a la edificación existente de acuerdo con el ábaco correspondiente a su norma zonal.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se ajusta la alineación incorporando la mayor parte de la parcela y se aumenta la altura asignada en relación al ábaco correspondiente a la norma zonal 2.3.

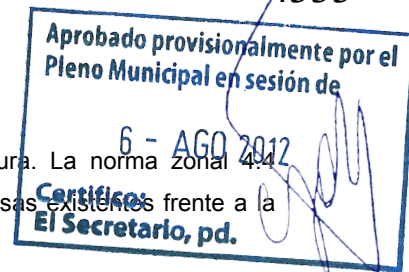
Alegación núm. PART 12911	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtró.: FOREU03IW
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de dos solares colindantes en el núcleo de San Pedro de Visma que en la RYAPGOM quedarían incorporados como Suelo Urbano y regidos por la Norma Zonal 4.4, sin justificación para ello y obviando la realidad existente; por lo que, solicitan que se les cambie la Norma Zonal, aplicándoles la 4.5, que mejoraría el entorno.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica las parcelas a las que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado calificadas con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada.



Ambas parcelas están ocupadas por casas unifamiliares aisladas de dos plantas de altura. La norma zonal 4.4 asignada es coherente con las edificaciones actuales y con las de la mayor parte de las casas existentes frente a la calle as Pedreiras.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada.

Alegación núm. PART 12946	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1(3) edificación singular ordenación en bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche o a ordenaciones singulares. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos o edificios retranqueados del frente dentro de otras tipologías dominantes o ordenaciones en bloques abiertos.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incorporan las alturas de los edificios existentes de acuerdo con la cartografía de referencia municipal en el plano O6 Zonificación, si bien se mantiene la calificación asignada de conformidad con planes generales y de desarrollo anteriores.

Alegación núm. PART 12978	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03L4
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una finca sita en el lugar de Mesoiro que en la RYAPGOM queda incorporado por error como vial; por lo que, solicita que se modifique dicho extremo y pueda continuar como finca urbana.



Informe:

La finca a la que se refiere la alegación está incluida en la malla urbana, dispone de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios para ser considerada como suelo urbano consolidado.

Se corrige el error material clasificando dicha parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada, excepto en la parte necesaria para la ampliación del camino do Puporon actual.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica la mayor parte de la finca como suelo urbano consolidado con la norma zonal 4.4 .

Alegación núm. PART 13045	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03NY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el Polígono de Elviña que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado, dentro del POL P-33 Recinto Ferial, con el sistema de cooperación; por lo que solicita se corrija la inclusión de su parcela en dicho polígono, evitando así la indemnización que se generaría.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están actualmente ocupados por un edificio de uso terciario de 3 plantas de altura.

El planeamiento vigente califica dichos suelos con la norma zonal 9.3 actividad económica. Grandes superficies comerciales.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P34 Alfonso Molina.

El objeto de la inclusión de esta parcela y las colindantes es la reordenación integral, la actualización y la mejora de la imagen urbana de una zona situada en uno de los principales accesos de la ciudad.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito PE P34, se han excluido la mayor parte de las parcelas del ámbito aprobado inicialmente, si bien se mantienen las parcelas situadas frente al Coliseum, entre las que se incluye la parcela señalada. La delimitación del ámbito es necesaria para completar la estructura viaria del entorno y obtener los espacios libres frente a la avenida de Alfonso Molina. La obtención de estos suelos permitirá configurar un paseo lineal de más de 600 m de longitud frente a la avenida de Alfonso Molina.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de la parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL P34 Avda Alcalde Alfonso Molina.



Alegación núm. PART 13195	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU03TZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el lugar de Loureiro que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el polígono POL L-21 Lugar de Loureiro, sin justificación para ello; por lo que, solicita se corrija dicha limitación y se le excluya de dicho polígono, manteniendo la consideración de suelo urbano consolidado de licencia directa, con aplicación de la Norma Zonal 1, subzona 6.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en la intersección entre la carretera de Bens y el Lugar de las Ánimas, ocupando parcialmente la semirrotonda actual. Está edificada por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura, adyacente a un bloque plurifamiliar de 3 plantas. Dicha parcela dispone de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL L21 Lugar de Loureiro, con objeto de obtener el suelo pendiente de la semirrotonda.

No obstante lo anterior, después de considerar conjuntamente las alegaciones presentadas en relación al POL L21, se ha excluido del ámbito esta parcela, clasificándola como suelo urbano consolidado, ya que reúne las condiciones determinadas por la Louga para ello.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación, por lo que se excluye la parcela del POL L21 y se clasifica como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 1(6) y 3 plantas de altura, en relación al bloque plurifamiliar que debe completar, aunque se mantiene afectada como sistema viario la parte de la parcela necesaria para completar la semirrotonda.

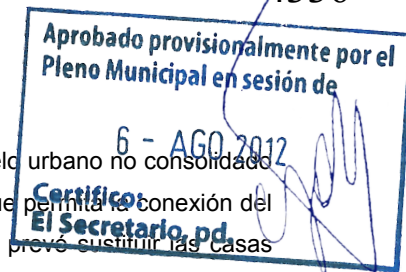
Alegación núm. PART 13234	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU03VB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en Someso que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el polígono POL O-34 Lugar de Someso, sin justificación para ello; por lo que, solicita se corrija dicha consideración, manteniéndola como suelo urbano consolidado al igual que hace el Pgom del 98, y se ofrece para la firma de un Convenio con el fin de cambiar el sistema de cooperación por el de compensación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada por una casa unifamiliar de entre 2 Y 3 plantas de altura, de origen tradicional.



La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estas parcelas en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL O34 Lugar de Someso, con objeto de reordenar el ámbito obteniendo un espacio libre que permita la conexión del futuro parque de Martinete con el área de equipamientos del Recinto Ferial, para lo que se prevé sustituir las casas actuales por bloques plurifamiliares.

Atendiendo a los criterios anteriores y de acuerdo con las determinaciones de la LOUGA se clasifican estas parcelas como suelo urbano no consolidado, con objeto de obtener las dotaciones urbanísticas previstas con distribución equitativa de beneficios y cargas y ordenar la transformación del ámbito con una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas, conviene señalar que se ha ajustado la delimitación del ámbito aprobado inicialmente para excluir los suelos que ya concluyeron su tramitación.

En relación al sistema de actuación, la RYAPGOM establece en la mayor parte de los ámbitos de desarrollo el sistema de actuación. Si bien el art. 64.k y el art. 127.2 de la LOUGA establecen la obligación de incluir el sistema de actuación en los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, el hecho de que no establezca la obligación de determinarlo también para los ámbitos sin ordenación detallada, no implica en ningún caso que no pueda establecerse dicho sistema de actuación desde el plan general.

En consecuencia, con carácter general, se reserva la iniciativa de desarrollo de los ámbitos a la propiedad privada, y se determina el sistema de actuación por compensación. Dicha determinación reserva la gestión y la urbanización de los ámbitos constituidos en su mayor parte por infinidad de propiedades, a la propiedad privada. No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2, si es necesario, involucrando a la administración para el desarrollo directo de los mismos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de estas parcelas como suelo urbano no consolidado dentro del ámbito de desarrollo POL O34, aunque se modifica el sistema de gestión por el de compensación..

13234, 14134, 18207, 22403

Alegación núm. PART 14134	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU045S
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en Cabana-Someso nº 18 que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello y con grave perjuicio para sus intereses legítimos; por lo que, solicita que se mantenga su consideración como suelo urbano consolidado y los derechos adquiridos con el Pgom del 98, ofreciéndose a firmar un Convenio con el fin de cambiar el sistema de cooperación por el de compensación.

Informe:



Contestación id. 13234

Alegación núm. PART 18207	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU051X
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en Someso que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el polígono POL O-34 Lugar de Someso, sin justificación para ello; por lo que, solicita se corrija dicha consideración, manteniéndola como suelo urbano consolidado al igual que hace el Pgom del 98, y se ofrece para la firma de un Convenio con el fin de cambiar el sistema de cooperación por el de compensación.

Informe:

Contestación id. 13234

Alegación núm. PART 22403	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06ML
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en Someso que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el polígono POL O-34 Lugar de Someso, sin justificación para ello; por lo que, solicita se corrija dicha consideración, manteniéndola como suelo urbano consolidado al igual que hace el Pgom del 98, y se ofrece para la firma de un Convenio con el fin de cambiar el sistema de cooperación por el de compensación.

Informe:

Contestación id. 13234

Alegación núm. PART 22323	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06EU
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de varias parcelas sitas en Someso que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el polígono POL O-34 Lugar de Someso, sin justificación para ello; por lo que, solicita se corrija dicha consideración, manteniéndola como suelo urbano consolidado al igual que hace el Pgom del 98, y se ofrece para la firma de un Convenio con el fin de cambiar el sistema de cooperación por el de compensación.

Informe:



13234, 14134, 18207, 22323

Alegación núm. PART 13257	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU03W6
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Nuestra Señora de Belén que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 5, subzona 1, sin justificación para ello, y dejándola en situación de fuera de ordenación; por lo que, solicita se corrija dicha consideración, incluyendo un nuevo apartado en aquella Norma Zonal ; y, además, pide se corrija la alineación en el plano nº 3 y que se continúe el vial del plano nº4.

Informe:

El plan vigente califica la urbanización a la que se refiere la alegación con la norma zonal 5.2.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha urbanización con la norma zonal 5.2 de vivienda unifamiliar en coherencia con la calificación vigente.

No obstante, con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

En relación a las alineaciones y los viales previstos para el sector, se mantienen con carácter general los determinados en el documento aprobado inicialmente. No se prevén nuevas aperturas de viario. Únicamente se prevé el ajuste de algunas alineaciones motivadas por las alegaciones presentadas o para mejorar el trazado de la estructura viaria principal del sector.

Adicionalmente, se señala que se ha ajustado la alineación de la urbanización correspondiente al Camino de la Regueira al límite de la propiedad actual de acuerdo con la cartografía base de referencia de la RYAPGOM.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de no dejar a la urbanización existente en situación de fuera de ordenación parcial y de ajustar la alineación en el encuentro entre las calles lugar de Curramontes y Camino de la Regueira ampliando la superficie de viario.

13257, 18015



Alegación núm. PART 13365	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU040A
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como copropietaria de un inmueble sito en el lugar del Birloque-Lonzas que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello; y, además, no se dibuja la autovía de acceso a A Coruña y conexión con el Aeropuerto de Alvedro, en su tramo As Lonzas- A Zapateira; por lo que, solicita se corrija dicha situación, cambiando la ordenanza prevista y reconociendo el carácter de suelo urbano consolidado a las edificaciones existentes.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PEMD N32 Lugar San Cristóbal.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque-Lonzas, y teniendo en cuenta las expropiaciones efectuadas por el Ministerio de Fomento y/o el Ayuntamiento en relación con el expediente de expropiación de la autovía de acceso a A Coruña y conexión del aeropuerto con la Tercera Ronda y con la avenida de Salgado Torres, así como las determinaciones establecidas en la LOUGA para la clasificación del suelo, se ha clasificado la parcela señalada como suelo urbano consolidado, ya que dicha parcela está integrada en la malla urbana existente, cuenta con acceso rodado desde vía pública y los servicios exigidos por la Ley.

En consecuencia, se califica esta parcela con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con vivienda unifamiliar adosada, en coherencia con las viviendas similares situadas en ese frente y con las casas unifamiliares situadas tras estas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.5.

13365, 13367, 18705

Alegación núm. PART 13367	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU040C
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como copropietaria de un inmueble sito en el lugar del Birloque-Lonzas que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello; y, además, no se dibuja la autovía de acceso a A Coruña y conexión con el Aeropuerto de Alvedro, en su tramo As Lonzas- A Zapateira; por lo que, solicita se corrija dicha situación, cambiando la ordenanza prevista y reconociendo el carácter de suelo urbano consolidado a las edificaciones existentes.

Informe:



Contestación id. 13365

Alegación núm. PART 18705	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU07O3
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en la parroquia de San Cristobal das Viñas que se ha visto afectada por el trazado de la autovia de acceso a Coruña y conexión con el aeropuerto de Alvedro, tramo As Lonzas-A Zapateira, denominada 40-LC-3520 y que en la RYAPGOM se incluyen en el ámbito del PEMD N32 del Área de Reparto AR 05a como suelo urbano no consolidado con lo que no está de acuerdo, pues no se incluyen todos los viales de la obra antes citada, y, además, contradice la realidad existente y algunos artículos de la ley del suelo estatal y gallega; por lo que, solicita que se modifique el documento en los términos de la propuesta presentada que completa la zona resultante de la actuación de construcción del vial 40-LC-3520.

Informe:

Contestación id. 13365

Alegación núm. PART 13371	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU040G
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

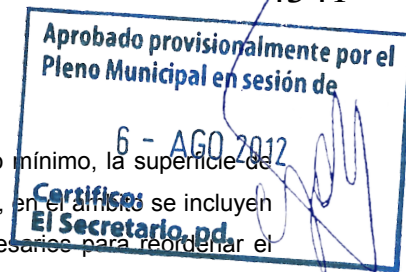
Alega que en la RYAPGOM se incorpora un Convenio firmado con la empresa "Maderas Peteiro" cuyo ámbito no coincide exactamente con la propiedad de "Maderas Peteiro" y con el suelo público colindante, incluyendo suelo privado de terceros que podría dar lugar a reclamaciones de éstos; por lo que, solicita se corrija dicha situación, manteniendo la edificabilidad prevista con independencia de la superficie final del ámbito.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye la propiedad a la que se refiere la alegación en del ámbito de suelo urbano no consolidado POL L20 Maderas Peteiro para canalizar la transformación de la industria aislada existente junto al Polígono residencial de los Rosales.

Con objeto de urbanizar el parque previsto así como garantizar una adecuada integración entre los nuevos volúmenes residenciales, el Polígono de los Rosales, el parque y la zona de equipamientos adyacente, se incluyen dentro del ámbito otros suelos públicos existentes.

Estos suelos públicos no computan a efectos de edificabilidad ni participan en el reparto de beneficios y cargas. Se incluyen únicamente para permitir la reubicación de la superficie edificable prevista en relación a la propiedad de la



industria actual. Las condiciones de desarrollo del ámbito garantizan que se mantiene, como mínimo, la superficie de suelo público actual y en concreto la del sistema general de espacios libres. En consecuencia, en el ámbito se incluyen exclusivamente la parcela privada de Maderas Peteiro y los suelos públicos existentes necesarios para reordenar el ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que la totalidad de la edificabilidad corresponde a maderas Peteiro excepto la parte correspondiente a la cesión obligatoria de aprovechamiento al ayuntamiento.

Alegación núm. PART 13418	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU0475
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela que en la RYAPGOM se incorpora al POL S-38 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello; por lo que, solicita se corrija dicha situación, reconociendo el carácter de suelo urbano consolidado a su propiedad como se hace en el Pgom del 98.

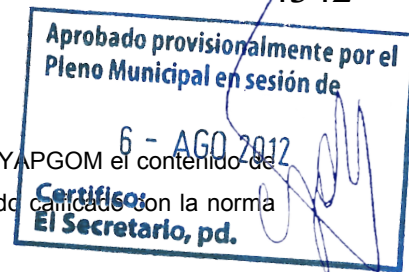
Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S38 Santa Gema con objeto de obtener el viario y los espacios libres señalados entorno del cauce existente.

No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a este ámbito, el trabajo de campo realizado y las licencias recientes concedidas, se ha redelimitado y subdividido el ámbito de acuerdo con los siguientes criterios:

- el informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres.
- Se ha excluido la parcela con frente a las calles Río de Quintas y Puente Pasaje, de acuerdo con la licencia concedida.
- Se ha subdividido el ámbito en 2 en relación a las tipologías edificatorias previstas en cada parte del mismo: casas unifamiliares al oeste y vivienda colectiva al este.

En consecuencia, se clasifica la parcela señalada como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.1, de acuerdo con la licencia reciente concedida.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado con la norma zonal 5.1.

Alegación núm. PART 13441	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU047Y
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega únicamente en relación con el régimen aplicable al uso de oficinas que se viene desarrollando en la planta segunda de edificios existentes con anterioridad al Plan, construidos para tal uso en dicha planta y para que en la RYAPGOM se incorporen con claridad las determinaciones que permitan el normal mantenimiento y continuidad de dicho uso, y, asimismo, posibiliten realmente, en su caso, el cambio para el uso característico (residencial). Por lo que, solicita que se admitan las propuestas que presenta para su incorporación al texto de la RYAPGOM.

Informe:

Considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a la situación de fuera de ordenación y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Adicionalmente, se señala que se han flexibilizado las condiciones de uso diferentes del residencial posibles en los bloques residenciales, así como las condiciones de transmisión o continuidad de los usos actuales. En relación al cambio de uso a residencial, es posible siempre que la nueva vivienda cumpla las determinaciones de la ley vigente en materia de hábitat y de edificación, especialmente en relación al acceso y a las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas, pero también en relación a las nuevas instalaciones necesarias.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

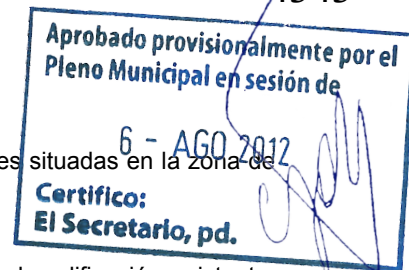
Alegación núm. PART 13442	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Solicita, en relación con la parcela de su propiedad, que se impida que quede fuera de ordenación y por tanto se realicen las necesarias modificaciones a fin de que se mantengan los criterios de los planes anteriores.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.



Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche, ordenaciones singulares o a proyectos unitarios.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.

Alegación núm. PART 13444	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: FOREU04B2
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de la parcela C-1 del ARE H3.01 para que en la RYAPGOM se incorpore con aplicación de la Norma Zonal 1, subzona 1; por lo que, solicita que se suprima de la hoja 021 del plano 06 de Zonificación la zona de Ordenanza 2.1.a) que ahora se aplica al solar de su propiedad, al estar finalizado el proceso de transformación, aplicando en su lugar la Norma Zonal 1, subzona 3

Informe:

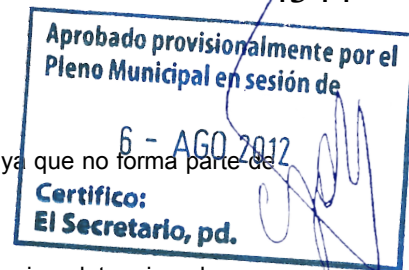
La mayor parte de los edificios a los que se refiere la alegación completan las manzanas existentes en el borde de Monte Alto, mientras que uno de ellos se sitúa de forma aislada junto al centro Pablo Picasso.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica estos edificios con la norma zonal 2.1 ensanche, frente semiintensivo.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en el borde de Monte Alto, se ha revisado esta calificación. Los bordes de Monte Alto situados al norte de la ronda de Monte Alto y al oeste de la calle Orillamar, se han edificado en los últimos años con una intensidad edificatoria superior a la del resto del barrio. Dada su posición periférica en relación al barrio tradicional, parece apropiado sustituir la norma zonal 2.1 asignada por la norma zonal 2.3 de mayor intensidad edificatoria, de manera que la altura resultante en cada frente se ajuste mejor a la edificación existente de acuerdo con el ábaco correspondiente a su norma zonal.

En consecuencia, se asigna esta calificación a todas las manzanas situadas en este entorno entre la calle de los Pelamios y la calle de Orillamar.

Adicionalmente se señala que en relación a la limitación de alturas frente a espacios abiertos singulares, se han introducido en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas nuevas determinaciones que permiten alcanzar la altura máxima fijada por el Plan para la norma zonal 2, correspondiente a 8 plantas, independientemente del ancho de calle confrontante a las edificaciones situadas con frente al mar o a parques.



En relación al bloque aislado señalado, parece apropiado calificarlo con la norma zonal 1(3), ya que no forma parte de las manzanas indicadas anteriormente.

Finalmente, se corrige la titularidad de la terraza señalada al otro lado de la calle de los Pelamios, determinando para esta la titularidad privada.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

13444, 17424, 17425, 17426, 17427, 17428, 17429, 17430, 22138

Alegación núm. PART 17424	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0451
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01 "ENSENADA DE LOS PELAMIOS" que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom del 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 17425	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0454
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01 "ENSENADA DE LOS PELAMIOS" que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom del 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:



Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 17426	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0456
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01“ENSENADA DE LOS PELAMIOS” que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de“Zonificación” sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014 y 021 del Plano 06 de “Zonificación” y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom del 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 17427	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0457
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01“ENSENADA DE LOS PELAMIOS” que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de“Zonificación” sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014 y 021 del Plano 06 de “Zonificación” y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom del 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 17428	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU045A
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01“ENSENADA DE LOS PELAMIOS” que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de“Zonificación” sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014



y 021 del Plano 06 de "Zonificación" y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom de 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. ENT 17429	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
--------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01 "ENSENADA DE LOS PELAMIOS" que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom del 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 17430	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU045A
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como interesado en el APE H3.01 "ENSENADA DE LOS PELAMIOS" que en la RYAPGOM se incorpora en las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" sin referencia a su situación urbanística anterior y como fuera de ordenación, bajo la Norma Zonal 2, 1,a) y b) sin justificación para ello; por lo que, solicita que se excluyan las hojas 014 y 021 del Plano 06 de "Zonificación" y que se le aplique al ARE H3.01 de los del Pgom del 98 la Norma Zonal 1, subzona 2, por estar ya finalizado el proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 22138	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU066Y
---------------------------	-----------------------------	------------------------



Resumen:

Alega como afectado para que en la RYAPGOM no se deje en situación de fuera de ordenación las edificaciones resultantes de la actuación sobre el antiguo ARE H3.01; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido de suprimir de la hoja 021 del plano 06 de Zonificación la zona de ordenanza 2.1.a de la parcela A1 del Proyecto de Compensación del antiguo ARE H3.01 y que se le aplique la Norma Zonal 1, subzona 2, al haberse edificado el solar como consecuencia del proceso de gestión y ejecución urbanística del ámbito.

Informe:

Contestación id. 13444

Alegación núm. PART 13452	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU041R
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de dos fincas sitas en el núcleo de San Vicente de Elviña y Castro que en la RYAPGOM se incorporan en el Plan Especial Ampliación Campus de Elviña y Zapateira PE P-37; por lo que, dado el tiempo transcurrido desde la primera afección de sus fincas, sin que se haya desarrollado ninguna actuación urbanística específica, lo que ha perjudicado sus intereses, solicita que se inicie el expediente expropiatorio a su nombre o se excluyan su fincas de dicho ámbito.

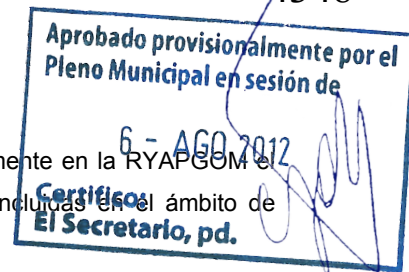
Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran actualmente libres de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, para permitir la ampliación del campus existente.

No obstante lo anterior, considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se ha ajustado la delimitación de dicho ámbito, excluyendo la mayor parte de las casas existentes y se ha asignado a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores y estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York, aunque se mantienen dentro del ámbito la mayor parte de los suelos libres de edificación existentes. Estos suelos se consideran necesarios para permitir la ampliación de la universidad, pero sobre todo, para garantizar la correcta integración de la misma entre los antiguos núcleos tradicionales existentes.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que las parcelas señaladas se mantienen incluidas en el ámbito de desarrollo PE P37.

Alegación núm. AAVV 13649	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

A Cuestiones generales

a) Estación de San Diego y tranvía

La llegada prevista de la alta velocidad a la estación de San Cristóbal hace necesaria la remodelación de la estación actual para acoger el nuevo uso. Dicha necesidad se incorpora en la RYAPGOM con carácter estratégico, con objeto de configurar una moderna estación intermodal entre los distintos medios de transporte – transporte privado, taxi, autobús, tranvía, ferrocarril, alta velocidad, peatones y bicicletas -. Para ello, la RYAPGOM contempla integrar en San Cristóbal la actual estación de autobuses.

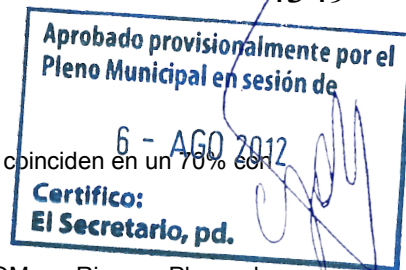
Adicionalmente, prevé otros lugares donde puedan producirse intercambios puntuales entre medios de transporte. No debe confundirse esta posibilidad con la ubicación de dos estaciones intermodales. En efecto, puesto que el AVE solo llega a San Cristóbal, parece apropiado que sea ésta la estación intermodal de A Coruña. No obstante, en San Diego se contempla la posibilidad de que se pueda producir un intercambio entre el ferrocarril de cercanías y el nuevo tranvía previsto, mejorando la accesibilidad de la línea de la costa al centro histórico.

En relación al tranvía, la RYAPGOM incorpora una propuesta que refuerza la estructura urbana de la ciudad, atendiendo a la escala y dimensión de la ciudad actual y prevista.

Para la elaboración de las diferentes alternativas planteadas se ha considerado:

- el tranvía actual
- los estudios previos del metro ligero
- la compatibilidad del interés paisajístico y turístico con la eficiencia y conectividad de los barrios
- la conexión con otros medios de transporte

En relación al proyecto incluido en el Estudio de viabilidad de una red de metro ligero en A Coruña, de fecha enero de 2009 y el trazado previsto por la RYAPGOM conviene señalar lo siguiente:



- los 2 trazados anulares principales propuestos por la RYAPGOM coinciden en un 70% con los propuestos en el estudio señalado.
- los nodos principales de la red propuesta por la RYAPGOM – Riazor, Plaza de Pontevedra, Monte Alto, Estación de San Cristóbal /Autobuses y Universidad – coinciden sustancialmente con los del Estudio - Los Rosales, Plaza de Pontevedra, Monte Alto, Estación de Autobuses y Universidad-.
- la extensión del trazado hasta la universidad incorpora conexiones con el polígono de Elviña de manera similar a lo contemplado en el Estudio de viabilidad.

No obstante, la propuesta de la RYAPGOM incorpora la totalidad de la red actual, optimizando el trazado y los costes de implantación en esa zona; integra en un único sistema de tranvía el transporte turístico con el transporte diario; contempla el mínimo impacto en la Pescadería evitando el trazado a través de ésta por calles de cerca de 6m de sección; prevé la configuración de un tercer anillo estratégico que conecta la futura estación intermodal de San Cristóbal con el Recinto Ferial, el Campus de Elviña, el nuevo cluster hospitalario y el nuevo barrio residencial de San Diego; finalmente, prevé intercambios con otros medios de transporte en la Plaza de Pontevedra, Estación de San Cristóbal y San Diego donde se contempla la posibilidad de que se pueda producir el intercambio señalad entre el ferrocarril de cercanías y el nuevo tranvía previsto, mejorando la accesibilidad de la línea de la costa al centro histórico.

Las alternativas planteadas no difieren sustancialmente de las incluidas en el Estudio de Viabilidad. Contemplan en cambio algunos ajustes y algunos objetivos estratégicos que parece valioso incorporar. En cualquier caso, la concreción del diseño, trazado y situación de la futura red corresponde al proyecto técnico de desarrollo que deberá tener en cuenta los nuevos condicionantes de movilidad y de implantación del tranvía.

b) Remate de la ciudad y ámbitos de desarrollo propuestos

La estrategia de la RYAPGOM para los nuevos desarrollos contempla, por un lado, rematar la ciudad residencial hasta la Tercera Ronda y por el otro completar las urbanizaciones actuales, integrar los núcleos existentes más allá de esta Ronda y prever nuevas reservas de suelo para usos de actividad económica.

Contempla asimismo la recuperación de amplias bolsas de suelo muy centrales que permitirán un menor consumo de nuevo suelo así como acercar y aumentar las dotaciones de espacios libres y equipamientos en sectores muy densos de la ciudad más central.

En consecuencia, se parte de los ámbitos de desarrollo incluidos en el plan vigente – que han planteado, con carácter general, iniciativas para su desarrollo – a los que se añaden unos pocos nuevos ámbitos de oportunidad, necesarios para reequipar la ciudad, rematarla, o aumentar la oferta de actividad económica.

En este sentido, son especialmente significativas la transformación del puerto – que no sólo permitirá acercar de nuevo a los ciudadanos al mar, sino que también traslada las actividades actuales más peligrosas lejos de los usos residenciales e incluye un nuevo sector de actividad económica frente a la ciudad central – la nueva estación intermodal de San Cristóbal – que se renovará completamente para acoger a la alta velocidad ferroviaria e integrar todos los modos de transporte, e inducirá la regeneración del entorno – las actuaciones para aumentar la oferta económica de calidad de la ciudad – la configuración del cluster hospitalario que



contempla la reserva de suelos para ampliar los hospitales existentes y permitir la implantación de servicios terciarios complementarios de los hospitales, empresas privadas y la potenciación de la universidad-hospital, así como la reurbanización y la mejora del transporte público de todo ese sector de la ciudad – la ampliación del Campus de Elviña y Zapateira – que incluye la ampliación del parque tecnológico actual – así como la reserva de nuevo suelo para actividad económica que compense en parte la actividad que previsiblemente se va a desplazar fuera del municipio a consecuencia de la construcción del nuevo puerto exterior.

c) Centros comerciales

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se califican con la norma zonal 6.3 los suelos donde se ubican los centros comerciales existentes situados fuera de áreas de planeamiento incorporado. De acuerdo con lo anterior, en la ciudad residencial más central no se prevé la construcción de ninguna nueva gran superficie comercial, ya que no existe ningún solar libre de edificación calificado con esta norma zonal. Adicionalmente se señala que la regulación de los usos contenida en las normas urbanísticas en relación a las normas zonales residenciales – 1, 2, 3, 4 y 5 – únicamente permiten la ubicación de pequeñas y medianas superficies comerciales.

En consecuencia, la RYAPGOM apuesta decididamente por el comercio de proximidad en la ciudad consolidada, de acuerdo con la regulación normativa señalada, pero también mediante la configuración de un sistema de corredores verdes y el resto de los elementos de la malla verde que permitirán la pacificación del tránsito interior de los barrios, la mejora del espacio público y la creación o revitalización de ejes comerciales de pequeño y mediano comercio.

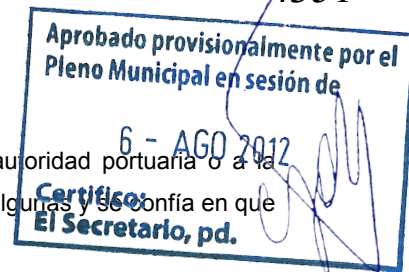
d) Ría del Burgo

La vigilancia de las aguas no es competencia de la RYAPGOM si bien en la memoria ambiental de la misma y de acuerdo con las determinaciones de la Ley que exige que se justifique capacidad suficiente de abastecimiento del Plan, se incluyen diversas propuestas que contemplan la mejora de la calidad del agua de la Ría del Burgo.

No obstante, la capacidad del plan se limita a la justificación señalada, ya que las actuaciones posibles competen a la administración autonómica sectorial de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan hidrológico.

e) usos en el borde del agua y nuevos usos de actividad económica

La RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el ámbito del término municipal. No obstante, las propuestas que se realizan, así como las justificaciones incluidas en la misma y en el documento del Plan Director del Puerto apuestan decididamente por acercar el agua a los ciudadanos – mediante la eliminación de las barreras actuales, la mejora de los accesos y la reserva de espacios para esparcimiento – pero también para dotar de usos diversos al suelo y a la lámina de agua más allá del uso portuario actual – nuevos ámbitos de actividad económica en el borde del agua; mantenimiento del puerto pesquero; posibilidad del mantenimiento de los contenedores; potenciación del turismo y del tráfico de cruceros; aumento de la oferta de recreo acuática; mejora del transporte marítimo diario...



En cualquier caso, el desarrollo de muchas de estas propuestas competen a la autoridad portuaria o a la administración sectorial correspondiente, si bien desde la RYAPGOM se incorporan algunas y se confía en que puedan inducir otras.

B El barrio de Gaitera-os Castros

1º) parcela de infraestructuras de comunicación

La calificación vigente de dicha parcela es la de infraestructuras de comunicación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha parcela como equipamiento de contingencia, esto es, sin uso específico, por lo que es posible cualquiera de los usos de equipamiento definidos en las normas urbanísticas. Este equipamiento complementa las actividades posibles en el Parque de Oza adyacente.

2º) Avenida del Ejército y corredor verde

La propuesta contenida en la RYAPGOM contempla la posible modificación del tramo final de esta avenida para eliminar el viaducto existente y configurar una nueva rambla urbana frente al nuevo desarrollo previsto en San Diego. Dicha modificación permitirá el ensanchamiento de las aceras actuales desde la mitad del parque de San Diego hasta la calle José Luis Cereijo hasta la calle Ramón y Cajal, la recuperación de los usos comerciales en planta baja y la eliminación de la barrera actual que separa el barrio del mar.

La propuesta contempla asimismo la configuración de un nuevo viario en la zona de San Diego que permitirá canalizar el tráfico pasante por esta vía, reduciendo el flujo de vehículos, así como los niveles de ruido y de contaminación en la avenida del Ejército.

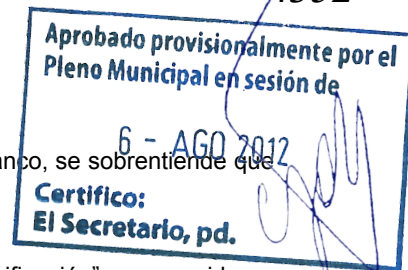
No obstante, los trazados contemplados son indicativos, ya que dicha avenida es de titularidad del Estado, por lo que las actuaciones posibles están fiscalizadas por el ministerio correspondiente.

Por otro lado, la RYAPGOM contempla en esa zona el corredor verde de la avenida del general Sanjurjo. Dicho corredor, cuya traza corresponde con la del oleoducto, bordea los parques de Eiris y de San Diego conectando el barrio de Los Castros con el nuevo barrio de San Diego e incorpora el carril bici existente. No obstante, la nueva actuación prevista permitirá el tránsito seguro de peatones y/o de bicicletas a través de la nueva rambla señalada y del parque de San Diego.

3º) APE H9.01 Parque de Oza

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye el área de planeamiento incorporado API Q28.2 Parque de Oza II.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.



Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

En la RYAPGOM se mantiene sustancialmente la edificabilidad asignada por el PGOM 98 a éste ámbito aunque se reordenan los volúmenes edificados para mejorar su implantación en el entorno.

4º) huertos

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en las fichas de algunos de los nuevos ámbitos de desarrollo previstos en torno a los núcleos, se indica que los suelos de espacios libres públicos se destinarán preferentemente al cultivo de huertos urbanos públicos gestionados por el municipio.

Parece apropiado extender esta determinación al resto de los espacios libres de la RYAPGOM, por lo que se introduce en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas la posibilidad de ubicar este uso en los espacios libres públicos. No obstante, la concreción final del uso de estos espacios compete al departamento municipal correspondiente.

5º) Ría del Burgo

La RYAPGOM aprobada inicialmente contempla un corredor verde que conecta el paseo marítimo existente frente a la Ría en el municipio vecino de Culleredo con la Playa de Oza.

El trazado de dicho corredor se divide en 3 tramos en relación a su posición respecto del ferrocarril:

- el primero que conectando el paseo marítimo señalado discurre por el borde de la Ría, al Oeste del ferrocarril.
- el segundo que cruza el ferrocarril e incorpora el viario actual del núcleo tradicional de As Jubias de Arriba.
- El tramo final que, una vez que se entierra el ferrocarril, recupera el trazado por el borde del agua a través de los espacios libres existentes o previstos.

Dada la barrera que supone el ferrocarril existente en esa zona, parece necesario prever un corredor que garantice el acceso y el disfrute de la Ría con el recorrido más natural posible.

No obstante, la concreción del trazado y de la sección funcional del mismo corresponde al proyecto técnico posterior que lo desarrolle.

6º) San Diego

La RYAPGOM delimita el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PET R23 Puerto Zona 2 (San Diego) con objeto de prever la transformación de los actuales suelos portuarios, de acuerdo con el convenio



suscrito para este fin. Los usos privados determinados corresponden con los incluidos en el convenio señalado que se incorpora en la documentación de la RYAPGOM.

7º) Corredores verdes y usos portuarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente contempla corredores y elementos de la malla verde que conectan los parques señalados.

No obstante, la concreción del trazado y de la sección funcional de los mismos corresponde al proyecto técnico posterior que los desarrolle.

En relación a los usos portuarios, la RYAPGOM contempla, durante su vigencia, el mantenimiento de los usos portuarios situados fuera de los ámbitos del convenio indicado, ya que dichos usos portuarios se estiman compatibles con los nuevos usos previstos en el entorno, y en concreto el uso pesquero y el de transporte de contenedores. Se prevé que una vez que entre en funcionamiento el nuevo Puerto Exterior de Punta Langosteira se trasladen los usos más industriales relacionados con el almacenamiento, transporte y manipulación de graneles sólidos y líquidos, si bien compete a la autoridad portuaria la explotación de los muelles de acuerdo con el plan de usos vigente.

Con objeto de garantizar que es posible mantener estos usos, minimizando las interferencias con los nuevos barrios se incluye en el PET R23 Puerto Zona 2 (San Diego) la reserva de suelo necesaria para la ejecución de un nuevo acceso viario y ferroviario al muelle del Centenario.

C Otras consideraciones: patrimonio histórico

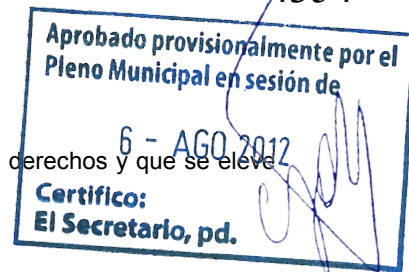
La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye el correspondiente catálogo complementario de elementos protegidos. Los elementos incluidos en esta catálogo se clasifican de acuerdo con los 3 niveles siguientes: I integral, II estructural y III ambiental. En los dos niveles superiores se prohíbe, debido el valor del edificio protegido, el derribo de dicho edificio. En el nivel III que corresponde con el de menor protección se autoriza únicamente el derribo interior del edificio, en tanto que este interior no contribuye a la configuración del ambiente urbano.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT 13668	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03S2
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como presidente de la Comisión Gestora APE-E 3.01 Labañou que en la RYAPGOM se incorpora en el POL-M18, con reducción del aprovechamiento tipo, entre otras modificaciones que se introducen respecto a las determinaciones del Pgom del 98, sin justificación para ello y siendo lesivo para sus intereses; por lo que, solicita que



se mantengan las condiciones actuales del APE-E 3.01 Labañou al haberse consolidado sus derechos y que se eleve para su aprobación por el Pleno el Estudio de Detalle del APE-E 3.01.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se incluyen en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PE M18 Labañou.

El plan especial señalado no contiene la ordenación detallada del ámbito que se difiere al planeamiento de desarrollo posterior. No obstante, y con objeto de ampliar el paseo marítimo en ese punto y la conexión con los espacios libres existentes parece apropiado indicar la posición de los espacios libres. Del mismo modo, la concreción del trazado viario del ámbito corresponde al Plan Especial que lo desarrolle, aunque dada la alta edificabilidad del ámbito parece apropiado prever la prolongación de la calle de Honduras y la conexión con la calle Torrente Ballester. Adicionalmente, conviene hacer notar que la singular posición del ámbito en relación a la Torre de Hércules debe permitir la visión de ésta desde esta zona de la ciudad, incorporando dicha visual en los espacios libres propuestos, de manera que la edificación propuesta no entorpezca y potencie su visión.

En relación a la edificabilidad asignada, ésta se considera adecuada para el desarrollo del ámbito. Además, conviene hacer notar que aunque en el plan vigente le asigna una edificabilidad mayor, el uso residencial está considerablemente limitado por este plan vigente, por lo que una parte significativa de la superficie edificable no puede destinarse a residencia. En cambio en la RYAPGOM aprobada inicialmente la totalidad de la superficie edificable se destina a residencia.

No obstante lo anterior, para facilitar el desarrollo del ámbito se ha aumentado sustancialmente la edificabilidad asignada en relación al documento aprobado inicialmente, aunque se destina esta nueva edificabilidad al uso terciario y se condiciona su implantación en relación a la rasante actual del terreno, para evitar la aparición de potentes zócalos en una zona tan sensible de la ciudad.

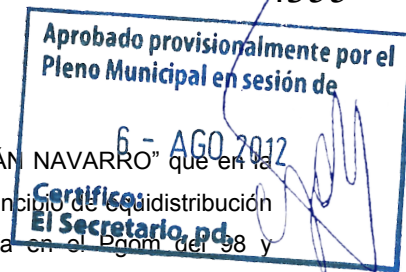
En cuanto al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, conlleva la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 13671	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03S8
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:



Alega como propietario de unos terrenos sitos en el polígono H4.05 "CALLE PINTOR ROMÁN NAVARRO" que en la RYAPGOM se incorpora en el POL Q18 como suelo urbano no consolidado, vulnerando el principio de equidistribución urbanística, entre otros; por lo que, solicita que se mantengan las condiciones que tenía en el Pgom del 98 y subsidiariamente, que se le indemnice por la vinculación singular que se produce.

Informe:

Los terrenos a los que se refiere la alegación están edificados con construcciones de entre 2 y 3 plantas de altura, están integrados en malla urbana y disponen de todos los servicios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos terrenos en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q18 Pintor Román Navarro, con objeto de prolongar y ampliar el viario actual, reordenar el ámbito y obtener el espacio libre señalado en la ficha.

Este espacio libre ya está actualmente obtenido y urbanizado, por lo que no es posible desarrollar el ámbito tal y como estaba previsto en la RYAPGOM.

En consecuencia, se ha redelimitado el ámbito POL Q18 para adaptarse a la nueva situación, permitiendo la prolongación de la calle existente hasta enlazar con la calle Cuevas.

No obstante lo anterior, conviene señalar, que en relación al documento aprobado inicialmente, se ha incrementado sustancialmente el aprovechamiento del ámbito, para facilitar la gestión del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación del inmueble como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL Q18.

13671, 17325, 17525

Alegación núm. PART 17325	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU04HA
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como interesado en el POL H4.05 que en la RYAPGOM se incorpora como POL Q18 para que siga la tramitación del Proyecto de Compensación, se excluya de la delimitación del POL Q18 el anterior ámbito del POL H4.05, se configure un API, o en su defecto, se configure una Unidad Reparcelable, o, subsidiariamente, se configure como suelo urbano consolidado, o bien, de rechazarse todas las anteriores soluciones, se delimite un área de reparto de acuerdo con las normas urbanísticas.

Informe:

Contestación id. 13671



Alegación núm. ENT 17525	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU0422
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como Presidente de la Junta de Compensación del POL H4.05 "Pintor Román Navarro" que con la RYAPGOM se ve afectado por el acuerdo de suspensión de licencias que entiende no puede aplicarse a la aprobación del Proyecto de Compensación del POL H4.05 "Pintor Román Navarro", sin justificación para ello y lesiva para sus intereses, entre otros errores que desea se corrijan; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, aprobando el Proyecto de Compensación, excluyendo del POL Q-18 el ámbito del POL H4.05 "Pintor Román Navarro", que se configure un API con las determinaciones del Pgom del 98, o bien se configure una unidad reparcelable, o bien se entienda como suelo urbano consolidado excluido de cualquier área de reparto, o bien que se delimiten unas áreas de reparto acordes con las normativa.

Informe:

Contestación id. 13671

Alegación núm. ENT 13678	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03UH
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

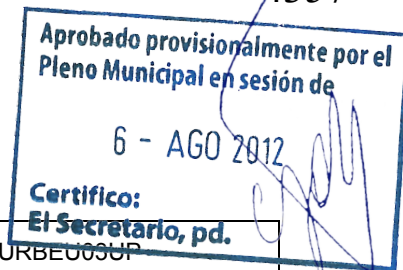
Alega como Director General de la Fundación Hogar de Santa Margarita que es dueña de una vivienda sita en la calle Valle Inclán nº 1 en Ciudad Jardín que en la RYAPGOM se incorpora como equipamiento dotacional educativo privado, no coincidiendo la delimitación física con la realizada en los planos, ni tampoco los usos que se le otorgan; por lo que, solicita que se modifique la delimitación física y la normativa aplicable, dotándola de una ordenanza propia.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las parcelas a la que se refiere la alegación con la norma zonal 4.1 en coherencia con las viviendas existentes y con el resto de viviendas situadas en esa manzana.

De acuerdo con la solicitud de la alegación se califica como dotacional la parcela en la que se sitúa el pabellón existente cuyo uso actual es el dotacional. Sin embargo, no parece apropiado asignar el uso dotacional a la otra parcela edificada con una casa pareada, con objeto de evitar que quede la otra casa pareada aislada y completamente rodeada de equipamientos. En consecuencia, y con objeto de evitar una excesiva transformación de la fisonomía de la ciudad jardín conviene limitar el dotacional privado a la parcela original y a la parcela en la que se sitúa el pabellón señalado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. PART 13697	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03UP
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como dueña de la industria ubicada en la carretera de Mesoio nº 16 que en la RYAPGOM queda sujeto a la Norma Zonal 4.4, que en nada se corresponde con la actividad realizada en los últimos 42 años por la mercantil alegante; por lo que, solicita que se mantenga como suelo urbano consolidado, aplicándole la Norma Zonal 6, subzona 1, y subsidiariamente Norma Zonal 6, subzona 4.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está prácticamente libre de edificación, ocupada puntualmente por construcciones auxiliares. Se encuentra situada en el núcleo tradicional de Mesoio, próxima al polígono comercial de PO.CO.MA.CO, del que lo separa el cauce existente.

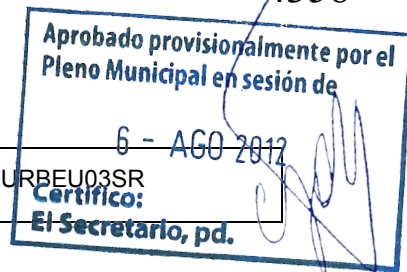
La RYAPGOM aprobada inicialmente califica parte de la parcela como sistema general de espacios libres públicos y el resto con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada y 4.4 EL espacio libre de titularidad privada, con objeto de preservarlos de la urbanización y configurar un espacio libre lineal como espacio de separación entre el polígono comercial y el núcleo tradicional.

El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres. La clasificación y la calificación asignadas por la RYAPGOM cumplen con lo determinado en el informe vinculante señalado y con los objetivos del planeamiento en relación al mantenimiento de los núcleos y de su entorno.

El resto del suelo, se califica con la norma zonal 4.4. núcleo tradicional con tipología de edificación aislada, en coherencia con las tipologías existentes en el núcleo tradicional.

No parece apropiado prolongar las actividades industriales del polígono industrial comercial en el frágil entorno del núcleo tradicional. Por otro lado, dicha prolongación no es posible, dada la discontinuidad entre las dos zonas a causa del lecho existente y del informe vinculante de Aguas de Galicia.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de clasificar la mayor parte de la parcela como suelo urbano consolidado, aunque se mantienen sustancialmente la delimitación y las calificaciones asignadas en el documento aprobado inicialmente.



Alegación núm. ENT 13713	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03SR
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la Avda. de Arteixo nº 171, donde se ubica el Museo de Arte Contemporáneo para que en la RYAPGOM se considere la posibilidad de construir un edificio singular, dejando libre una franja de terreno que sería cedida a la Administración para ampliar la red de Museos; por lo que, solicita se considere dicha propuesta.

Informe:

El solar donde se ubica el museo se encuentra edificado actualmente con construcciones de entre 1 y 4 plantas de altura.

La RYAPGOM califica el solar con la norma zonal 6.2 industrial-comercial. Polígono La Grela-Bens. en coherencia con los usos actuales y los de su entorno. No se prevé ninguna edificación singular en este punto, que no está incluido en ninguna de las áreas estratégicas contempladas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 13747	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU06TR
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de unas fincas sitas en A Cabana que en la RYAPGOM se incorporan como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello y con grave perjuicio para sus intereses; por lo que, solicita que se mantengan como suelo urbano consolidado con los derechos adquiridos por el Pgom del 98, ofreciéndose a firmar un Convenio Urbanístico para cambiar el sistema de gestión.

Informe:

Las fincas a las que se refiere la alegación se encuentran edificadas con casas unifamiliares de 2 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estas parcelas en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL O34 Lugar de Someso, con objeto de reordenar el ámbito obteniendo un espacio libre que permita la conexión del futuro parque de Martinete con el área de equipamientos del Recinto Ferial, para lo que se prevé sustituir las casas actuales por bloques plurifamiliares.

Atendiendo a los criterios anteriores y de acuerdo con las determinaciones de la LOUGA se clasifican estas parcelas como suelo urbano no consolidado, con objeto de obtener las dotaciones urbanísticas previstas con distribución



equitativa de beneficios y cargas y ordenar la transformación del ámbito con una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Conviene señalar que se ha reducido sustancialmente la delimitación del ámbito aprobado inicialmente para excluir los suelos que ya concluyeron su tramitación.

En relación a la iniciativa de desarrollo del planeamiento, en la RYAPGOM, con carácter general, se reserva la iniciativa de desarrollo de los ámbitos a la propiedad privada, y se determina el sistema de actuación por compensación. Dicha determinación reserva la gestión y la urbanización de los ámbitos constituidos en su mayor parte por infinidad de propiedades, a la propiedad privada. No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2, si es necesario, involucrando a la administración para el desarrollo directo de los mismos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de estas parcelas como suelo urbano no consolidado dentro del ámbito de desarrollo POL O34.

Alegación núm. PART 13902	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU06TR
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

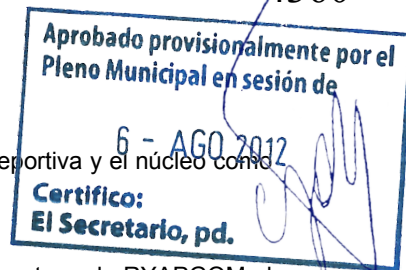
Alegan como propietarios de unas fincas sitas en el lugar de A Madosa-Curramontes que en la RYAPGOM se incorporan como suelo urbano no consolidado en el POL R-31, sin justificación para ello y con grave perjuicio para sus intereses; por lo que, solicitan que se mantengan como suelo urbano consolidado, eliminando el polígono R-31 ilegalmente delimitado.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela y/o su entorno al que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL R31 Curramontes-La Madosa con el objetivo principal de prolongar el viario existente.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito, se ha redelimitado el POL R31 reduciéndolo considerablemente, si bien se mantiene el objetivo señalado de obtener el viario que permite dar continuidad y salida al viario existente en el núcleo, con reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la nueva delimitación.

Las parcelas excluidas se clasifican como suelo urbano consolidado asignándoles la norma zonal correspondiente. Al norte del polígono resultante, norma zonal 4.4 núcleo tradicional con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Al sur, norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar. La parcela con frente a la vía del núcleo con edificaciones unifamiliares adosadas, norma zonal 4.5.



Por otro lado se ha corregido el error material que calificaba el viario existente entre la pista deportiva y el núcleo como espacio libre general, dando así continuidad al mencionado viario.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifican la mayor parte de las parcelas como suelo urbano consolidado, si bien, aunque se ha redelimitado el POL R31, se mantienen incluidas en el ámbito en suelo urbano no consolidado las parcelas necesarias para prolongar el viario existente. Adicionalmente conviene señalar que se corrige el error relativo al viario mencionado.

Alegación núm. PART 13923	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU06JY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca sita en la calle Castaño de Eirís nº 21 que en la RYAPGOM se ve afectada por la ampliación del vial que le da acceso al mismo con grave perjuicio para sus intereses; por lo que, solicita que se acepten las modificaciones que propone para evitar la expropiación parcial de su terreno.

Informe:

Las alineaciones señaladas recogen sustancialmente las alineaciones vigentes, que determinan un viario de 10m de ancho en ese tramo.

Sin embargo, parece apropiado ajustar las alineaciones para reducir la afectación sobre las parcelas existentes en ese tramo, en relación a la anchura determinada para los tramos siguientes de la vía. No parece apropiado reducir más la sección viaria en un entorno con déficit de accesos, continuidades y capacidad viaria, ni afectar a parcelas que no estaban afectadas. En consecuencia, se reduce el viario previsto de 10 a 8m de ancho.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, reduciendo la afectación actual.

Alegación núm. PART 13929	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.:
---------------------------	-----------------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario del ámbito POL H-3.04 "Calle Valencia" que en la RYAPGOM se incorpora en la hoja 013 del Plano 06 de Zonificación sin tener en cuenta que su ejecución ya se completó y con grave perjuicio para sus intereses, puesto que lo sitúa en fuera de ordenación; por lo que, solicita que se mantenga la ordenación resultante del Pgom del 98, o bien se acepten las modificaciones que propone para su terreno con aplicación de la Norma Zonal 1, subzona 1. Subsidiariamente, solicita que se proceda a una revisión de los valores catastrales de la ciudad, cumpliendo lo dispuesto en la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.



Informe:

Con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados.

Alegación núm. PART 13944	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03W9
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en La Zapateira que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en dos áreas de reparto diferentes y, por tanto, en dos ámbitos de gestión independientes(PE P-37 y PEMD P-38 DEL AR-05 a), con grave detrimento de sus derechos como propietario; por lo que, solicita que se incluya la totalidad de la parcela en el ámbito del PEMD P-38 del AR-05 a, por la propia realidad física y para no fragmentar el uso residencial ya existente en la zona.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente edificada con construcciones de 1 planta de altura que no disponen de todos los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye parte de esta parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD P38 Castro de Elviña y parte en el PE P37 ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, ya que no reúne las condiciones determinadas por la Louga para ser clasificada como consolidada.

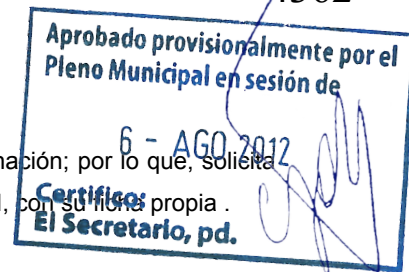
No obstante lo anterior, ya que no compromete la ampliación del campus universitario y con objeto de facilitar su gestión, parece apropiado incluirla totalmente en el PEMD P38.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incluye la totalidad de la parcela en el ámbito PEMD P38.

Alegación núm. PART 13966	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03VY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de los solares resultantes de la gestión y desarrollo del ámbito sometido a la Ordenanza de Transformación 7ª.F10.01 "Lugar de Marzán" que en la RYAPGOM se incorpora en la hoja 075 del Plano 06 de Zonificación sin hacer referencia a la situación urbanística precedente y aplicándole la Norma Zonal 3 con grave



detrimento de sus derechos como propietaria, pues los coloca en situación de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se le aplique la Norma Zonal 1, subzona 3, o, subsidiariamente, se incorpore como un API, con su ficha propia.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación es un bloque aislado plurifamiliar de 3 plantas de altura.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche o a ordenaciones singulares. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos o a conjuntos de edificios. Fuera de la ciudad más central corresponde con ordenaciones abiertas.

Dada su posición en un borde de la ciudad y a su situación en un entorno donde predominan las ordenaciones singulares calificadas con la norma zonal 1(3), parece apropiado calificar dicha manzana con esta norma zonal.

En cambio no parece apropiado calificarla como API, por su escasa entidad.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, por lo que se mantienen los edificios existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación.

13966, 21245

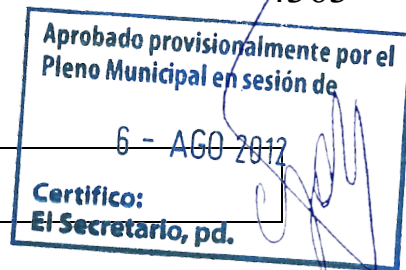
Alegación núm. ENT 21245 (mal nombrada 27665)	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario de los solares resultantes de la gestión y desarrollo del ámbito sometido a la Ordenanza de Transformación 7ª.F10.01 "Lugar de Marzán" que en la RYAPGOM se incorpora en la hoja 075 del Plano 06 de Zonificación sin hacer referencia a la situación urbanística precedente y aplicándole la Norma Zonal 3 con grave detrimento de sus derechos como propietaria, pues los coloca en situación de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se le aplique la Norma Zonal 1, subzona 3, o, subsidiariamente, se incorpore como un API, con su ficha propia.

Informe:

Contestación id. 13966



Alegación núm. ENT 14013	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
--------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en el lugar del Río que en la RYAPGOM se califica como equipamiento privado religioso, que la delimitación no incluye la totalidad de la parcela y que se sustituya la calificación de equipamiento actual por la de contingencia; por lo que solicita que se consideren las cuestiones anteriores y se introduzcan las modificaciones necesarias en el documento.

Informe:

El inmueble al que se refiere la alegación está ocupado principalmente por una capilla y suelos libres de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye la mayor parte de los suelos sin edificar en en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD M21 San Pedro de Visma, con objeto de obtener los espacios libres señalados entorno de la capilla. En consecuencia, no parece apropiado modificar la delimitación del equipamiento para incluir la totalidad de los suelos.

Por otro lado, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a los usos de los equipamientos de titularidad privada, parece apropiado flexibilizar el uso vigente por otro uso más apropiado, compatible con las viviendas tradicionales existentes en el entorno.

En consecuencia se califica dicho equipamiento, así como la mayoría de los equipamientos privados existentes con la clasificación de equipamiento de contingencia (EQ), esto es sin uso específico.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT 14016	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
--------------------------	------------------	--------------

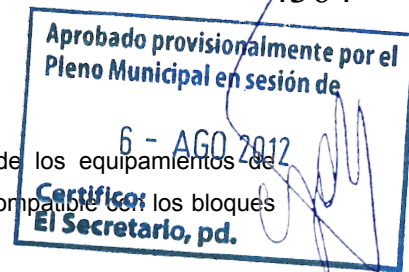
Resumen:

Alega como propietario de la parcela y edificación sita en la Milagrosa de Elviña que en la RYAPGOM se califica como equipamiento privado religioso, para que se califique con la ordenanza 3 extensión edificatoria en tipología de bloque o subsidiariamente como equipamiento de contingencia; por lo que, solicita que se estime su alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa frente a la avenida de Alfonso Molina integrada en una pieza de equipamientos públicos de gran entidad.

El barrio de Elviña tiene una configuración característica que parece necesario mantener, por lo que no parece adecuado promover nuevas edificaciones de uso residencial que modifiquen la integridad de la pieza de equipamientos señalada.



No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a los usos de los equipamientos de titularidad privada, parece apropiado flexibilizar el uso vigente por otro uso más apropiado, compatible con los bloques existentes en el entorno.

En consecuencia se califica dicho equipamiento, así como la mayoría de los equipamientos privados existentes con la clasificación de equipamiento de contingencia (EQ), esto es sin uso específico.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica el equipamiento señalado como equipamiento de contingencia.

Alegación núm. ENT 14017	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de la parcela sita en la calle Alcalde Sanjurjo que en la RYAPGOM se califica como equipamiento privado deportivo, para que se califique como bienestar social y asistencial o subsidiariamente como equipamiento de contingencia con objeto de poderlas destinar a vivienda de protección; por lo que, solicita que se estime su alegación.

Informe:

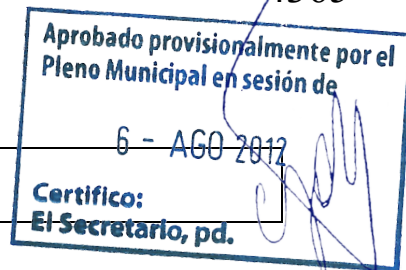
La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en una manzana del barrio de Monte Alto integrada en una pieza de equipamientos públicos de gran entidad.

Parece necesario mantener la integridad de la pieza de equipamientos y no promover nuevas edificaciones de uso residencial en un barrio densamente edificado.

No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a los usos de los equipamientos de titularidad privada, parece apropiado flexibilizar el uso vigente por otro uso más apropiado, compatible con los bloques existentes en el entorno.

En consecuencia se califica dicho equipamiento, así como la mayoría de los equipamientos privados existentes con la clasificación de equipamiento de contingencia (EQ), esto es sin uso específico.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica el equipamiento señalado como equipamiento de contingencia.



Alegación núm. ENT 14018	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de parcelas sitas en San Pedro de Visma y Santa María de Oza que no son necesarias para la acción pastoral, el interés en permutarlas por otras parcelas situadas en suelos urbanizables que le permitan continuar con su acción en los nuevos desarrollos; por lo que, solicita que se estime su alegación y se califiquen con uso de equipamiento religioso privado las parcelas señaladas, cuya titularidad actual pertenece al ayuntamiento.

Informe:

Las parcelas municipales señaladas para la permuta corresponden con los suelos de cesión a favor del municipio que se califican como sistema de equipamientos públicos. Con carácter general en estos suelos no se especifica ningún uso específico por lo que el uso religioso solicitado es posible. En cualquier caso, para la modificación de dicho uso, no es necesaria la modificación del planeamiento, basta con el acuerdo municipal.

En consecuencia no parece necesario cambiar la calificación vigente de los suelos señalados, ya que los usos solicitados son posibles.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. ENT 14019	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de terrenos sitos en Elviña, incluidos en el plan vigente en el APE G9.01 Elviña, que en la RYAPGOM no se les asigna ordenación; por lo que, solicita que se corrija el error y se incorporen en el correspondiente área de planeamiento incorporado ya que su tramitación ya ha concluido.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica estos suelos como sistema local viario por error. Se corrige el error material, por lo que califican dichos suelos con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques, en relación a la ordenación tramitada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se califican dichos suelos con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.



Alegación núm. PART 14021	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03SI
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un edificio sito en el nº 81 de la Avda. Joaquín Planells Riera que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el POL N-31.2 "Lugar de Marzán"; por lo que, solicita que se realice un estudio pormenorizado de las cargas existentes en el POL N-31.2 "Lugar de Marzán" al objeto de recalcular tanto las determinaciones básicas del ámbito, como el aprovechamiento tipo del área de reparto, asignando, en todo caso, al menos, el reconocido a otras áreas de reparto

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa próxima a una de las principales vías de acceso a la ciudad, en el entorno de la nueva estación intermodal. Está parcialmente ocupada por un edificio de 3 plantas de altura y edificaciones auxiliares, fundamentalmente rodeada de casas unifamiliares de 2 plantas y bloques plurifamiliares de 3 plantas más bajocubierta.

La RYAPGOM incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL N31.2 Lugar de Marzán, con objeto reordenar el espacio final junto a la futura estación de alta velocidad y configurar la nueva fachada frente a la avenida de Enrique Salgado Torres. El desarrollo del ámbito comporta la sustitución de las casas unifamiliares y de los edificios auxiliares para completar la manzana existente con bloques plurifamiliares de 4 plantas de altura. El frente de la avenida se singulariza con una altura mayor en relación al carácter principal de esta avenida.

Las alturas y las tipologías edificatorias asignadas son coherentes con los objetivos del ámbito y con las preexistencias actuales.

No obstante, conviene señalar que, se ajustado la delimitación del ámbito para incluir suelos parcialmente incluidos y que se ha incrementado la superficie edificable en relación a la capacidad de la ordenación detallada propuesta.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

14021, 14022



Alegación núm. PART 14022	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03SF
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar sito en el nº 37 de la Avda. Joaquín Planells Riera que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el POL N-31.2 "Lugar de Marzán", sin justificación para ello, puesto que cumple los requisitos para ser clasificado como solar; por lo que, solicita que se considere como suelo urbano consolidado, excluyéndolo del POL N-31.2 "Lugar de Marzán".

Informe:

Contestación id. 14021

Alegación núm. PART 14024	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03SA
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela que en la RYAPGOM se incorpora en parte como suelo urbano no consolidado en el PEMD P-38, sin justificación para ello, puesto que cumple los requisitos para ser clasificada en su totalidad como suelo urbano consolidado; por lo que, solicita que se considere toda la parcela como suelo urbano consolidado, excluyéndolo del PEMD P-38.

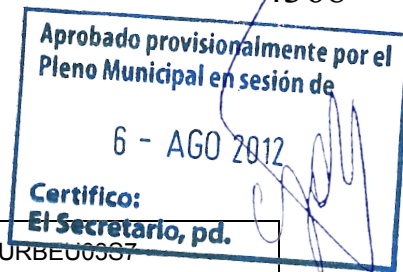
Informe:

De acuerdo con el catastro municipal la parcela a la que se refiere la alegación constituye una parcela independiente. Dicha parcela se encuentra actualmente libre de edificación y no dispone de acceso rodado desde vía pública ni de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluida en el ámbito de desarrollo PEMD P38 Castro de Elviña, ya que no reúne las condiciones determinadas por la Louga para ser clasificada como consolidada.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a este ámbito, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada por el resto de alegaciones en relación al PEMD P38 y al PE P37 de ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se ha redelimitado el ámbito del PEMD P38 excluyendo las parcelas que disponen de acceso viario y los servicios necesarios. En relación al viario pendiente de acceso a la parcela señalada, se incluye dicho viario en el ámbito adyacente PE P37 Ampliación del Campus de Elviña y de Zapateira.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye esta parcela del ámbito PEMD P38 y se clasifica como suelo urbano consolidado con la Norma 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada.



Alegación núm. PART 14025	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU00307
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el Plan Especial de Ampliación del Campus de Elviña y de La Zapateira PE P-37, sin justificación para ello, puesto que cumple los requisitos para ser clasificada como suelo urbano consolidado; por lo que, solicita que se considere la parcela como suelo urbano consolidado, excluyéndola del PE P-37 e incorporándola a los núcleos cercanos a Elviña o Castro de Elviña , o bien, aprobar un Plan Especial para las viviendas situadas en la carretera de Elviña al Castro, con paralización del PE P-37, en tanto no queden definidas la edificaciones y el área de reparto.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está edificada con una casa unifamiliar aislada de dos plantas de altura y dispone de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, para permitir la ampliación del campus existente.

No obstante considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad y de minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes se ha ajustado la delimitación de dicho ámbito, excluyendo la mayor parte de las casas existentes.

En consecuencia, se redelimita el ámbito excluyendo la parcela señalada que se clasifica como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada, en coherencia con las casas del entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye la parcela del PE P37 clasificándose como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4.

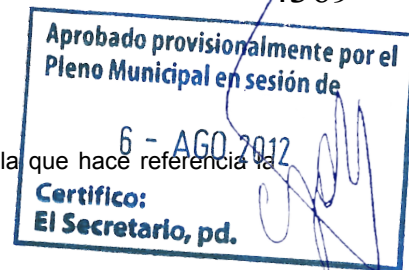
Alegación núm. 14189	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 4.2.b colonias protegidas Juan Canalejo.



La norma zonal 1(4) se ajusta mejor a la edificación, plurifamiliar de 5 plantas de altura, a la que hace referencia la alegación.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.2 actual por la 1(4) ordenación en contexto de colonias protegidas.

Alegación núm. PART. 14379	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU046Y
----------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle Avda. de Montserrat nº 10 que en la RYAPGOM se incorpora quedando afectado por las normas de limitación de alturas al no definir en plano para el inmueble el número de alturas, que lo colocan en situación de fuera de ordenación, generando graves perjuicios para su patrimonio y una gran inseguridad jurídica, con lo que no está de acuerdo porque no está suficientemente justificado, contraviniendo la Louga y diversos principios; por lo que, solicita que se estime su alegación, se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo las normas establecidas en el Pgom del 98, y, en concreto, las alturas; subsidiariamente, solicita se dé traslado a la Gerencia del Catastro para revisar los valores catastrales de los inmuebles de la ciudad que quedan fuera de ordenación.

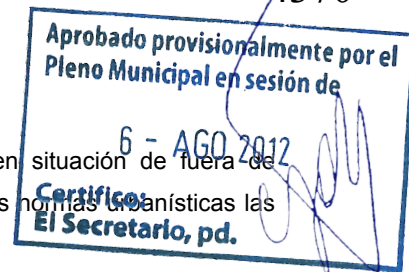
Informe:

Las normas urbanísticas de la RYAPGOM determinan en el artículo 7.2.3 Norma Zonal 3. Extensión edificatoria en tipología de bloques que:

“Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas. La altura deberá ser fijada por una ordenación específica mediante planeamiento de detalle, sin que ello pueda dar lugar a un incremento de la superficie edificable.”

De acuerdo con la redacción actual del artículo los edificios existentes en los que no se indica la altura en los planos de ordenación no podrán superar las 6 plantas de altura por lo que los edificios a los que se refiere la alegación podrían quedar en fuera de ordenación parcial.

Para clarificar la situación de los edificios existentes se incluye en la cartografía del plan las alturas de la edificación, que fueron omitidas del plano de zonificación por error.



No obstante, con objeto de que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido expresado en el informe de respuesta de esta alegación.

14379, 14380

Alegación núm. PART. 14380	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU0478
----------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle Avda. de Montserrat nº 10 que en la RYAPGOM se incorpora quedando afectado por las normas de limitación de alturas al no definir en plano para el inmueble el número de alturas, que lo colocan en situación de fuera de ordenación, generando graves perjuicios para su patrimonio y una gran inseguridad jurídica, con lo que no está de acuerdo porque no está suficientemente justificado, contraviniendo la Louga y diversos principios; por lo que, solicita que se estime su alegación, se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo las normas establecidas en el Pgom del 98, y, en concreto, las alturas; subsidiariamente, solicita se dé traslado a la Gerencia del Catastro para revisar los valores catastrales de los inmuebles de la ciudad que quedan fuera de ordenación.

Informe:

Contestación id. 14379

Alegación núm. PART 14330	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

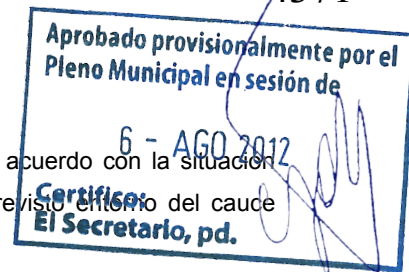
Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha casa y las adyacentes con la norma zonal 5.1 de vivienda unifamiliar en coherencia con las edificaciones existentes.



La norma zonal asignada, así como sus parámetros básicos, se consideran adecuados de acuerdo con la situación actual y con los nuevos desarrollos previstos con esta tipología frente al nuevo parque previsto dentro del cauce existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación y los parámetros básicos determinados en el documento aprobado inicialmente.

Alegación núm. PART 14453	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU04MV
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un terreno sito en Mesoiro que en la RYAPGOM sufriría un cambio radical al regularse por la Norma Zonal 4 Colonias Protegidas y Núcleos Tradicionales, subzona 4.5, sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos de la alegante; por lo que, solicita que su vivienda mantenga la situación establecida por el Pgom del 98.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado. La norma zonal asignada a la parcela y adyacentes es la 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada, que corresponde bien con la tipología existente.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

La norma zonal 4.5 asignada a la parcela, corresponde bien con la realidad existente, vivienda unifamiliar adosada de 2 plantas de altura.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.



Alegación núm. PART 14539	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: FOREU04QL
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria del edificio sito en Avda. Primo de Rivera nº 1 que en la RYAPGOM aparece afectada por las Normas Zonales del título VII sin justificación para ello y resultando lesivo para los intereses legítimos de la alegante, ya que ocasiona la situación de fuera de ordenación del mismo; por lo que, solicita que su edificio se incorpore con aplicación de la Norma Zonal 1 Edificación Singular; o bien, subsidiariamente, que se les reconozca a los sujetos a la Norma Zonal 2, en cuanto a las condiciones de edificación, un régimen semejante de reconstrucción al de la Norma Zonal 1.

Informe:

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos. El edificio al que se refiere la alegación, aunque es alto corresponde con un edificio entre medianeras que completa la manzana.

No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de introducir en las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

14539, 14601, 14602, 14604, 14607, 14658, 14659

Alegación núm. PART 14601	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 14539

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de

6 - AGO 2012

Certifico:
El Secretario, pd.

Alegación núm. PART 14602	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación

Informe:

Contestación id. 14539

Alegación núm. PART 14604	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 14539

Alegación núm. PART 14607	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 14539

Alegación núm. PART 14658	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

Contestación id. 14539

Alegación núm. PART 14659	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 14539

Alegación núm. PART 14649	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtró.: FOREU04NF
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

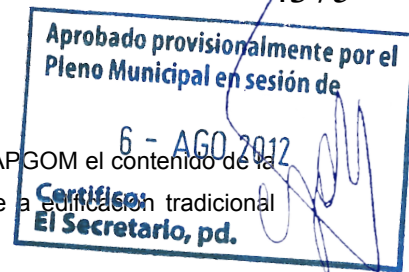
Alega como propietario de la finca Refista sita en la zona de Eirís que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación 4.4, sin justificación para ello, y con grave perjuicio para el alegante, al reducir su edificabilidad, ocasionando una gran discontinuidad entre los edificios; por lo que, solicita que se mantenga la edificabilidad de su finca, o bien que se reduzca de un modo no tan drástico.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente libre de edificación y completamente rodeada de casas unifamiliares adosadas de origen tradicional, casas unifamiliares aisladas de construcción más reciente y equipamientos. Dichas casas y fincas se encuentran razonablemente integradas en el entorno gracias a la abundancia de espacios libres y equipamientos situados en esa zona y permiten todavía un cierto reconocimiento de la implantación de los antiguos núcleos en el territorio y de las relaciones entre ellos.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica esta parcela con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada en coherencia con las tipologías existentes en su entorno inmediato y con los criterios establecidos por la RYAPGOM para la conservación de los antiguos núcleos.

En consecuencia, no parece apropiado sustituir la calificación asignada.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación 4.4 asignada, correspondiente a una edificación tradicional aislada.

Alegación núm. PART. 14688	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU06Q1
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle Ronda de Outeiro nº 106 que en la RYAPGOM se incorpora siendo afectado por la aplicación de las normas sobre alturas colocando su propiedad en situación de fuera de ordenación, que perjudica gravemente a su patrimonio, sin justificación suficiente, ni beneficio público alguno; asimismo, se ve afectado por la privación de una zona verde colindante al mismo; y, también, se ve afectado por la nueva vía abierta al tráfico rodado, que aumentará la circulación en la zona, con la consiguiente molestia para los vecinos; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento de modo claro, manteniendo los criterios y derechos adquiridos conforme a los planes anteriores, sin que en ningún caso quede fuera de ordenación.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación corresponde a un bloque plurifamiliar de viviendas de 8 plantas de altura. Dicho edificio se sitúa en un entorno caracterizado actualmente por nudos viarios, espacios libres residuales y una estación de autobuses al aire libre, frente a una de las principales vías de acceso de la ciudad.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica este inmueble con la norma zonal 2.4.b ensanche. Manzana intensiva con patio.

Las manzanas corresponden con las extensiones de ensanche, o más concretamente con los proyectos de ensanche, pensados conjuntamente y con calles similares en todos los frentes o mínimamente jerarquizados (ancho principal 20m – ancho secundario 15m; ancho principal 15m - ancho secundario 12m). Esta homogeneidad en las calles – y en la concepción del proyecto - lleva a la configuración de manzanas de alturas homogéneas, esto es a una sola altura para toda la manzana. Excepcionalmente, aparecen frentes de mayor altura que reconocen una avenida principal.

La altura global de 7 plantas asignada es inferior a la que debería corresponderle en relación con las calles de más de 20 m que la rodean. En consecuencia, parece apropiado ajustar la altura de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

En relación al espacio libre señalado, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de la actual estación de autobuses se ha concentrado la zona privatizable junto al polígono de Elviña, con objeto de minimizar la afección sobre las infraestructuras existentes. La nueva ordenación permite la creación de un espacio de referencia del



sector en un entorno caracterizado actualmente por las infraestructuras de comunicación indicadas. En consecuencia, se mantiene sustancialmente el espacio libre existente.

En cuanto al nuevo viario previsto, este se estima necesario para mejorar la imagen urbana del sector, mediante la eliminación de los nudos viarios actuales y la conexión con las calles existentes a ambos lados de la avenida de Alfonso Molina.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 14711	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU06SB
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como copropietario de los terrenos sitos en la zona de la Falperra que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el polígono P-25, sin justificación para ello, en contravención de la realidad física y de la legalidad, con grave perjuicio para el alegante; por lo que, solicita que se atienda a lo alegado, manteniendo la consideración de suelo urbano consolidado de su terreno que le otorgó el Pgom del 98, incluyéndolo en un "Unidad Reparcelable" que permita su desarrollo.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los terrenos a los que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL P25 Calle Fuente Seca del Monte.

El objetivo fundamental del ámbito consiste en obtener el suelo necesario para la apertura del viario que permita la conexión entre las calles Sinforiano López y Falperra. El vial previsto permite la continuidad viaria en Santa Lucía—al menos peatonal— en un barrio cuya topografía y modelo de crecimiento con manzanas de ensanche determinan la existencia de calles tortuosas. Dicho viario permite una conexión con cierta continuidad entre la ronda de Nelle y la avenida de Finisterre. Además este ámbito permite regularizar el tejido urbano en las calles Fuente Seca del Monte y Falperra, haciendo desaparecer el actual callejón.

A la vista de los objetivos descritos y atendiendo a los criterios determinados por la LOUGA, se clasifica como suelo urbano no consolidado puesto que el planeamiento prevé la obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas y una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, manteniendo el ámbito de planeamiento POL P25 Calle Fuente Seca del Monte.



Alegación núm. PART 14579	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La finca señalada se incluye en la RYAPGOM con la representación contenida en la cartografía de referencia. La elaboración y el mantenimiento de la cartografía no es competencia del planeamiento.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 14779	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU06WO
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietario de la casa y terreno sitios en el lugar de Curramontes que en la RYAPGOM se incorpora en el polígono S-32.3 del AR-06,b, para resevar suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo y su posible ampliación, sin justificación para ello y sin haberse puesto en contacto con ellos la Administración en diez años; por lo que, solicita que se atienda a lo alegado y que se compre por un precio de mercado su propiedad, o bien que se les excluya del ámbito de ampliación del hospital, o bien que la superficie edificable del polígono en el que se les incluye sea aumentada para que no les perjudique tan gravemente.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S32.3 Lugar de Curramontes-Canalejo II, con objeto de obtener el viario señalado y articular la transición con el entorno hospitalario.

La estrategia de la RYAPGOM para el entorno de los hospitales se justifica en la memoria y fundamentalmente en el epígrafe 18 de la misma "los conjuntos de equipamientos: la nueva cultura y la sanidad en el nuevo escenario urbano".

En esta estrategia hospitalaria conjunta, las conexiones entre los distintos hospitales son de vital importancia para su funcionamiento como una pieza única. La previsión de posibles usos compatibles con los actuales programas hospitalarios, se plantean para enriquecer y consolidar la configuración del cluster hospitalario.

En el caso concreto del POL S32.3 se plantea por un lado, la reserva de suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo para su posible ampliación con usos complementarios al mismo. Esta posible ampliación pretende servir además como transición entre el Hospital y la residencia unifamiliar del entorno, con unas condiciones de ordenación edificación y uso adecuadas, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el apartado correspondiente de la ficha urbanística. Por otro lado permite obtener y ampliar el viario de conexión entre el Lugar de Curramontes y el Hospital Juan Canalejo.



Dicho viario constituye un importante eje de estructura para el sector hospitalario por su posibilidad de continuidad y conexión en un entorno con déficit de accesos, continuidades y capacidad viaria.

En relación a la titularidad del equipamiento, se ha corregido el error material que determinaba la titularidad pública por la titularidad privada.

En cuanto a la edificabilidad asignada, esta es coherente con la norma zonal de las parcelas de su entorno, con el uso complementario al hospitalario y con la ordenación de transición prevista. En efecto, la edificabilidad de la norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar del entorno es 0,30m²/m², mientras que la RYAPGOM asigna un índice de edificabilidad a la parcela resultante de la ordenación del POL S32.3 de 0,5m²/m².

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la parcela incluida en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL S32.3 con sus determinaciones correspondientes.

14779, 25486, 25491, 25494

Alegación núm. PART 25486	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como copropietario de una casa y terreno sitios en el lugar de Castaño de Eiris, al lado del Hospital Juan Canalejo que en la RYAPGOM se incluyen en el polígono S-32.3 del área de reparto AR-06b, para reservar suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo para su posible ampliación, sin negociar previamente con ellos; por lo que, solicita que el Ayuntamiento compre los terrenos por un precio justo; o bien que les incluya en el régimen de las viviendas colindantes, fuera del ámbito de ampliación del Hospital; o bien que la superficie edificable del polígono en el que se les incluye sea aumentada para que no sea perjudicial para su patrimonio.

Informe:

Contestación id. 14779



Alegación núm. PART 25491	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU07TY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietario de una casa y terreno sitios en el lugar de Castaño de Eirís, al lado del Hospital Juan Canalejo que en la RYAPGOM se incluyen en el polígono S-32.3 del área de reparto AR-06b, para reservar suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo para su posible ampliación, sin negociar previamente con ellos; por lo que, solicita que el Ayuntamiento compre los terrenos por un precio justo; o bien que les incluya en el régimen de las viviendas colindantes, fuera del ámbito de ampliación del Hospital; o bien que la superficie edificable del polígono en el que se les incluye sea aumentada para que no sea perjudicial para su patrimonio.

Informe:

Contestación id. 14779

Alegación núm. PART 25494	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU07U1
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietario de una casa y terreno sitios en el lugar de Castaño de Eirís, al lado del Hospital Juan Canalejo que en la RYAPGOM se incluyen en el polígono S-32.3 del área de reparto AR-06b, para reservar suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo para su posible ampliación, sin negociar previamente con ellos; por lo que, solicita que el Ayuntamiento compre los terrenos por un precio justo; o bien que les incluya en el régimen de las viviendas colindantes, fuera del ámbito de ampliación del Hospital; o bien que la superficie edificable del polígono en el que se les incluye sea aumentada para que no sea perjudicial para su patrimonio.

Informe:

Contestación id. 14779

Alegación núm. PART 14827	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU06ZK
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de la casa y terreno sitios en el lugar de Curramontes que en la RYAPGOM se ven afectados por el polígono R-31, descendiendo a unos detalles impropios de un Plan General, que lo considera suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello y sin responder a un interés general y sí particular; por lo que, solicita que se atienda a lo alegado y que se considere como suelo urbano consolidado.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela y/o su entorno al que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL R31 Curramontes-La Madosa con el objetivo principal de prolongar el viario existente.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito, se ha redelimitado el POL R31 reduciéndolo considerablemente, si bien se mantiene el objetivo señalado de obtener el viario que permite dar continuidad y salida al viario existente en el núcleo, con reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la nueva delimitación.

Las parcelas excluidas se clasifican como suelo urbano consolidado asignándoles la norma zonal correspondiente. Al norte del polígono resultante, norma zonal 4.4 núcleo tradicional con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Al sur, norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar. La parcela con frente a la vía del núcleo con edificaciones unifamiliares adosadas, norma zonal 4.5.

Por otro lado se ha corregido el error material que calificaba el viario existente entre la pista deportiva y el núcleo como espacio libre general, dando así continuidad al mencionado viario.

En relación al trazado del viario, se han ajustado sus alineaciones para mejorar la relación con la casa existente al final del tramo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que aunque se ha redelimitado el POL R31, se mantiene la parcela a la que hace referencia la alegación incluida dentro del ámbito de suelo urbano no consolidado, si bien se ha ajustado el trazado del vial previsto para minimizar la afección sobre la casa existente al final del viario. Adicionalmente conviene señalar que se corrige el error relativo al viario mencionado.

Alegación núm. PART. 14873	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU07IQ
----------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega en relación con los inmuebles sitos en la calle Camino del Martinete s/n que en la RYAPGOM se incorporan como suelo urbano consolidado con aplicación de la Norma Zonal 6.3 quedando, sin embargo, un elemento en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en una situación de inseguridad jurídica que perjudica gravemente a su patrimonio, al ser grafiado erróneamente como El(Pb) zona verde de uso público, que debe pertenecer a las zonas verdes adyacentes; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, subsanando el error señalado y evitando que el inmueble quede con una calificación urbanística poco clara.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los suelos a los que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluidos en el ámbito de desarrollo POL K32 Monte da Fieiteira y determina un espacio libre de nueva creación sobre ésta.



Dichos suelos están incluidos en la malla urbana, disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

Teniendo en cuenta el conjunto de alegaciones presentadas en relación a dichos suelos, se elimina el ámbito y se clasifican estos suelos como urbano consolidado asignándoles la norma zonal 6.2 coherente con la existente en el entorno próximo de La Grela. No obstante, de acuerdo con el informe de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras se prevé el mantenimiento del lateral paralelo a la carretera de Carballo para las nuevas edificaciones, con objeto de garantizar el acceso independiente a las mismas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, eliminando el ámbito y clasificando el suelo como urbano consolidado con la norma zonal 6.2.

14873, 14874

Alegación núm. PART. 14874	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU07IT
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con unos inmuebles sitios en la calle Camino del Martinete s/n que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico de interés paisajístico con la calificación de EI(Pb), Espacios libres, zona verde de uso público, que no responde a la realidad de unos intereses paisajísticos y sin que tenga un trazado regular que lo justifique; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expuestos.

Informe:

Contestación id. 14873

Alegación núm. PART 14819	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Informe:

El límite interior del término municipal de A Coruña, límite de tierra, corresponde con el aprobado en el PGOM 98, que a su vez coincide con el grafiado en el PGOM 85. Por otra parte se indica que éste coincide básicamente con la marcación realizada por los militares en el año 1924. En este sentido, conviene señalar que la revisión del planeamiento se realiza sobre el ámbito ordenado por el plan que se revisa, pues el planeamiento no es instrumento hábil para fijar deslindes entre municipios.

- a) viario público en la Zapateira

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica como espacio libre de titularidad pública los suelos situados en el límite del sector de suelo urbanizable delimitado SUD7 Zapateira, con objeto de definir el límite en



esta parte del municipio mediante la titularidad pública y la urbanización de dichos suelos, limitar el crecimiento de las urbanizaciones existentes en la Zapateira, separándolas de las urbanizaciones existentes en el municipio vecino de Culleredo y dar cumplimiento al informe de Aviación Civil que de acuerdo con los estudios previos de la RYAPGOM determina la concentración de la nueva edificación entorno de las casas existentes, con objeto de limitar la extensión residencial por la ladera cara al aeropuerto de Alvedro.

No parece necesario contemplar un nuevo vial público de paso a través de esta zona, ya que la titularidad pública del espacio libre señalada y su correspondiente urbanización permiten cumplir con lo pactado en relación a la identificación del deslinde señalado.

- b) zona sin ordenar frente a la urbanización Ultreya

De acuerdo con lo señalado en la introducción de este informe la RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el término municipal. La ordenación determinada se ajusta al límite urbanístico vigente.

- c) omisión del viario de acceso a Peñasquedo previsto en el proyecto de construcción de la autovía de acceso a A Coruña y conexión con el aeropuerto de Alvedro

La representación de la nueva red viaria prevista en la RYAPGOM es indicativa. El trazado de dicha red corresponde a los proyectos constructivos o a los proyectos de desarrollo de los ámbitos de planeamiento, que seguirán la tramitación preceptiva ante la administración correspondiente. Por este motivo, la representación de los trazados mencionados, que incluyen la posible modificación de enlaces existentes o nuevas conexiones, debe ser entendida como no vinculante. Dicha representación busca únicamente la coherencia global del planeamiento que se revisa.

Para incidir en el carácter indicativo y no vinculante de dichas propuestas se incorpora en la memoria dicha consideración y se representan con trazo discontinuo los nuevos viarios propuestos.

No obstante lo anterior, a efectos de la clasificación del suelo y de la determinación de las servidumbres correspondientes se ha considerado el trazado previsto en los proyectos constructivos de estas vías, con independencia de que el trazado que se propone sea más amable – en cuanto a su sección y al número y potencia de los enlaces – y consuma mucho menos suelo.

En consecuencia, aunque no se representa en los planos el trazado del proyecto constructivo señalado se aclara que si se ha considerado en la RYAPGOM.

- d) calificación de la carretera provincial CP-3006

De acuerdo con la clasificación actual de la Diputación dicha carretera se incluye en la red secundaria provincial. En la RYAPGOM aprobada inicialmente, todas las vías de la Diputación pertenecientes a la red secundaria se consideran vías locales. Dicha clasificación es coherente con el uso mayoritario como acceso local a las urbanizaciones y a los núcleos que se conservan en el término municipal.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART. 14910	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU09A6
----------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble construido en el año 1991 que desea mostrar su disconformidad con la aprobación de la RYAPGOM.

Informe:

Considerando el conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de incluir en las normas urbanísticas las modificaciones indicadas, con objeto de no dejar al edificio en situación de fuera de ordenación parcial.

Alegación núm. PART 15114	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU09G4
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de la parcela sita entre la Avda. Alfonso Molina y la Carretera Santuario de Santa Gema que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado, impidiendo con ello que el arrendatario de la misma pueda ampliar las instalaciones comerciales del negocio existente en la actualidad de exposición de vehículos; por lo que, solicita que se acceda a permitir la obras provisionales expuestas, sin que ello ocasione perjuicio al uso residencial previsto para dicho ámbito.

Informe:

La RYAPGOM incluye la parcela a la que se refiere la alegación en el ámbito de desarrollo en suelo no consolidado PE S38.2 c/ Santa Gema, con el objetivo de reordenar la fachada urbana hacia la avenida de Alfonso Molina y obtener los espacios libres paralelos a la misma.

Sin embargo, con objeto de no impedir el desarrollo y/o la ampliación de la actividad actual, parece adecuado permitir la ampliación temporal con obras accesorias, desmontables y sin derecho a indemnización para exposición de vehículos de acuerdo con el art. 102 de la LOUGA, aunque no es necesario la especificación de dicha determinación en la ficha señalada por estar ya prevista en la LOUGA.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que las obras solicitadas son posibles de acuerdo con la legislación vigente.

Alegación núm. PART 15122	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU09GC
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de fincas sitas en la Avda. del Pasaje que en la RYAPGOM se incorporan con una calificación de Norma Zonal 5.2; por lo que, solicita que se acceda a la alegación planteada, permitiendo unos usos y la edificabilidad suficiente para poder realizar la edificación pretendida.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación están edificadas con casas de 3 plantas de altura, algunas de ellas entre medianeras. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta en su mayor parte por edificios entre medianeras de 3 plantas de altura. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente.

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

Si bien en la RYAPGOM aprobada inicialmente se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.2 de vivienda unifamiliar, dicha calificación no se ajusta bien a la realidad existente. En consecuencia, parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno a las que nos hemos referido antes, que se adapte mejor a las edificaciones actuales, por lo que se sustituye en esta parcela y en las adyacentes, la norma zonal actual 5.2 por la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura, con objeto de rematar la manzan actual.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituye la norma zonal 5.2 asignada por la 1(6) que se adapta mejor a las edificaciones existentes.

Alegación núm. PART 15329	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU09MO
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM:

1º/ Se deje constancia de los suelos que son de titularidad pública para poder comprobar si los usos que se le dan son los debidamente justificados por el Plan y poder entrar en el debate de si ese destino es el querido por los ciudadanos;



2º/Reclama que los suelos calificados en algún Plan anterior como dotaciones para cumplir los estándares se mantengan como tales y no se modifique su uso sin justificación para ello.

3º/Que se identifiquen en el Plan los lugares que se consideran más idóneos para situar los aparcamientos públicos necesarios en los barrios, y, en la medida de lo posible, solicita su gratuidad.

4º/Que se analicen las necesidades de dotaciones en los barrios, dando solución a ellas con terrenos de titularidad municipal en el mismo barrio, beneficiando a todos.

5º/Que se resuelva el problema de accesibilidad en la zona de la Falperra y el problema que supone el viaducto de Alfonso Molina.

6º/Que se vuelvan a calificar como equipamiento los terrenos que lo eran para el Pgom 85 en la zona de la Falperra y que se consideren zonas verdes los espacios entre los bloques de Ronda de Nelle y la parte trasera de los edificios de la Falperra. Asimismo, pide la anulación de la reparcelación del POL-G7.04.

7º/Que se identifiquen encada barrio los espacios susceptibles de ser edificados con uso de aparcamiento público.

8º/Que se revise la normativa de los espacios libres, eliminando ambigüedades y contradicciones.

9º/Que se revisen las alturas de acuerdo con un criterio de mejora paulatina del entorno.

10º/Que el Pgom contenga las determinaciones del suelo urbano consolidado que la ley exige en el POL- G7.04.

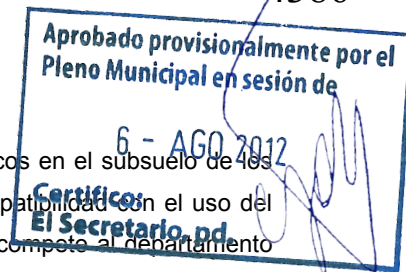
11º/ Que se estudie la actuación a realizar en el mercado de Santa Lucía y se incluya una ordenanza para los suelos con calificación de equipamiento.

Informe:

1º/ En la RYAPGOM se señalan los suelos necesarios para los sistemas del municipio, así como la titularidad final de los mismos, con objeto de garantizar su destino, su uso público y justificar el cumplimiento de los estándares de la LOUGA. La titularidad actual de estos suelos es la que consta en el catastro de hacienda y/o en los correspondientes títulos de propiedad. La constitución del patrimonio municipal a la que se refiere la alegación compete al ayuntamiento.

2º/ Con carácter general, en la RYAPGOM se mantienen las dotaciones del PGOM 98 y de su planeamiento de desarrollo, con los ajustes y modificaciones necesarias para adaptarse a situaciones extraordinarias – las que se explican en la memoria en relación - la ampliación del área del Castro de Elviña, el vertedero de Bens, que una vez estabilizado y clausurado se ha convertido en el actual Parque de Bens, la urbanización como sistema de espacios libres de los suelos de equipamiento previsto en el parque de San Pedro o los derivados de la implantación de la 3ª Ronda o de la llegada de la alta velocidad – o para ajustarse al uso o al ámbito real de dichos equipamientos – en las grandes piezas de equipamientos se han descontado las superficies destinadas a vialidad -.

El criterio anterior garantiza el acceso de los ciudadanos a las dotaciones y cumple con la legislación vigente.



3º/ En el plan se señala, a través de las NNUU, la posibilidad de situar aparcamientos públicos en el subsuelo de los suelos calificados como sistemas públicos, siempre que se garantice la coherencia y la compatibilidad con el uso del sistema en el que se ejecute. La situación concreta y la explotación de dicho aparcamiento compete al departamento municipal correspondiente.

4º/ La intervención en la ciudad consolidada es compleja, por lo que las sucesivas legislaciones regulan situaciones diferentes para la ciudad consolidada – donde prácticamente no existe ninguna posibilidad de intervención – de la ciudad pendiente de desarrollo. Es obvio, que la ciudad ejecutada conforme a legislaciones anteriores, adolece, generalmente, de dotaciones si se la compara con legislaciones más recientes.

Por tanto, en la RYAPGOM, las posibilidades de mejorar o ampliar las dotaciones en los barrios existentes se articulan a través de:

- la transformación de la ciudad existente – fundamentalmente mediante la transformación de grandes piezas en desuso o que necesitan una renovación profunda: el puerto, la estación de autobuses, la estación de ferrocarril, determinadas piezas de uso industrial incompatibles con los usos actuales...- estas piezas, por su gran tamaño y ubicación central permiten reequipar la ciudad consolidada y acercar las dotaciones a los ciudadanos.
- el desarrollo de ámbitos pendientes de desarrollo. El hecho de que los estándares deban cumplirse globalmente en el distrito y en el conjunto de la ciudad permite distribuir mejor las dotaciones correspondientes, en relación a las posibles necesidades o déficits.
- el ajuste de las calificaciones o de los tipos asignados. Muchos de los equipamientos no tienen un uso específico asignado, por lo que es posible concretar el uso en relación a las posibles necesidades o déficits. También es posible cambiar el uso o incluso calificar los equipamientos como espacio libres sin necesidad de modificar el Plan, siempre que no se disminuya el standard mínimo previsto por la LOUGA. Asimismo es posible calificar los viarios no necesarios como espacios libres.

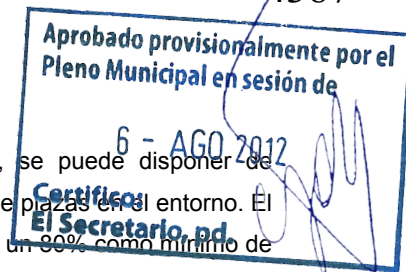
5º/ En la RYAPGOM se califican los suelos conforme al destino final de los mismos. Con carácter general, se mantiene la sección funcional y las rasantes de los viales existentes no incluidos en ningún ámbito de desarrollo. La variación de la sección funcional compete al departamento municipal correspondiente.

6º/ Dado el grado de consolidación de la zona, no parece posible calificar como equipamiento los terrenos a los que se refiere la alegación. En relación con el POL-G7.04., la RYAPGOM incorpora el planeamiento tramitado y aprobado definitivamente, con sus determinaciones correspondientes.

7º/ Nos remitimos a lo señalado en el apartado 3º

8º/ Que se revise la normativa de los espacios libres, eliminando ambigüedades y contradicciones.

Los conceptos de viario, espacios libres y zonas verdes se definen en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas.



Los espacios libres se dividen en espacios deportivos y zonas verdes. En todo caso, se puede disponer de aparcamiento público en el subsuelo para ubicar las necesidades estructurales de demanda de plazas en el entorno. El acabado en superficie deberá garantizar un correcto uso en superficie como espacio libre, con un 80% como mínimo de la superficie del aparcamiento con capacidad portante para ser arbolada, con una cobertura mínima de tierras de un metro y medio.

En consecuencia, en todas las zonas verdes puede situarse aparcamiento en el subsuelo, independientemente de si en el plano de zonificación se señala dicho aparcamiento o no, con la condición de que el aparcamiento no impida la urbanización de dicha zona como zona verde.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con lo determinado en las normas urbanísticas, es posible situar aparcamientos públicos en el subsuelo de los suelos calificados como sistemas públicos, siempre que se garantice la coherencia y la compatibilidad con el uso del sistema en el que se ejecute.

9º En la RYAPGOM, las alturas de los ensanches se asignan en función del ancho de calle de acuerdo con los ábacos correspondientes a la zona semiintensiva e intensiva.

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

10º En relación con el POL-G7.04., la RYAPGOM incorpora el planeamiento tramitado y aprobado definitivamente, con sus determinaciones correspondientes.

11º La regulación de los equipamientos públicos y privados ya está regulada en el apartado 5.2.6.1.3. Las actuaciones en los equipamientos existentes competen al departamento municipal correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación.

15329, 18667

Alegación núm. PART 18667	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: FOREU05EB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM:

1º Se deje constancia de los suelos que son de titularidad pública para poder comprobar si los usos que se le dan son los debidamente justificados por el Plan y poder entrar en el debate de si ese destino es el querido por los ciudadanos;



2º/Reclama que los suelos calificados en algún Plan anterior como dotaciones para cumplir los estándares se mantengan como tales y no se modifique su uso sin justificación para ello.

3º/Que se identifiquen en el Plan los lugares que se consideran más idóneos para situar los aparcamientos públicos necesarios en los barrios, y, en la medida de lo posible, solicita su gratuidad.

4º/Que se analicen las necesidades de dotaciones en los barrios, dando solución a ellas con terrenos de titularidad municipal en el mismo barrio, beneficiando a todos.

5º/Que se resuelva el problema de accesibilidad en la zona de la Falperra y el problema que supone el viaducto de Alfonso Molina.

6º/Que se vuelvan a calificar como equipamiento los terrenos que lo eran para el Pgom 85 en la zona de la Falperra y que se consideren zonas verdes los espacios entre los bloques de Ronda de Nelle y la parte trasera de los edificios de la Falperra. Asimismo, pide la anulación de la reparcelación del POL-G7.04.

7º/Que se identifiquen encada barrio los espacios susceptibles de ser edificados con uso de aparcamiento público.

8º/Que se revise la normativa de los espacios libres, eliminando ambigüedades y contradicciones.

9º/Que se revisen las alturas de acuerdo con un criterio de mejora paulatina del entorno.

10º/Que el Pgom contenga las determinaciones del suelo urbano consolidado que la ley exige en el POL- G7.04.

11º/ Que se estudie la actuación a realizar en el mercado de Santa Lucía y se incluya una ordenanza para los suelos con calificación de equipamiento.

Informe:

Contestación id. 15329

Alegación núm. PART 15800	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0A9L
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en San Vicente de Elviña en la que desarrolla su actividad desde 1967 y que en la RYAPGOM se considera como suelo urbano no consolidado en el PE P-34, incluido en el Área de Reparto AR-09, a sin justificación para ello y desconociendo la realidad existente de un inmueble que el propio Plan cataloga con un nivel de protección III Estructural; por lo que, solicita que se considere como suelo urbano consolidado y se le excluya del Plan Especial PE P-34, ya que cuenta con todos los requisitos legales para ello.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P34 Alfonso Molina. Dicha parcela está integrada en malla urbana y dispone de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.

El objeto de la inclusión de esta parcela y las colindantes era la reordenación integral, la actualización y la mejora de la imagen urbana de una zona situada en uno de los principales accesos de la ciudad.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones en relación a este ámbito, se excluye la parcela de éste, sustituyendo la clasificación de suelo urbano no consolidado por la de suelo urbano consolidado conforme a las determinaciones establecidas por la LOUGA. Se asigna a dicha parcela la norma zonal 6.3, de acuerdo con el uso actual, que corresponde sustancialmente con la 9.3 del planeamiento vigente.

Si bien se ha excluido del ámbito la parcela, es importante señalar que se mantiene la afectación de espacio libre del frente de la parcela de la SEAT hacia la avenida Alfonso Molina, para permitir la continuidad a la banda lineal de espacio libre existente. Sin embargo, se ha ajustado la delimitación de dicho espacio libre para no afectar al edificio protegido existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del ámbito de desarrollo la parcela referida y clasificándolas como suelo urbano consolidado, si bien se mantiene la afectación de espacio libre señalada en el frente de la parcela de la SEAT.

Alegación núm. PART 15805	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0A9Q
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un solar sito en Mesoero para que en la RYAPGOM no se modifique la calificación que tiene en demérito del valor de la misma, y que se le reconozca la situación jurídica existente en el Pgom del 98.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está actualmente libre de edificación. Se encuentra situada en el extremo del núcleo tradicional de Mesoero, próxima al polígono comercial de PO.CO.MA.CO, del que lo separa el cauce existente. Esta parcela se encuentra completamente rodeada de suelos libres de edificación y de infraestructuras.

El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres. La clasificación y la calificación asignadas por la RYAPGOM cumplen con lo determinado en el informe vinculante señalado y con los objetivos del planeamiento en relación al mantenimiento de los núcleos y de su entorno.



Adicionalmente se señala que una parte significativa de la parcela se sitúa en la zona de servidumbre de la carretera existente y de la nueva autovía en ejecución.

En consecuencia, dada su posición al final del núcleo tradicional y la presencia de las infraestructuras señaladas, parece imprescindible mantener dicha parcela libre de edificación, con objeto de garantizar la conexión entre la banda de espacios libres de separación con el POCOMACO y los nuevos parques previstos en Martinete.

Para la obtención de estos suelos se ha delimitado una acción de expropiación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación y la calificación de los suelos así como la acción prevista en el documento aprobado inicialmente.

Alegación núm. PART 15912	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica como sistema general viario la isla longitudinal de viviendas situada en medio de la Ronda Nelle al final de la calle Pla y Cancela.

Dicha isla reduce notablemente la dimensión del viario de una de las principales rondas de la ciudad, genera problemas de seguridad para los habitantes de las viviendas, condiciona la circulación de peatones al reducirse a 2 m las aceras en ese punto e impide la conexión directa de la calle Pla y Cancela con la Ronda.

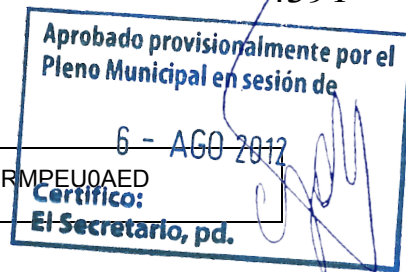
La afección viaria obedece, pues, al interés general. Parece por tanto adecuado mantener esta afección.

Con objeto de obtener los suelos correspondientes a esas parcelas, urbanizar el ámbito y no dejar a los propietarios en situación de indefensión, se delimita una acción de expropiación en suelo urbano. Las determinaciones de dicha acción se incluyen en la ficha correspondiente. El valor asignado para la ejecución de la acción es una estimación que deberá concretarse en el correspondiente expediente de expropiación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la afección de sistema general viario y la correspondiente acción de expropiación.

Informe:

15912, 15972, 15973, 26731



Alegación núm. PART 15972	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0AED
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda sita en la calle Ronda de Nelle Grupo Intermedio nº2 que en la RYAPGOM se considera como fuera de ordenación absoluta, lo que no obedece a interés general alguno ni tiene como fin el servicio público y que la coloca en una situación de indefensión al haber establecido su vivienda en la misma; por lo que, solicita que se estime la alegación en los términos que señala.

Informe:

Contestación id. 15912

Alegación núm. PART 15973	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0AEE
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una vivienda sita en la calle Ronda de Nelle Grupo Intermedio nº 3 que en la RYAPGOM se considera como fuera de ordenación absoluta, lo que no obedece a interés general alguno ni tiene como fin el servicio público y que los coloca en una situación de indefensión; por lo que, solicitan que se estime la alegación en los términos que señalan.

Informe:

Contestación id. 15912

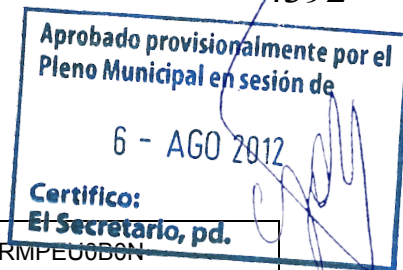
Alegación núm. PART. 26731	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08PT
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la calle Ronda de Nelle Grupo Intermedio nº 6 que en la RYAPGOM se incorpora quedando en situación de fuera de ordenación absoluta, con lo que no está de acuerdo por no responder a ningún interés general, ni tener como fin el servicio público, y, al contrario, suponer un perjuicio patrimonial para el Ayuntamiento, que ya los ha colocado en dicha situación en otras ocasiones, que los ha privado de un ejercicio pleno de su derecho de propiedad, con su comportamiento arbitrario; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados

Informe:

Contestación id. 15912



Alegación núm. PART 15595	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU00BN
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la Avda, de Montserrat nº 20-22 que en la RYAPGOM se incorpora con calificación de la Norma Zonal 5.x, cuando sus viviendas no son unifamiliares y que la delimitación de la norma zonal deja parte del bloque fuera de la zona, quedando fuera de ordenación, sin justificación para ello y con grave perjuicio de su patrimonio y sin beneficio público que lo justifique; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores o adecuando el plan al tipo de vivienda actual y modificando los límites zonales para que se incluya el bloque de viviendas completo.

Informe:

El solar al que se refiere la alegación está actualmente edificado por una casa adosada de más de 3 plantas de altura. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta en su mayor parte por edificios entre medianeras de 3 plantas de altura. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente.

El plan vigente califica dicha parcela con una norma zonal 5.2 de tipología unifamiliar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha parcela con la norma zonal 5.2 también unifamiliar.

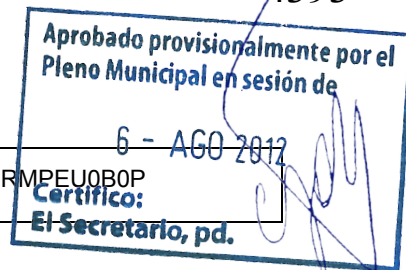
Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

No obstante, la calificación asignada no corresponde muy bien con la edificación actual. De acuerdo con lo anterior, parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno, que se adapte mejor a las edificaciones señaladas. En consecuencia se asigna a dicha parcela y a las adyacentes la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura.

En relación al error en la representación de las alineaciones que se indica, parece apropiado ajustar la zonificación para incluir completamente el bloque de viviendas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de adaptarse mejor a las edificaciones existentes por lo que se sustituye la norma zonal 5.2 asignada inicialmente por la 1(6) y se ajusta la zonificación.

15595, 15596, 15598



Alegación núm. PART 15596	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0B0P
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la Avda, de Montserrat nº 20-22, que en la RYAPGOM se incorpora con calificación de la Norma Zonal 5.x, cuando sus viviendas no son unifamiliares, quedando fuera de ordenación, sin justificación para ello y con grave perjuicio de su patrimonio y sin beneficio público que lo justifique; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores, o bien se modifique cambiando los límites zonales para que se incluya el bloque de viviendas completo .

Informe:

Contestación id. 15595

Alegación núm. PART 15598	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0B0R
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la Avda, de Montserrat nº 20-22, 3º I que en la RYAPGOM se incorpora con calificación de la Norma Zonal 5.x, cuando sus viviendas no son unifamiliares, quedando fuera de ordenación, sin justificación para ello y con grave perjuicio de su patrimonio y sin beneficio público que lo justifique; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores, o bien se modifique cambiando los límites zonales para que se incluya el bloque de viviendas completo.

Informe:

Contestación id. 15595

Alegación núm. PART 15697	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0A5W
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la Avda, de Culleredo nº 11, 3º dcha. que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de bloque aislado, careciendo de sentido dicho cambio de tipología edificatoria, y modifica las alturas, quedando fuera de ordenación, sin justificación para ello y con grave perjuicio de su patrimonio; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la manzana en la que se encuentra el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1 (3) edificación singular, ordenación en bloques. Esta calificación corresponde con la calificación asignada por el plan vigente.

Las condiciones de ordenación son las que se derivan de la edificación existente lícitamente realizada, por lo que el inmueble al que se refiere no está en situación de fuera de ordenación.

Conviene señalar que en caso de sustitución de la edificación, de acuerdo con esta norma zonal, se puede optar por reconstruir el edificio o por edificar con tipología de bloques, aunque dicha determinación no significa en ningún caso que el inmueble se encuentre en fuera de ordenación.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, por lo que se mantienen los edificios existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que el inmueble al que se refiere no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial.

Alegación núm. PART. 15203	Fecha alegación: 12-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU09IN
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como Director para que en la RYAPGOM se incorporen las sugerencias y petición de actuaciones estratégicas realizadas con anterioridad, que no se incluyeron y que se refieren a la protección de los recursos destinados a la protección del agua potable, renovación de las tuberías de impulsión en cabecera de red, incremento de la capacidad de almacenamiento de agua potable, renovación y ampliación de la red principal de abastecimiento de A Coruña y su área metropolitana, y, por último, protección de la red principal de abastecimiento de A Coruña y su área metropolitana; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, teniendo en cuenta las peticiones realizadas.

Informe:

a) Protección de los recursos destinados a la protección del agua potable

En relación a las propuestas sobre capacidad de abastecimiento, el informe de sostenibilidad ambiental incluye 3 alternativas de abastecimiento para el ámbito de la RYAPGOM. Estas alternativas no son vinculantes. El único objetivo que persiguen es justificar que es posible, de diversas maneras, garantizar la capacidad de abastecimiento de agua en relación al aumento de la demanda previsto en desarrollo del plan. Así mismo se realiza una estimación del coste de las obras. Las distintas alternativas se han elaborado en colaboración con la empresa suministradora de agua EMALCSA. El desarrollo de la red de



suministro y del modelo de suministro corresponde a la administración competente y a la empresa suministradora.

Finalmente señalar que el informe de la Xunta de Galicia. Consellería de medio ambiente, territorio e infraestructuras. Augas de Galicia, indica que considera adecuada la “alternativa B_Gestión integrada: integra todos los recursos disponibles, incluyendo el efluente de la EDAR de Bens” propuesta por la RYAPGOM, que está de acuerdo con la actual Planificación Hidrológica. Parece por tanto adecuado el estudio hidrológico realizado y en concreto la alternativa B señalada.

b) Renovación de las tuberías de impulsión en cabecera de red

La construcción, la renovación o el refuerzo de las infraestructuras de abastecimiento corresponde a los proyectos de ejecución que los desarrollen. La RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el término municipal. De acuerdo con lo anterior, la RYAPGOM incluye en el documento ambiental las cuestiones necesarias en relación a la legislación sectorial de aplicación.

c) Incremento de la capacidad de almacenamiento de agua potable

Depósito de A Moura. Se califica parte de los suelos de infraestructuras actuales frente a la avenida de Finisterre con la clave IU (pb) para permitir la ubicación del nuevo depósito.

Depósitos de Vío. Se adapta la posición de los depósitos a la ubicación real de los mismos según el proyecto de ejecución.

Depósito Ronda de Monte Alto. Los suelos señalados se incluyen en un sistema de equipamientos público libre de edificación. Aunque no se califica específicamente con la clave de infraestructuras, con la clave actual es posible ubicar el depósito. Únicamente se necesita una concesión de la administración titular del suelo.

Adicionalmente se incorporan en las normas urbanísticas las modificaciones necesarias para permitir la implantación de depósitos soterrados en espacios libres de superficie superior a 1 Ha.

d) Renovación y ampliación de la red principal de abastecimiento de A Coruña y su área metropolitana

Se corrige el error material del plano O.7.1 relativo a los depósitos de Penamoa, clasificándolos como existentes.

Se incorporan asimismo los nuevos depósitos previstos por Emalcsa en el apartado anterior.

Se elimina la conexión de As Rañas.

e) Protección de la red principal de abastecimiento de A Coruña y su área metropolitana



Alegación núm. PART 15784	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0A95
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de dos fincas que en la RYAPGOM se consideran suelo urbano consolidado con calificación de la Norma Zonal 5, subzona 1, proponiendo una nueva redacción de los arts. 7.2.5.4.a, art. 7.2.5.4.d y del art. 7.2.5.4.f, por considerarlo más adecuado.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libres de edificaciones principales y tienen una superficie aproximada de 300m². La RYAPGOM mantiene la calificación del plan vigente para estas parcelas, que corresponde con la norma zonal 5.1.

El plan vigente permite edificar las parcelas aisladas existentes libres de edificación, con objeto de garantizar que no queden suelos sin edificar (permite edificar una casa en una parcela de superficie inferior a 1000m² siempre y cuando sea la única parcela libre).

La salvedad prevista en el artículo 7.2.5.4.a de la RYAPGOM da un paso más en esta dirección al permitir reparcelaciones de parcelas existentes con una superficie mínima del 75% y edificación pareada (permite edificar 2 casas en 2 parcelas que individualmente no superen 1000m², en las que no sería de aplicación la determinación anterior por no ser la única parcela libre).

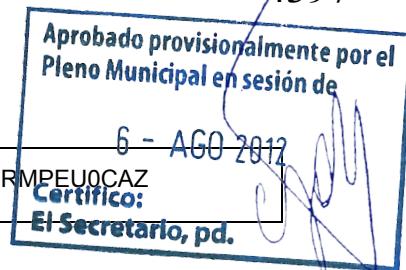
Sin embargo no parece apropiado incluir la salvedad sugerida en la alegación que permitiría, por ejemplo edificar 2 casas en 2 parcelas de 300m² ya que las tipologías de parcela y edificación resultantes se alejan notablemente de las existentes. El instrumento para edificar esas parcelas es la agregación, ya que al unificarlas es posible aplicar la excepción del plan vigente mencionada en el primer párrafo que también se incluye en la RYAPGOM.

Con objeto de ampliar la percepción del espacio público y homogeneizar los retranqueos entre las distintas subzonas de la norma zonal 5 de vivienda unifamiliar, la RYAPGOM asigna la distancia de 5m de retranqueo obligatorio a la subzona 5.1. Atendiendo a las modificaciones introducidas en la normativa en relación a la situación de fuera de ordenación parcial, el nuevo retranqueo no afecta a las casas existentes. Sin embargo parece adecuado que las nuevas casas se sitúen a esta distancia.

En cuanto al índice asignado a la subzona 5.1 se ha creído conveniente reducir la edificabilidad actual en relación a la escasa capacidad de las infraestructuras viarias y redes de servicio existentes en esas zonas y a la menor edificabilidad del resto de las subzonas 5, con las que normalmente coexiste.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

15784, 20129



Alegación núm. PART 20129	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CAZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unas parcelas sitas en la calle Julio Montero nº 8 y 10 que en la RYAPGOM se incorporan con alteración de las condiciones de edificación vigentes en el Plan del 98, con la consiguiente pérdida de valor de las mismas; por lo que, solicita que proceda a dejar sin efecto lo dispuesto para la alineación que señala el plano nº 3, que se restablezca la edificabilidad del plan del 98, y que se admita la excepción que propone para la normativa aplicable.

Informe:

Contestación id. 15784

Alegación núm. ENT 15796	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de la finca e inmueble denominado Colegio Peñarredonda sito en la calle Ginebra Nº 3 que en la RYAPGOM se incluye parcialmente en los polígonos de suelo urbano no consolidado POL Q38 Y POL R40, que se excluyan los suelos públicos correspondientes a los viales de acceso y servicio de la AP-9; que se corrija la alineación del equipamiento eliminando el espacio libre de separación con la calle; y que se corrija la previsión de dotaciones públicas en relación a que el equipamiento es privado; por lo que, solicita que se modifique el documento en los términos reclamados.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye parte de la parcela a la que se refiere la alegación en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q38 Lugar Peñarredonda 2 y parte en el POL R40 Peñarredonda 1, con objeto de incluir la totalidad del nuevo viario previsto de conexión con la calle Ginebra en un solo ámbito. No obstante, ya que la mayor parte del trazado discurre por la parcela señalada, parece apropiado redelimitar el ámbito POL Q38 para incluir toda la parcela así como este viario.

En relación a los viarios señalados de la AP-9, conviene señalar que el desarrollo del ámbito está condicionado a la reestructuración previa del nudo de Alfonso Molina, ya que para desarrollar el ámbito es necesario afectar al enlace actual, por lo que no es posible excluir esos suelos.

Respecto del espacio libre de separación con la calle existente, parece apropiado prever un espacio libre de edificación, de titularidad pública, que conecte el nuevo viario previsto con el paso existente bajo la autovía. Dicho espacio, permite mejorar las conexiones entre los barrios situados a uno y otro lado de la autovía así como integrar mejor esta infraestructura en el entorno existente. No obstante, se ha ajustado la superficie de este espacio a la línea de edificación determinada en relación a la AP9, reduciéndose por tanto el ancho de dicha franja.

En cuanto al equipamiento privado, se corrige el error contenido en la relación de superficies correspondiente al sistema local de equipamientos.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 15986	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0AER
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en la calle Ronda de Nelle nº 80 que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4, subzona 2, con grave perjuicio de sus derechos por las restricciones que conlleva; por lo que, solicita que se estime la alegación en los términos que señala, aceptando la corrección de aquella ordenanza.

Informe:

La totalidad de la manzana está constituida principalmente por grupos de casas adosadas de 2 plantas de altura y jardín lateral y posterior. Junto con el resto de las manzanas de la colonia configura una trama urbana que dota al sector de un valor ambiental característico. La colonia, situada en el entorno del parque de Santa Margarita, permite esponjar un sector muy denso de la ciudad y anuncia el acceso al Parque por ese lado.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la manzana en la que se incluyen las viviendas a las que se refiere la alegación con la norma zonal 4.2.b Colonias protegidas y núcleos tradicionales.

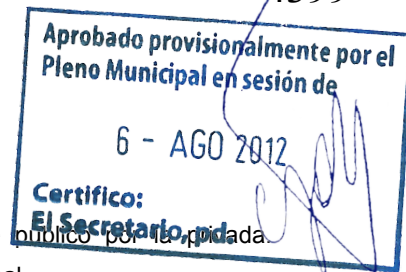
La calificación asignada por la RYAPGOM es adecuada en relación a las tipologías existentes en esa manzana, al valor histórico de la colonia y al valor ambiental. No parece apropiado cambiar la calificación asignada por otra que suponga mayor altura y un cambio de las características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de la manzana con la norma zonal 4.2.

Alegación núm. PART 16280	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0AN9
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se proceda a corregir el carácter del espacio que se señala en el plano adjunto, ya que el mismo es de carácter privado, pues así lo considera el PERI de Paseo de los Puentes, el Proyecto de Compensación de Paseo de los Puentes no lo cede al dominio público, el Proyecto de urbanización de Paseo de los Puentes no contempla su urbanización, que se ha costeado por los propietarios de las manzanas a las que da de frente, y, por último, porque el espacio está cerrado al uso público.



Informe:

De acuerdo con la solicitud de la alegación se sustituye la titularidad del espacio libre público por la privada. Adicionalmente se ajusta su delimitación a la parcela catastral contenida en el catastro municipal.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la titularidad pública por la privada.

Alegación núm. PART 16435	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0ARU
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se modifique la regulación de las disposiciones normativas de las limitaciones de alturas, que colocan en situación de fuera de ordenación el inmueble de su propiedad sito en la calle Manuel Murguía n° 27, sin justificación para ello y con grave perjuicio para sus intereses patrimoniales legítimos; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación, anulando las disposiciones normativas de las limitaciones de alturas.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche, ordenaciones singulares o a proyectos unitarios.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.



Alegación núm. PART 16500	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU00PB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietario de un predio rústico-forestal sito en el lugar de Feáns que en la RYAPGOM se incluye como suelo rústico protegido sin justificación para ello, alegando entre otras razones: su situación al lado de Ciudad Jardín o la obtención de protección suficiente para el medio ambiente considerándolo como suelo urbanizable; por lo que, solicita que se estime su alegación, teniendo en cuenta la protección del interés público.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación y situados por encima de la cota 125. Están incluidos dentro del denominado parque alto metropolitano previsto en la RYAPGOM, en el que se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio.

Esta clasificación es coherente con la estrategia planteada por la RYAPGOM para el suelo urbano consistente en completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos libres de edificación más allá de ésta, dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Los suelos clasificados como suelo rústico de especial protección forestal contemplan las finalidades contenidas en la LOUGA en relación a la sustentación de masas arbóreas a proteger que cumplan funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

En efecto, los suelos así clasificados contemplan la configuración del denominado parque alto metropolitano. Este parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, en la medida de lo posible, libres de edificación y especialmente las cumbres que determinan su perfil.

Adicionalmente, conviene señalar que no se prevé la apertura de nuevas vías en esta zona que permitan la urbanización del sector.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de especial protección forestal.

Alegación núm. PART 16524	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU09QK
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un local comercial sito en la calle Costa Rica nº3 que en la RYAPGOM figura en una manzana con Ordenanza 2.2.b, manzana con patio, cuando el mismo se encuentra englobado en la misma manzana que la Torre Hercón con la que forman una unidad; por lo que, solicita que se corrija dicho error por omisión y se



mantengan los criterios de Planes anteriores, ya que en otro caso se le causaría un grave perjuicio para sus derechos al dejarlo fuera de ordenación.

Informe:

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos.

El edificio al que se refiere la ordenación forma parte de la torre calificada con la norma zonal 1(2) que se sitúa en el interior de la manzana. Parece por tanto apropiado, calificar con esta NZ 1(2) también a esta parte, en relación a la unidad de proyecto de los edificios mencionados.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica el resto de la parcela con la norma zonal 1(2).

Alegación núm. PART. 16531	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU09QS
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega porque no está de acuerdo con la Ley de Ordenación municipal.

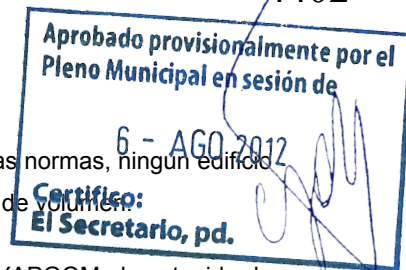
Informe:

El edificio al que se refiere la alegación corresponde a un bloque plurifamiliar de viviendas de más de 9 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica este inmueble con la norma zonal 2.4.a ensanche. Manzana intensiva compacta.

Las manzanas corresponden con las extensiones de ensanche, o más concretamente con los proyectos de ensanche, pensados conjuntamente y con calles similares en todos los frentes o mínimamente jerarquizados (ancho principal 15m – ancho secundario 12m; ancho principal 12m - ancho secundario 10m). Esta homogeneidad en las calles – y en la concepción del proyecto - lleva a la configuración de manzanas de alturas homogéneas, esto es a una sola altura para toda la manzana. Excepcionalmente, aparecen frentes de mayor altura que reconocen una avenida principal.

La altura global asignada a la manzana se ajusta a lo determinado de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal, en relación a las calles interiores que la definen, cuyas anchuras oscilan entre 11 y 15m. No obstante, parece apropiado reconocer el frente de mayor altura situado en la calle Monasterio de Caaveiro, de acuerdo con las determinaciones contenidas en las normas urbanísticas.



En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de no dejar el edificio existente en situación de fuera de ordenación.

16531,16542

Alegación núm. PART. 16542	Fecha alegación:	
----------------------------	------------------	--

Resumen:

Alega porque no está de acuerdo con la Ley de Ordenación municipal.

Informe:

Contestación id. 16531

Alegación núm. PART 16588	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU09SH
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle san Roque, piso 2º 2ª que en la RYAPGOM se incorpora con reducción de alturas permitidas y le coloca en situación de fuera de ordenación, sin justificación suficiente y con grave perjuicio para sus intereses patrimoniales; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación, manteniendo las características urbanísticas del Plan anterior.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación está incluido en el ámbito del API del PEPRI. Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 16637	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU09UM
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en la Urbanización Obradoiro que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el POL M43, cuya gestión se encomienda al Ayuntamiento; por lo que, solicita que se incorpore la misma con aplicación de la Norma Zonal 5, subzona 1, y que se le otorgue uso residencial.

Informe:

La RYAPGOM delimitaba en el documento aprobado inicialmente un ámbito de desarrollo, el POL M43, cuyos objetivos principales son completar la estructura viaria del sector y las redes de servicio existentes, además de obtener un viario de borde en la parte situada más al norte de la urbanización Obradoiro.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de la urbanización Obradoiro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada en estas alegaciones se ha redelimitado el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado, excluyendo las parcelas que, de acuerdo con lo anterior, reúnen las condiciones determinadas por la LOUGA para ser consideradas como suelo urbano consolidado –acceso rodado desde vía pública y los servicios necesarios-. Dichas parcelas se califican con la norma zonal 5.1 vivienda unifamiliar. En conjunto se han clasificado como suelo urbano consolidado la mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito de desarrollo del documento aprobado inicialmente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica la parcela señalada como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.1.

Alegación núm. ENT. 16735	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU09XT
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incorporen las sugerencias presentadas en su día por ellos y que afectaban al artículo 5.2.9.e, y a la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones de autorización de las Infraestructuras de Telecomunicación en el término municipal de A Coruña, afectada por una sentencia de 2007 del Tribunal Superior de Justicia de Galicia; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento.

Informe:

Las sugerencias a las que hace referencia la alegación se realizaron en fecha posterior a la presentación para aprobación inicial del documento de la RYAPGOM. Por este motivo no aparecen reflejadas en el apartado 00 de la



memoria correspondiente a “Información, difusión y participación ciudadana en la redacción del PGOM de A Coruña” han sido consideradas en el documento aprobado inicialmente.

En relación a las cuestiones planteadas en la alegación durante el periodo de información pública de la RYAPGOM se considera lo siguiente:

a) Normas Urbanísticas. Art. 5.2.9.e:

- Con carácter general, la RYAPGOM, prohíbe los nuevos tendidos aéreos situados en cualquier tipo de suelo. Excepcionalmente, se admiten en esos suelos, con carácter provisional, el tendido aéreo, que deberán ser soterrados sin derecho a indemnización cuando lo indique el ayuntamiento. Dicha determinación coincide con la de la ordenanza municipal y con la del PGOM vigentes.

Se entiende que en ningún caso se pretende la aparición de nuevos tendidos aéreos, aunque se contempla, excepcionalmente, la instalación provisional de los mismos.

En consecuencia, no parece adecuado incluir la sugerencia realizada de permitir, con carácter permanente nuevos tendidos aéreos.

- Sobre la instalación de antenas en edificios, en edificios protegidos y en relación a la protección de determinados servicios públicos – sanitarios, docentes...- parece apropiado incorporar la regulación sectorial vigente, posterior al PGOM actual, y la ordenanza municipal.

b) Estudio sectorial ES-2. Espacios y políticas medioambientales, medio natural y metabolismo. Diagnóstico, Síntesis y escenario General de la propuesta

En el estudio sectorial señalado, se realiza un análisis de las instalaciones de telecomunicaciones en relación con la ciudad y con el medio, como también se realiza sobre la contaminación o el ruido. Dicho análisis tiene carácter informativo y aunque establece una serie de recomendaciones, no tiene rango normativo.

En consecuencia, no parece necesario modificar su contenido, por lo que se mantienen las recomendaciones efectuadas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 16758	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU09YG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle San Amaro nº 39-41 ya que en la RYAPGOM se incorpora un Convenio relativo al APE H-3.01 “San Amaro” con el que no están de acuerdo, tanto en cuanto a la delimitación, ya que han solicitado reiteradamente su exclusión del APE, como respecto a su consideración como API, que no cumpliría con las exigencias para ello, como en cuanto a las alturas que se fijan, pues lo colocan en



situación de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se estime su alegación, modificando el documento en los términos señalados.

Informe:

La RYAPGOM incluye las parcelas a las que hace referencia la alegación en el área de planeamiento incorporado en suelo urbano API Q16.2 San Amaro.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

Dicho planeamiento tiene aprobada la delimitación poligonal, el estudio de detalle para la ordenación de los volúmenes y la junta de compensación, por lo que reúne las condiciones determinadas en la RYAPGOM para ser clasificado como API, motivo por el que y atendiendo a la tramitación realizada se incorpora dicha área de planeamiento en la RYAPGOM.

No obstante lo anterior, la delimitación del ámbito no parece muy acertada, en tanto que afecta a la fachada posterior de la edificación existente y al garaje comunitario que ocupa el resto de la parcela de manera singular, ya que en la delimitación del resto de ese frente se han excluido completamente las edificaciones y la totalidad de la parcela en la que se sitúan. En cualquier caso se mantiene la delimitación aprobada en la tramitación del API.

En relación a la situación de fuera de ordenación a la que se refiere la alegación, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, introduciendo en las normas urbanísticas las modificaciones necesarias para no dejar ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.



Alegación núm. PART 16793	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU09ZF
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega porque en la RYAPGOM se utiliza una cartografía precaria y deficiente que no incorpora datos como la altura existente y la estructura parcelaria, ocasionando una ordenación arbitraria que no refleja la realidad existente en muchos casos; además, se opone a la pretensión de dejar fuera de ordenación al edificio de la calle Juan Florez 47 esquina con Fernando González; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique la RYAPGOM en lo que afecta al edificio mencionado, manteniendo las condiciones del planeamiento vigente.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación tiene actualmente 11 plantas de altura.

Considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a la situación de fuera de ordenación, y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente lícitamente realizada conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho.

Ya que la mayor parte de las edificaciones actuales situadas en las zonas calificadas con la norma zonal 2 Ensanche tienen una altura equivalente o superior a la determinada por aplicación de la norma zonal, parece apropiado que la representación de las alturas en la documentación gráfica reconozca esta situación. Para clarificarla, se corrige el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el que se omiten las alturas de los edificios existentes, incorporando dichas alturas en la cartografía base del plan.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, representando las alturas de los edificios existentes en la cartografía base de los planos de ordenación e incorporando en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados.

Alegación núm. PART 16991	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: 106EU00L0
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incorpore la propuesta que realiza referente al trazado del viario de la Ronda de Nelle-Alfonso Molina- General Sanjurjo- Fernández Latorre en la zona de Cuatro Caminos, pues entiende que se puede hacer de modo más eficiente y ganando más superficie de zona verde, configurándose en torno a un jardín central unitario y más ámplio; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique la RYAPGOM en lo que afecta al trazado mencionado.



Informe:

En la RYAPGOM se califican los suelos conforme al destino final de los mismos. Con carácter general, se mantiene la sección funcional y las rasantes de los viales existentes no incluidos en ningún ámbito de desarrollo. La variación de la sección funcional compete al departamento municipal correspondiente.

No obstante, conviene señalar que la totalidad de los suelos a los que se refiere la alegación son de titularidad pública, por lo que es posible cambiar el trazado viario y/o reagrupar los espacios libres públicos en cualquier momento.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 17094	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU04A1
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias casa sitas en San Vicente de Elviña para que en la RYAPGOM se incorpore el trozo de finca que queda fuera de ordenación a lo que se opone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique aplicando la Norma Zonal 4.5 a toda la finca de su propiedad.

Informe:

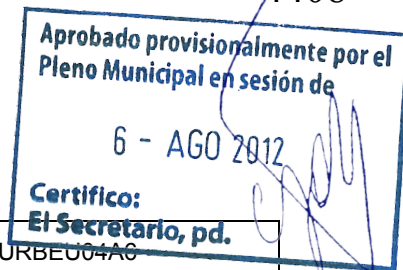
De acuerdo con la información contenida en el catastro municipal, el suelo al que se refiere la alegación es de titularidad pública, por lo que parece adecuado mantener la titularidad pública del mismo.

Parte de esta superficie se considera necesaria para mantener la continuidad del espacio libre actual, por lo que se califica dicha superficie como espacio libre de titularidad pública, de acuerdo con lo señalado en el plano de ordenación.

No obstante lo anterior, el resto de la parcela calificada como suelo de titularidad pública, no es necesario. En caso de que se demuestre que el suelo es de titularidad privada se ajustará la alineación hasta hacerla coincidir con el límite interior correspondiente a la prolongación del viario local existente en ese frente y se calificará con la norma zonal 4.5 EL espacio libre de titularidad privada. Dicha calificación mantiene el aprovechamiento correspondiente al suelo privado. No obstante lo anterior, parece necesario mantener la continuidad del espacio libre actual.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

17094, 17096, 17098



Alegación núm. PART 17096	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU04AG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias casa sitas en San Vicente de Elviña para que en la RYAPGOM se incorpore el trozo de finca que queda fuera de ordenación a lo que se opone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique aplicando la Norma Zonal 4.5 a toda la finca de su propiedad.

Informe:

Contestación id. 17094

Alegación núm. PART 17098	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU04AB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias casas sitas en San Vicente de Elviña para que en la RYAPGOM se incorpore el trozo de finca que queda fuera de ordenación a lo que se opone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique aplicando la Norma Zonal 4.5 a toda la finca de su propiedad.

Informe:

Contestación id. 17094

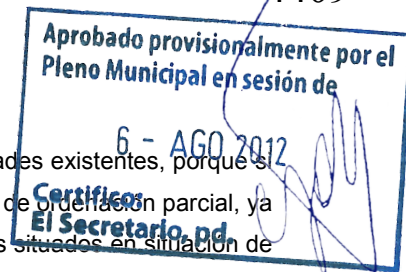
Alegación núm. PART 17047	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM regula específicamente los usos permitidos en plantas situadas total o parcialmente bajo rasante en el art. 5.2.5 de las normas urbanísticas o remite su regulación a la normativa sectorial de aplicación. En consecuencia, los usos permitidos en plantas bajo rasante son los determinados en este apartado o en la normativa sectorial. No se admiten otros usos bajo rasante.



No parece necesario incorporar la precisión señalada en relación al cambio de uso de actividades existentes, porque el uso es autorizable de acuerdo con lo anterior, en los edificios situados en situación de fuera de ordenación parcial, ya es posible el cambio de uso solicitado, según lo determinado en el art. 2.3.3.2.c en los edificios situados en situación de fuera de ordenación.

En relación a la otra precisión indicada no parece necesario tampoco incorporarla. Si el edificio existente ocupa en planta bajo rasante la banda de retranqueo o la alineación oficial exterior, de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas para no dejar ningún edificio existente, lícitamente edificado, en situación de fuera de ordenación parcial, dicho edificio no está en situación de fuera de ordenación parcial, por lo que se mantiene el edificio existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de mantener la edificación existente y permitir el cambio de uso por usos permitidos de acuerdo con la norma zonal o la normativa sectorial de aplicación.

Alegación núm. PART 17048	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU047B
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la calle Joaquín Planells Riera nº 90 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de sistema local de red viaria, que la coloca en situación de fuera de ordenación absoluta a lo que se opone por el grave perjuicio económico que supone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique aplicando la Norma Zonal 2.4.a.

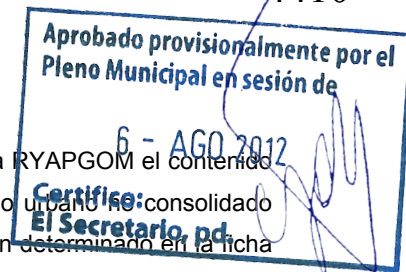
Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en suelos adyacentes al ferrocarril próximos a la estación actual de San Cristóbal. Dicha parcela está ocupada actualmente por una casa unifamiliar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye dicha parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL O30 San Cristóbal (zona 2), con objeto de reordenar el entorno de la futura estación, de acuerdo con el convenio suscrito para este fin. La llegada de la alta velocidad a A Coruña prevista en la estación de San Cristóbal comporta la transformación de la estación actual y la reordenación integral del ámbito.

El POL O30 incorpora las determinaciones contenidas en este convenio para la implantación de la futura estación, que prevé, entre sus objetivos, la mejora de los accesos viarios a ésta mediante la configuración de un anillo viario perimetral; la mejora de la conexión entre los barrios situados a cada lado del canal ferroviario, mediante la ejecución de varios viarios intermedios sobre el canal ferroviario; así como la construcción de un nuevo barrio residencial y terciario en torno de ésta.

Dada la complejidad de los condicionantes técnicos para la implantación de la línea de alta velocidad y para la ampliación de la estación, unido a la escasez de suelo en el entorno, los suelos de la parcela indicada son imprescindibles para la mejora de las conexiones viarias actuales.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de la parcela como suelo urbano no consolidado incluida en el POL O30.1. Por otro lado, se indica que se ha sustituido el sistema de actuación determinado en la ficha por el de expropiación, de acuerdo con el interés público de la actuación y las determinaciones del convenio señalado.

17048, 17049.

Alegación núm. PART 17049	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU047C
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la calle Joaquín Planells Riera nº 92 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de sistema local de red viaria, que la coloca en situación de fuera de ordenación absoluta a lo que se opone por el grave perjuicio económico que supone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique aplicando la Norma Zonal 2.4.a.

Informe:

Contestación id. 17048

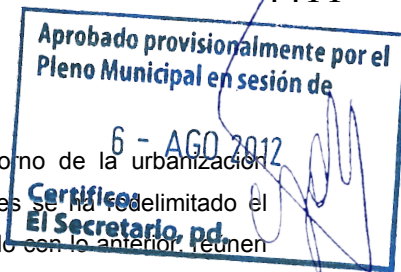
Alegación núm. PART 17051	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU047G
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de unos terrenos sitos en la Urbanización Obradoiro-Feáns que en la RYAPGOM se incorporan en el ámbito del polígono POL M-43 "Urbanización Obradoiro" como suelo urbano no consolidado a lo que se opone por creer tal consideración contraria a Derecho y a sus intereses legítimos y por contar con todos los requisitos legales necesarios para ser considerados como solares, al igual que se hace con otras fincas colindantes, incurriendo en un agravio comparativo; por lo que, solicita que se admita su alegación, se modifique el documento excluyendo los terrenos del POL M-43 y considerando las parcelas como suelo urbano consolidado, comprometiéndose a realizar las cesiones precisas al Ayuntamiento.

Informe:

La RYAPGOM delimitaba en el documento aprobado inicialmente un ámbito de desarrollo, el POL M43, cuyos objetivos principales son completar la estructura viaria del sector y las redes de servicio existentes, además de obtener un viario de borde en la parte situada más al norte de la urbanización Obradoiro.



No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de la urbanización Obradoiro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada en estas alegaciones se ha delimitado el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado, excluyendo las parcelas que, de acuerdo con lo anterior, reúnen las condiciones determinadas por la LOUGA para ser consideradas como suelo urbano consolidado –acceso rodado desde vía pública y los servicios necesarios o estar lo suficientemente próximos a los mismos para ser consideradas obras de escasa entidad-. Dichas parcelas se califican con la norma zonal 5.1 vivienda unifamiliar. En conjunto se han clasificado como suelo urbano consolidado la mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito de desarrollo del documento aprobado inicialmente.

Si bien no se considera oportuna la apertura del viario de borde, sí parece necesario rematar los viarios existentes, por lo que la RYAPGOM califica parte de la parcela final identificada en la alegación con el número 6 como viario local. Al resto de la parcela se le asigna la norma zonal 5.1.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de clasificar las parcelas como suelo urbano consolidado, si bien es necesario rematar el viario existente calificando parte de la última parcela como suelo de titularidad pública.

17051, 26768

Alegación núm. PART 26768	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 17051

Alegación núm. PART 17056	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU047U
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en el lugar de O Geán nº 5 que en la RYAPGOM se incorpora en el ámbito del polígono POL M-38 como suelo urbano no consolidado a lo que se opone por considerarlo contrario a Derecho y a sus intereses patrimoniales legítimos; por lo que, solicita que se admita su alegación y se modifique el documento excluyendo los terrenos del POL M-38 y conservando la edificabilidad que tenía.

Informe:



La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por naves o construcciones de tipo industrial.

El plan vigente clasifica dicha parcela como suelo rústico apto para urbanizar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo M38 Lugar de Mesoero.

Teniendo en cuenta el conjunto de las alegaciones presentadas en relación al entorno del núcleo de Mesoero, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada, se ha redelimitado el ámbito excluyendo las naves que pertenecen al polígono de POCOMACO y la mayor parte de las casas existentes. No obstante, se mantienen dentro del ámbito las parcelas sin servicios y aquellas que se prevé transformar, bien reordenando la edificación o eliminando los usos industriales actuales, bien las destinadas a sistemas públicos.

De acuerdo con lo anterior, se mantiene dicha parcela incluida en el ámbito de suelo urbano no consolidado M38 con objeto de promover la transformación de la nave existente y obtener los suelos necesarios para la apertura del nuevo vial que permita la urbanización de las parcelas interiores. La actuación prevista en la RYAPGOM cumple con las determinaciones de la LOUGA en relación a la clasificación como suelo urbano no consolidado de dicha parcela, ya que es necesario obtener las dotaciones urbanísticas previstas con distribución equitativa de beneficios y cargas y, ordenar la transformación del ámbito con una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene su clasificación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M38.

Alegación núm. PART 17248	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

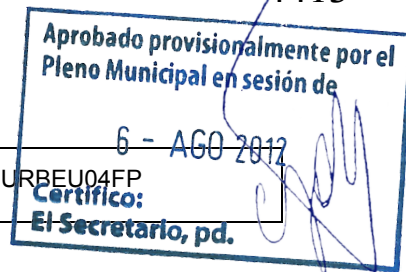
Ver alegación.

Informe:

Los usos permitidos en la norma zonal 4.4 son coherentes con esta norma zonal cuyo objetivo principal es la conservación de las tramas y de los elementos característicos de cada una de sus subzonas y con la tipología preferentemente unifamiliar de las edificaciones existentes. Adicionalmente se señala que en esta zona se sitúan bastantes inmuebles protegidos por el catálogo complementario de la RYAPGOM.

No parece apropiado ampliar los usos permitidos en relación a los usos incluidos en las otras normas zonales a las que se refiere la alegación, cuyo tipología característica es el bloque plurifamiliar de tamaño medio o grande situado entre medianeras o en ordenaciones abiertas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.



Alegación núm. PART 17274	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04FP
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar sito en el polígono de A Grela-Bens que en la RYAPGOM se incorpora en la hoja-076 del plano 06 "Zonificación" como dotacional, equipamiento administrativo de titularidad pública, sin justificación y a lo que se opone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se aplique lo dispuesto en el Plan Parcial del polígono de A Grela-Bens que el Pgom del 98 incorporaba en su integridad; o bien se firme un convenio para la obtención de la parcela, o bien se identifique correctamente la actuación, indicando el sistema de obtención y su prioridad.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada actualmente por construcciones auxiliares. Dicha parcela ocupa una superficie bastante reducida de una manzana calificada en su totalidad como equipamiento público.

El plan vigente califica esta parcela como equipamiento público.

Dada la escasez de equipamientos existentes en el Polígono industrial-comercial de A Grela-Bens y el hecho de estar incluida en una manzana con calificación exclusiva de equipamiento, no parece adecuado cambiar la calificación vigente de sistema general de equipamiento público por la de zona industrial-comercial privada.

Los mecanismos para la obtención de estos suelos son los previstos en el art. 166 relativo a los sistemas generales de la LOUGA.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación vigente de sistema general de equipamiento público a obtener por cualquiera de los mecanismos previstos en los art. 166 de la LOUGA..

Alegación núm. PART 17276	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04FR
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de la casa sita en el lugar de Fontenova nº 6 que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano no consolidado en el PEMD L-26 La Silva 1, sin justificación y a lo que se opone; por lo que, solicita que se admita su alegación y se excluya su finca del polígono, considerándolo suelo urbano consolidado con la Norma Zonal cuyo uso sea el predominante en la malla urbana en que se incorpora, y que se suprima el viario que une la Avda. de Finisterre con La Silva, ya que resulta innecesario.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está actualmente edificada con una casa unifamiliar de 2 plantas de altura con frente a la avenida de Finisterre. Dicha casa está afectada por el sistema general viario correspondiente a esta



avenida cuya titularidad ostenta la Xunta. En consecuencia, dicha edificación está en situación de fuera de ordenación absoluta.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD L26 La Silva 1 con objeto de obtener la cesión del sistema general viario de la avenida señalada. El Informe vinculante de Infraestructuras de la Xunta determina que debe mantenerse la sección vigente de la avenida, por lo que se mantiene la afección señalada.

Adicionalmente parece necesario mantener el viario de acceso al núcleo tradicional de la Silva y separarse del bloque plurifamiliar recientemente construido.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de la parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el PEMD L26.

Alegación núm. PART 17277	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.:
---------------------------	-----------------------------	--------------

Resumen:

Alega en relación a los accesos viarios en el entorno próximo a la población de Meicende; necesidad de una planificación conjunta de la problemática del sistema viario; necesidad de planificación conjunta con el ayuntamiento de Arteixo; atender a la movilidad de las personas que viven en el entorno de Meicende; que se proyecten todos los movimientos de incorporación y salida en el enlace con la Tercera Ronda; colapso debido al retraso del enlace de la Tercera Ronda a la altura de la Avenida de Arteixo en el centro comercial; planificar conjuntamente los ayuntamientos de Arteixo y Coruña de los enlaces de la autovía de fomento de acceso al puerto exterior.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente ha realizado un estudio del sistema viario desde una visión conjunta de la ciudad. La nueva ronda prevista - autovía de acceso a A Coruña y de conexión con el aeropuerto y la Tercera Ronda -, así como las nuevas vías radiales de acceso a la ciudad, - el viario paralelo al POCOMACO y los que completan los viarios existentes- permiten el cambio del sistema viario radial-concentrador actual a un sistema en malla-distribuidora. Con este cambio se prevé distribuir el tráfico y descargar las vías actuales de acceso a la ciudad, entre las que se encuentran la carretera de Arteixo y Carballo a las que hace referencia la alegación.

La mayor parte de las vías señaladas son de titularidad autonómica -carreteras de Carballo y Arteixo, autopista a Carballo, Tercera Ronda-, o estatal -vía de conexión con el Puerto Exterior-, por lo que cualquier modificación de su trazado o de los enlaces actuales debe ser autorizada por la administración competente correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en los Informes Sectoriales respectivos. En consecuencia, los nuevos trazados y/o los enlaces previstos en la RYAPGOM deben considerarse como indicativos y por tanto no vinculantes.

El deslinde de los límites administrativos municipales no es competencia de la RYAPGOM, ya que corresponde a la administración sectorial respectiva. La RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones



urbanísticas en el término municipal. El límite del término municipal utilizado en la RYAPGOM es el vigente de acuerdo con el PGOM 98.

La RYAPGOM delimita en el entorno de Meicende dos ámbitos de desarrollo. El PE I29 Refinería Sur y el PE J31 Fábrica de Aluminios. En dichos planes especiales se difiere la ordenación detallada a un planeamiento de desarrollo posterior que estudie y permita una conexión viaria coherente con la prevista en el ayuntamiento limítrofe de Arteixo.

De acuerdo con el informe sectorial de Protección Civil se prohíben, en el entorno de la Refinería y para los nuevos desarrollos, la situación de nuevos usos residenciales o de cualquier otro uso que suponga la concentración de personas, tales como terciario hotelero, grandes centros comerciales o equipamientos deportivos, hospitalarios... En consecuencia y dada la ubicación de estas piezas entre la Refinería y la Fábrica de aluminio se prevé la transformación de la residencia actual a usos industriales o comerciales similares a los de su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 17279	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04FU
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación a la clasificación del suelo de parte de la población de Meicende (PE I29 y PE J31) y que debido a la inexistencia de deslinde Coruña-Arteixo están incluidas en el PGOM de A Coruña. Solicita que se refleje las características urbanas y se contemplen las necesidades residenciales consiguiendo la convivencia de lo urbano con lo industrial.

Informe:

El deslinde de los límites administrativos municipales no es competencia de la RYAPGOM, ya que corresponde a la administración sectorial respectiva. La RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el término municipal. El límite del término municipal utilizado en la RYAPGOM es el vigente de acuerdo con el PGOM 98.

La RYAPGOM delimita en el entorno de Meicende dos ámbitos de desarrollo. El PE I29 Refinería Sur y el PE J31 Fábrica de Aluminios. En dichos planes especiales se difiere la ordenación detallada a un planeamiento de desarrollo posterior que estudie y permita una conexión viaria coherente con la prevista en el ayuntamiento limítrofe de Arteixo.

De acuerdo con el informe sectorial de Protección Civil se prohíben, en el entorno de la Refinería y para los nuevos desarrollos, la situación de nuevos usos residenciales o de cualquier otro uso que suponga la concentración de personas, tales como terciario hotelero, grandes centros comerciales o equipamientos deportivos, hospitalarios... En consecuencia y dada la ubicación de estas piezas entre la Refinería y la Fábrica de aluminio se prevé la transformación de la residencia actual a usos industriales o comerciales similares a los de su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.



Alegación núm. PART. 17301	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04GL
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle José Echegaray nº 1, 3, 5 y 7 que en la RYAPGOM se incorpora quedando afectado por las normas de limitación de alturas y por el cambio de la alineación exterior en el frente de la edificación hacia la calle José Echegaray esquina Avda. de Pasaje que lo colocan en situación de fuera de ordenación absoluta, generando graves perjuicios para su patrimonio y una gran inseguridad jurídica, con lo que no está de acuerdo porque no está suficientemente justificado, contraviniendo la Louga y diversos principios; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo las alturas y ajustando la alineación oficial exterior a la línea de edificación correspondiente al actual edificio, lícitamente construido de acuerdo con el Pgom del 98.

Informe:

Se ajusta la alineación señalada en relación al catastro municipal para incorporar la totalidad de la parcela como suelo privado.

En relación a las alturas asignadas que sitúan el edificio existente en situación de fuera de ordenación parcial, conviene señalar que, de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, por lo que se mantienen los edificios existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se ajusta la alineación señalada y se introducen en las normas urbanísticas las modificaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

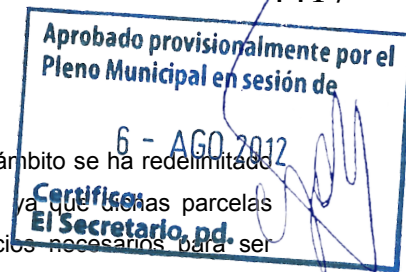
Alegación núm. ENT 17316	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04H1
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado de la Junta de Compensación del POL I11.01 "CAMINO CAPILLA" que en la RYAPGOM se incorpora como Pol S-32.1 del Área de Reparto AR-07 C y cuyo aprovechamiento tipo y condiciones de ordenación se regula de un modo injustificado y contrario a sus intereses patrimoniales; por lo que, solicita que se proceda a dejar sin efecto dicha regulación, corrigiendo el aprovechamiento tipo o aceptando la propuesta que se hace.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye los suelos a los que se refiere la alegación en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL I11.01 Camino Capilla, con objeto de ensanchar el camino actual, abrir un nuevo viario de acceso al hospital existente y obtener el espacio libre y el equipamiento que permitan la ampliación del hospital señalado. Para la ordenación del polígono se delimitan dos zonas: una de vivienda unifamiliar y otra de vivienda en bloque abierto de baja altura.



No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a este ámbito se ha redelimitado el mismo excluyendo la mayor parte de las 6 parcelas a ordenar con vivienda unifamiliar, ya que dichas parcelas disponen de acceso rodado desde vía pública desde 2 frentes opuestos y de los servicios necesarios para ser clasificadas como suelo urbano consolidado. Se mantiene incluida únicamente la superficie necesaria para la ampliación del vial.

En consecuencia, la totalidad de la superficie edificable se ordena mediante bloques en ordenación abierta y se ha ajustado la superficie edificable del ámbito en relación a la nueva delimitación.

Por otro lado, con objeto de evitar incoherencias o interpretaciones de los artículos de la normativa en relación al cálculo del aprovechamiento, parece apropiado ajustar sus determinaciones, en el sentido de incluir la siguiente aclaración: para el cálculo del aprovechamiento se considerará la superficie edificable determinada en la ficha de cada ámbito, que se mantendrá invariable independientemente de los ajustes que puedan producirse en la delimitación del ámbito durante el proceso posterior de gestión.

En todo caso, la edificabilidad real máxima prevista en el Plan General para cada uno de los ámbitos de desarrollo opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos o de cambios de valores de mercado que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. Estos cambios normativos o de valores de mercado en cuanto a los usos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación de la determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de ordenar con una sola tipología la totalidad del ámbito e introducir en las normas urbanísticas las determinaciones señaladas con objeto de evitar incoherencias o modificaciones posteriores en relación al aprovechamiento tipo.

Alegación núm. 17391	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

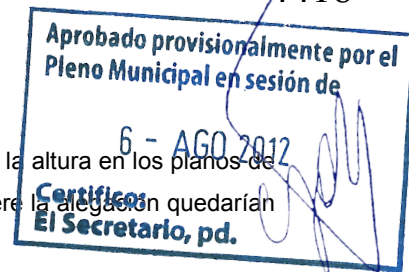
Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Las normas urbanísticas de la RYAPGOM determinan en el artículo 7.2.3 Norma Zonal 3. Extensión edificatoria en tipología de bloques que:

“Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas. La altura deberá ser fijada por una ordenación específica mediante planeamiento de detalle, sin que ello pueda dar lugar a un incremento de la superficie edificable.”



De acuerdo con la redacción actual del artículo los edificios existentes en los que no se indica la altura en los planos de ordenación no podrán superar las 6 plantas de altura por lo que los edificios a los que se refiere la alegación quedarían en situación de fuera de ordenación parcial.

Para clarificar la situación de los edificios existentes se incluye en la cartografía del plan las alturas de la edificación, que fueron omitidas del plano de zonificación por error.

No obstante, con objeto de que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de incorporar en la normativa las modificaciones necesarias para no dejar los edificios existentes lícitamente edificados en situación de fuera de ordenación parcial.

Alegación núm. PART 17393	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03YU
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como Promotora del edificio de la parcela B en el Pol F12.02 LUGAR DE SOMESO que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Ordenanza 3; por lo que, solicita que se dé nueva redacción al apartado "b" de alineaciones y altura en los términos que expone, con lo que se mantendrían los derechos adquiridos con el Pgom del 98.

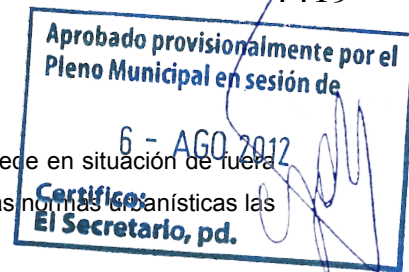
Informe:

Las normas urbanísticas de la RYAPGOM determinan en el artículo 7.2.3 Norma Zonal 3. Extensión edificatoria en tipología de bloques que:

"Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas. La altura deberá ser fijada por una ordenación específica mediante planeamiento de detalle, sin que ello pueda dar lugar a un incremento de la superficie edificable."

De acuerdo con la redacción actual del artículo los edificios existentes en los que no se indica la altura en los planos de ordenación no podrán superar las 6 plantas de altura por lo que los edificios a los que se refiere la alegación quedarían en fuera de ordenación parcial.

Para clarificar la situación de los edificios existentes se incluye en la cartografía del plan las alturas de la edificación, que fueron omitidas del plano de zonificación por error.



No obstante lo anterior, con objeto de que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

17393, 17589

Alegación núm. PART 17420	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como representante de la AAVV de San Pedro de Visma a fin de evitar la gran densidad de tráfico que atravesaría San Pedro de Visma mediante la creación de un vial alternativo de conexión entre el Barrio de Los Rosales y la 3ª Ronda, crear zonas de aparcamiento colectivo en el entorno del Lugar de Loureiro y realojar a los habitantes del poblado de O Campanario en todo el ámbito del sector S1 y no agrupados en una sola ubicación.

Informe:

- a) La RYAPGOM aprobada inicialmente prevé la conexión del sector S1 Portiño con la Tercera Ronda mediante el viario que lo separa del núcleo de San Pedro de Visma-Loureiro y su prolongación en el SURT1 San Pedro de Visma. En consecuencia, este nuevo vial permite una nueva conexión del barrio de Los Rosales con la estructura viaria general y canaliza el tráfico por la periferia del núcleo, evitando su paso a través del mismo. Por otro lado, conviene señalar que el tráfico interior por la vía lugar de las ánimas –san Pedro de Visma se reduce, principalmente, al acceso de vecinos, ya que la RYAPGOM mantiene en el tramo final de esta vía su sección actual, que corresponde con la de las alineaciones existentes en el núcleo, además de que dicha vía no tiene una conexión directa con la Tercera Ronda.
- b) Las actuaciones de reurbanización o de cambio de la sección funcional de una calle entre las que se incluye la reserva de plazas en superficie no son competencia de la RYAPGOM, sino que corresponde al departamento municipal competente su evaluación y ejecución. No obstante lo anterior, dada la escasa sección del viario existente en el núcleo no parece apropiado la reserva general de plazas en superficie.

En cualquier caso, conviene señalar que en el entorno inmediato del núcleo existen o están previstas generosas piezas de espacios libres generales – cuya suma conjunta es de más de 180.000 m2 – que de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2.6.2 pueden incorporar plazas en superficie integradas en el parque. Se señala asimismo que de acuerdo con lo determinado en este mismo artículo dichos espacios pueden disponer de aparcamiento público en el subsuelo para dotar a las necesidades estructurales de demanda de plazas en el entorno, aunque el acabado en superficie deberá garantizar un correcto uso en superficie como espacio libre, con un 80% como mínimo de la superficie del aparcamiento con capacidad para ser arbolada.



Adicionalmente se señala que en los nuevos desarrollos previstos en Portiño SUD 1 y San Pedro de Macoris Visma SURT 1 se prevé la reserva de plazas de aparcamiento en el entorno inmediato del Puesto.

- c) En lo que al realojo de los habitantes del poblado de O Campanario respecta corresponde al planeamiento de desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado SUD1 Portiño la localización de los usos determinados en la RYAPGOM.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 17421	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU044M
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un solar en el lugar de Lamelas nº 181 que en la RYAPGOM se incorpora al Plan Especial Avda. Alcalde Alfonso Molina PE P-34, Área de Reparto AR.09 A, como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se considere como suelo urbano consolidado de edificación directa y que se le excluya del Plan Especial Avda. Alcalde Alfonso Molina PE P-34, con lo que mantendría las condiciones urbanísticas del Pgom del 98.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P34 Alfonso Molina. Dicha parcela está integrada en malla urbana y dispone de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.

El objeto de la inclusión de esta parcela y las colindantes era la reordenación integral, la actualización y la mejora de la imagen urbana de una zona situada en uno de los principales accesos de la ciudad.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones en relación a este ámbito, se excluye la parcela de éste, sustituyendo la clasificación de suelo urbano no consolidado por la de suelo urbano consolidado conforme a las determinaciones establecidas por la LOUGA. Se asigna a dicha parcela la norma zonal 6.3, de acuerdo con el uso actual, que corresponde sustancialmente con la 9.3 del planeamiento vigente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del ámbito de desarrollo la parcela referida y clasificándolas como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.3



Alegación núm. PART 17431	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU045M
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado para que la RYAPGOM se paralice en su tramitación y se elabore un nuevo documento que se someta a un trámite de participación ciudadana más amplio, abierto y con tiempo suficiente; que se estudie, catalogue, proteja y conserve el patrimonio cultural del Barrio de Atochas-Monte Alto, remitiéndolo a la Xunta para que lo declare Bien de Interés Cultural; y, por último, que se subsanen las deficiencias observadas en el Documento aprobado inicialmente, señalando, entre otras, las relativas a la justificación de los datos sobre demanda de viviendas, las que están vacías y las que se precisan construir.

Informe:

- a) La RYAPGOM aprobada inicialmente ha seguido los cauces legalmente establecidos para su tramitación, tal y como se acredita en el expediente administrativo municipal correspondiente a la RYAPGOM.

Durante todo el proceso de elaboración del RYAPGOM ha existido la máxima transparencia e información. En todo momento ha sido un proceso público, pudiendo consultarse en la página web del ayuntamiento. Se han realizado diversas exposiciones de cara a facilitar y fomentar la comprensión y participación ciudadana. Se ha celebrado un ciclo de conferencias para su difusión y debate, con la presencia de expertos internacionales. Se han tomado en consideración buena parte de las sugerencias presentadas durante la tramitación del documento que se relacionan en la memoria. El documento de la Aprobación Inicial ha estado expuesto el máximo tiempo que dicta la ley para ser consultado por los ciudadanos a efectos de presentar las alegaciones pertinentes.

Siguiendo la línea de máxima información y transparencia, se ha adelantado la parte más significativa del informe de alegaciones y la publicación de las conclusiones del mismo, con la remisión de una carta a cada uno de los ciudadanos alegantes, explicando el sentido en que se ha resuelto su escrito de alegación. Además se han dado instrucciones para que se publique en la web municipal el contenido íntegro del informe de alegaciones y de los distintos anexos, para que puedan ser también consultados.

- b) Atendiendo a las sugerencias presentadas por los vecinos del barrio y diversos colectivos profesionales o entidades, la RYAPGOM establece para el barrio unas determinaciones que pretenden reconducir la actividad constructiva en Monte Alto evitando la transformación de la fisonomía del mismo sucedida en los últimos años. Dicha regulación se basa fundamentalmente en la reducida sección del viario existente, lo que supondrá en la práctica la conservación de los valores y de los ambientes existentes en esta zona y la rehabilitación de las casas existentes.

En los casos más singulares se catalogan además los edificios, especialmente los conjuntos de edificios. En relación a las casas baratas, no parece adecuado la catalogación de las mismas de acuerdo con la gran transformación que ha sufrido el entorno en el que se sitúan y una parte significativa de las mismas que impide reconocerlas como conjunto.



- c) En relación con el inventario y registro de viviendas vacías, estos no son competencia de la RYAPGOM. El modelo de ciudad y la previsión de crecimiento es el que se justifica en los apartados correspondientes de la memoria y del resto de la documentación incluida en la RYAPGOM. Las propuestas realizadas se consideran ajustadas en relación a los objetivos del plan.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

17431, 22021, 27411

Alegación núm. PART 22021	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D5H
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Solicita que en la RYAPGOM se incluyan las diversas alegaciones que formula, como es la falta de transparencia derivada de no poder alegar al texto con las incorporaciones y correcciones que hace la Comati en su Informe previo a la aprobación inicial; en cuanto a la exigencia de fundamentar la previsión de crecimiento de viviendas en los planes, se señala que no se hace correctamente al basarse en datos erróneos; se dice que no queda garantizado el derecho de acceso a la vivienda del art. 47 CE, ya que el uso del suelo se supedita a los intereses de los agentes económicos y al mercado laboral; no se menciona en la Memoria justificativa del Plan el patrimonio arquitectónico; reclama el reconocimiento, conservación y protección del barrio de Atochas-Monte Alto; por lo que, pide que se estime su alegación y se modifique el documento permitiendo la participación ciudadana de un modo amplio, abierto y con tiempo suficiente para su maduración, que se proteja adecuadamente el barrio de Atochas-Monte Alto y que se subsanen las carencias documentales y legales de que adolece.

Informe:

Contestación id. 17431

Alegación núm. PART 27411	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU099J
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Solicita que en la RYAPGOM se incluyan las diversas alegaciones que formula, como es la falta de transparencia derivada de no poder alegar al texto con las incorporaciones y correcciones que hace la Comati en su Informe previo a la aprobación inicial; en cuanto a la exigencia de fundamentar la previsión de crecimiento de viviendas en los planes, se señala que no se hace correctamente al basarse en datos erróneos; se dice que no queda garantizado el derecho de acceso a la vivienda del art. 47 CE, ya que el uso del suelo se supedita a los intereses de los agentes económicos y al mercado laboral; no se menciona en la Memoria justificativa del Plan el patrimonio arquitectónico; reclama el reconocimiento, conservación y protección del barrio de Atochas-Monte Alto; por lo que, pide que se estime su alegación y se modifique el documento permitiendo la participación ciudadana de un modo amplio, abierto y con tiempo



suficiente para su maduración, que se proteja adecuadamente el barrio de Atochas-Monte Alto y que se subsanen las carencias documentales y legales de que adolece.

Informe:

Contestación id. 17431

Alegación núm. PART 17446	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU045L
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como presidente de la Comunidad de Propietarios de la Calle Salgado Somoza 3-5 para que en la RYAPGOM se incluya algún tipo de acción destinada a mejorar su accesibilidad, como puede ser la reserva de espacio para aparcamiento de residentes; que se establezca un corredor verde con acceso peatonal y para los vehículos de los vecinos; o, subsidiariamente, que se construyan aceras a ambos márgenes de la calle, prohibiendo el aparcamiento de vehículos.

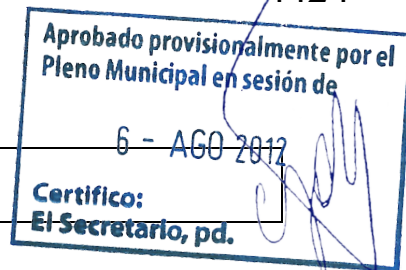
Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente establece la configuración de una malla verde que conecta los principales parques y equipamientos de la ciudad y permite recorridos confortables y seguros con preferencia de peatones, bicicletas y transporte público. Los elementos de la malla verde y los corredores verdes se regulan de acuerdo con las determinaciones que se incluyen en la memoria y en las normas urbanísticas.

La RYAPGOM representa los corredores verdes y la malla verde contemplada en los planos de ordenación correspondientes. Los criterios para la elección de las calles que configuran la malla verde se explican en el apartado respectivo de la memoria y de las normas urbanísticas.

En la calle Salgado Somoza no se prevé ningún corredor verde. Las actuaciones de reurbanización o de cambio de la sección funcional de una calle no contenidas en la RYAPGOM dependen del departamento municipal correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que no se prevé en la calle Salgado Somoza ningún corredor verde.



Alegación núm. ENT 17464	Fecha alegación:	Núm. Rgto
--------------------------	------------------	-----------

Resumen:

Solicita como propietaria de una finca sita en la calle Alcalde Manuel Casas que en la RYAPGOM se califica como equipamiento administrativo de titularidad pública, para que se adecue el uso y la titularidad del edificio a la entidad jurídica que ostenta actualmente la propiedad.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación como equipamiento general de titularidad pública. Dicha calificación coincide con la vigente.

Dada la ubicación de dicho inmueble en una zona muy densa de la ciudad no parece apropiado recalificar dicho inmueble con una norma zonal residencial y disminuir el estándar de equipamientos públicos de la RYAPGOM y del barrio. No obstante, parece adecuado flexibilizar el uso dotacional asignado calificando dicho inmueble como equipamiento de contingencia (EQ).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación como sistema público, si bien se flexibilizan los usos posibles.

Alegación núm. PART 17483	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03ZQ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

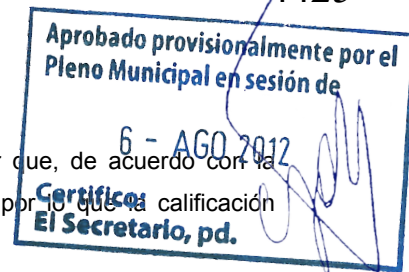
Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la Calle Cuesta nº 3 para que en la RYAPGOM se incluya la propuesta que realiza, permitiendo que en la manzana donde se encuentra su propiedad se pueda construir un edificio de B+2+bc --de acuerdo con los planos que adjunta-- y dando, así, una solución a la fachada que daría a la Tercera Ronda, de un modo que responde a los principios recogidos en ese documento. Además, señala que en la RYAPGOM no se marca ni el viario, ni la plaza existente detrás del bloque adosado a su propiedad, adjuntando un plano en donde sí se hace.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el inmueble al que se refiere la alegación con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada.

La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes. No parece apropiado asignar una norma zonal de mayor altura edificatoria que promueva la transformación de las casas actuales.



En cuanto al viario y a la plaza existentes mencionados en la alegación conviene aclarar que, de acuerdo con la información del catastro municipal, los suelos donde se sitúan son de titularidad privada, por lo que la calificación asignada por la RYAPGOM a estos suelos es correcta.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantienen las calificaciones asignadas en la RYAPGOM para las casas indicadas, el viario y la plaza existentes.

Alegación núm. AAVV 17489	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alegan para que en la RYAPGOM se considere el camino real que históricamente une los núcleos tradicionales de Elviña y Castro, para garantizar una buena conservación de este camino.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente contempla la configuración de un corredor verde en la calle Antonio Insúa, sensiblemente paralela al camino real.

No obstante lo anterior, parece apropiado reconocer el valor histórico del camino que enlaza los núcleos de Elviña y Castro incluyéndolo en el sistema de corredores verdes previsto en sustitución del corredor de Antonio Insúa.

Con objeto de garantizar la conservación del camino se programa su actuación y se incluye la correspondiente partida económica en el Estudio Económico.

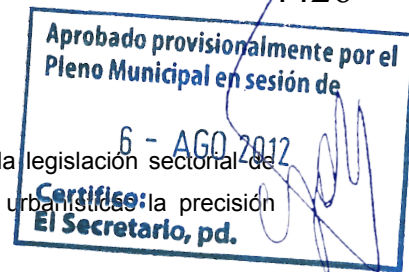
Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incluye el camino real en los corredores verdes.

Alegación núm. ENT 17491	Fecha alegación:	Núm. Rgto
--------------------------	------------------	-----------

Resumen:

Alega en representación de la empresa GADISA que la regulación del uso comercial debería ser coherente con la legislación sectorial de aplicación; que en los edificios situados en fuera de ordenación parcial se incluya la posibilidad de anexionar locales existentes con el colindante; por lo que solicita que se incorporen en las normas las precisiones indicadas.

Informe:



Parece apropiado que los conceptos incluidos en la RYAPGOM correspondan con los de la legislación sectorial de aplicación. En consecuencia se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas la precisión solicitada.

En relación a la posibilidad de anexar locales, no parece apropiado permitir, que en una zona con parcelario y edificación tradicional se “unifiquen” varias plantas bajas para permitir un determinado uso comercial, transformando completamente la base de las edificaciones existentes. El uso debe adaptarse a la tipología y no al revés.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT 17492	Fecha alegación:	Núm. Rgto
--------------------------	------------------	-----------

Resumen:

Alega en representación de la empresa GADISA como propietaria de varios locales comerciales que en la RYAPGOM se incluyen con limitación el fondo edificable, con lo que no está de acuerdo, pues perjudica su patrimonio gravemente; por lo que, solicita que se modifique el documento en los términos reclamados para que los locales no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de introducir en las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Alegación núm. PART 17497	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU040V
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela urbana destinada a vial público en el polígono de suelo urbano consolidado (SUC) H9.07 “ANTONIO RIOS III” que en la RYAPGOM se incluye como vial de titularidad municipal ya ejecutado, siendo aún de propiedad privada y no estando incluida en el Pol R 28.1 “ANTONIO RIOS II”, de un modo arbitrario, contrario a Derecho y lesivo para sus intereses; por lo que, solicita que se incluya su parcela en el Pol R 28.1 “ANTONIO RIOS II”, reconociéndole el aprovechamiento urbanístico que genera y abonándole el valor de las mismas, o



bien, subsidiariamente, hacer frente a los costes de adquisición de aquella a través de las vías del art. 167,1 de la LOUGA, al tratarse de suelo urbano consolidado.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL R28.1 Antonio Ríos II, de acuerdo con la cartografía base del plan y el catastro municipal.

En cualquier caso, conviene señalar que la titularidad de los suelos es la que se pueda acreditar de acuerdo con los títulos de propiedad correspondientes. En caso de que se demuestre que esos suelos efectivamente son de propiedad privada y dada la escasa entidad de los mismos parece apropiado incluirlos en el ámbito de desarrollo.

Conviene recordar no obstante, que el proceso de gestión corresponde al planeamiento de desarrollo, donde efectivamente deben acreditarse las titularidades de los suelos incluidos en los ámbitos con objeto de efectuar el reparto correspondiente y que en la LOUGA ya está prevista la posibilidad de modificar justificadamente la delimitación de los ámbitos en el proceso posterior de desarrollo.

Adicionalmente, conviene señalar, que considerando el conjunto de alegaciones realizadas y con objeto de evitar incoherencias o interpretaciones de los artículos de la normativa en relación al cálculo del aprovechamiento, parece apropiado ajustar sus determinaciones, en el sentido de incluir la siguiente aclaración: para el cálculo del aprovechamiento se considerará la superficie edificable determinada en la ficha de cada ámbito, que se mantendrá invariable independientemente de los ajustes que puedan producirse en la delimitación del ámbito durante el proceso posterior de gestión.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la delimitación del POL R28.1, si bien se aclaran los mecanismos existentes en relación a la solicitud.

Alegación núm. PART 17498	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU040Y
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la calle Islas Sisargas s/n de Mesoiro que en la RYAPGOM se incluye como suelo rústico de especial protección paisajística, lo que es contrario a Derecho y lesivo para sus intereses; por lo que, solicita que se incluya su parcela como suelo urbano consolidado, al reunir los requisitos legales exigidos para ello, como acredita con los documentos y fotografías que aporta; y, subsidiariamente, incluirla como suelo urbano no consolidado en el Polígono colindante M 38.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por una edificación auxiliar. Dicha parcela se sitúa entre la urbanización de Nuevo Mesoiro y el núcleo tradicional de Mesoiro.



El plan vigente clasifica dicha parcela como suelo rústico apto para urbanizar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasificaba los suelos a los que hace referencia la alegación como suelo rústico de protección paisajística.

Teniendo en cuenta el conjunto de las alegaciones presentadas en relación al entorno del núcleo de Mesoiro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada, se ha redelimitado el ámbito excluyendo las naves que pertenecen al polígono de POCOMACO y la mayor parte de las casas existentes. Se mantienen dentro del ámbito las parcelas sin servicios y aquellas que se prevé transformar, bien reordenando la edificación o eliminando los usos industriales, bien las destinadas a sistemas públicos.

En relación a la parcela indicada, conviene señalar que se ha clasificado dicha parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M38, con objeto de obtener el nuevo viario que permita la urbanización de esos suelos y completar las dotaciones previstas en el entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica dicha parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M38 Lugar Mesoiro.

Alegación núm. AAVV 17510	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietarios de viviendas sitas en el Parque de Marte que en la RYAPGOM se establece la protección ambiental de cada una de las viviendas y no del conjunto, como hasta ahora, lo que es contrario al principio de equidad y lesivo para sus intereses; se incluye con error, al establecer que todas tienen uso de planta baja y primera, art. 7.2.4, en contravención con lo señalado en el Pgom vigente; por lo que, solicita que se modifique el documento y se incluya la regulación para la colonia del Parque de Marte comprendida en el Pgom del 98.

Informe:

La RYAPGOM incorpora las determinaciones contenidas en el Informe de Patrimonio de la Xunta, en relación a que los elementos pertenecientes a un conjunto deben tratarse, y por tanto catalogarse, de manera individual, ya que al existir diferentes propiedades los edificios manifiestan distintos estados de conservación o de alteración.

De acuerdo con el Informe mencionado en el párrafo anterior, se incluye en las normas urbanísticas de la RYAPGOM la siguiente determinación en relación a la altura de la edificación:

c.4)- - Altura de la edificación.

En el tipo 4.3.a), será la de las edificaciones principales originales.



La determinación anterior permite la ocupación del bajo cubierta señalada. aunque limita la altura de este espacio a la original.

Así mismo, las obras posibles y las condiciones de ampliación son las que figuran en estas fichas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la catalogación individual de los elementos protegidos aunque se sustituye la determinación de la norma en relación a la altura de la edificación de 2 plantas, por la determinación señalada.

17510, 17511

Alegación núm. PART 17511	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU044Z
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una vivienda sita en el Parque de Marte que en la RYAPGOM se establece la protección ambiental de cada una de las viviendas y no del conjunto, como hasta ahora, lo que es contrario al principio de equidad y lesivo para sus intereses; se incluye con error, al establecer que todas tienen uso de planta baja y primera, art. 7.2.4, en contravención con lo señalado en el Pgom vigente; por lo que, solicita que se modifique el documento y se incluya la regulación para la colonia del Parque de Marte comprendida en el Pgom del 98.

Informe:

Contestación id. 17510

Alegación núm. PART 17514	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU043U
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

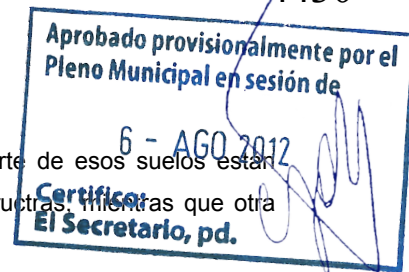
Resumen:

Alega en relación al poblado de As Rañas. Solicita que, teniendo en cuenta la clasificación del suelo de la parcela y las afecciones en relación a las infraestructuras presentes y futuras que afectan a la zona, así como las excepcionales componenets sociales, para que se dé una respuesta adecuada desde el Plan al mismo en coordinación con las políticas sociales de erradicación del chabolismo del Ayuntamiento de A Coruña.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los suelos a los que se refiere la alegación como suelo rústico de especial protección de infraestructuras.

En esta zona pendiente de definición, confluyen buena parte de las nuevas infraestructuras imprescindibles para la ciudad: la autovía de acceso a A Coruña y conexión con la Tercera Ronda y el aeropuerto, la Tercera Ronda, la línea



ferroviaria de alta velocidad y el nuevo viario general previsto junto al PO.CO.MA.CO. Parte de esos suelos están incluidos en los correspondientes expedientes de expropiación en relación a estas infraestructuras, mientras que otra parte está pendiente de la solución de enlace entre todos los viarios citados.

En consecuencia, la clasificación asignada es coherente con el destino de los suelos.

No obstante, se ha ajustado la delimitación del sistema general viario previsto en esos suelos en relación al trazado de la conexión entre la autovía de acceso señalada y la Tercera Ronda, de acuerdo con los proyectos en curso. Se ha ajustado, así mismo la línea límite de edificación en relación a estos proyectos, minimizando la afectación en relación al documento aprobado inicialmente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se señala que se han ajustado los límites y las líneas en relación al poblado actual.

17514, 17515, 17516, 17517

Alegación núm. PART 17517	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU048R
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como vecino del poblado de As Rañas, afectado por la construcción de la 3ª Ronda y el trazado del AVE, que se analice pormenorizadamente la clasificación como suelo rústico de especial protección de infraestructuras asignada en la RYAPGOM así como el nuevo viario previsto para dar acceso al SUD5, por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento.

Informe:

Contestación id. 17514

Alegación núm. PART 17519	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU043H
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar y de la edificación en construcción sitios en Feáns que en la RYAPGOM se incluye con la nueva Norma Zonal 4.5, sin justificación para ello y creando una inseguridad jurídica que perjudica gravemente su patrimonio; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo los derechos adquiridos conforme a los criterios del Pgom del 98.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.5, en coherencia con las parcelas próximas edificadas con casas unifamiliares adosadas.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

No obstante lo anterior, considerando la licencia concedida recientemente parece apropiado sustituir la calificación 4.5 asignada por la 1(6), en relación al bloque plurifamiliar de 3 plantas previsto.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 45 de núcleo tradicional con vivienda adosada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.

Alegación núm. PART 17524	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU042U
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

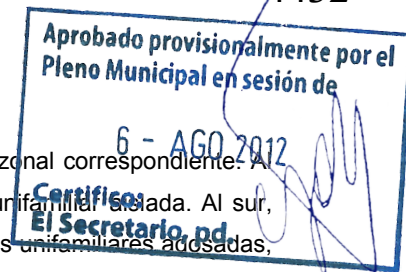
Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en Curramontes-La Madosa que en la RYAPGOM se incluye en el POL R-31 como suelo urbano no consolidado con un aprovechamiento lucrativo muy bajo; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, otorgándole un aprovechamiento mayor que haga viable la ejecución del polígono.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela y/o su entorno al que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL R31 Curramontes-La Madosa con el objetivo principal de prolongar el viario existente.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito, se ha redelimitado el POL R31 reduciéndolo considerablemente, si bien se mantiene el objetivo señalado de obtener el viario que permite dar continuidad y salida al viario existente en el núcleo, con reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la nueva delimitación.



Las parcelas excluidas se clasifican como suelo urbano consolidado asignándoles la norma zonal correspondiente. Al norte del polígono resultante, norma zonal 4.4 núcleo tradicional con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Al sur, norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar. La parcela con frente a la vía del núcleo con edificaciones unifamiliares adosadas, norma zonal 4.5.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la edificabilidad asignada al ámbito, si bien se aclara que se han excluido la mayor parte de los suelos incluidos en el documento aprobado inicialmente calificándolos con la norma zonal de su entorno.

Alegación núm. PART 17529	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0426
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del edificio sito en la calle Avda. de Montserrat nº 7 que en la RYAPGOM se incorpora sin indicación de las alturas permitidas; por lo que, solicita que se le facilite dicha información.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación tiene actualmente 3 plantas de altura más bajocubierta. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta por edificios entre medianeras similares características. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

Con carácter general, la altura de estas manzanas es muy inferior a la que les corresponde en relación al ancho de las calles existentes, por lo que la norma zonal 2.4 asignada no corresponde bien con los edificios existentes.

Si bien en la RYAPGOM aprobada inicialmente no se indica gráficamente la altura de la manzana, no parece apropiado señalar en esta manzana 6 plantas de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal. Parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno a las que nos hemos referido antes, que se adapte mejor a las edificaciones actuales. En consecuencia se asigna a dicha parcela y a las adyacentes la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se sustituye la norma zonal asignada por la 1(6) que se adapta mejor a las edificaciones existentes.



Alegación núm. PART 17535	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU044P
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de unas parcelas sitas en el núcleo de Mesoiro que en la RYAPGOM se incluyen como suelo urbano consolidado con Norma Zonal 4.5 con menoscabo del núcleo tradicional de Mesoiro, que conlleva una merma en su aprovechamiento y deja fuera de ordenación construcciones muy recientes; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en relación con la Ordenanza 4.5, para que, entre otras mejoras, se pueda edificar con las alturas de B+2+bc evitando medianeras.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica las parcelas a las que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. No parece apropiado mantener una norma zonal que promueve la transformación de los antiguos núcleos.

En consecuencia, en la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

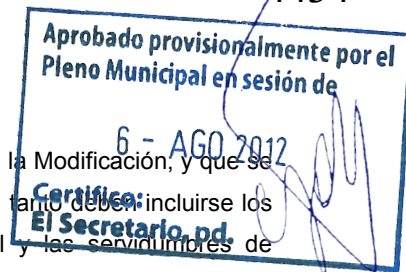
La norma zonal 4.4 y 4.5 asignada es coherente con la mayor parte de las edificaciones existentes en el núcleo y con la estrategia contenida en la RYAPGOM para el mantenimiento y mejora de los mismos, de acuerdo con la justificación que se incluye en el apartado correspondiente de la memoria.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituye la calificación 4.5 de núcleo tradicional con vivienda adosada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos en las parcelas edificadas recientemente de acuerdo con la licencia municipal.

Alegación núm. PART 17575	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU049L
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios del inmueble sito en Camino del Bosque s/n en San Cristobal das Viñas dentro del polígono de A Grela-Bens para que en la RYAPGOM se incluya como suelo urbano consolidado con Norma Zonal 6.2 en su totalidad, pues la doble clasificación impide un aprovechamiento óptimo de la parcela; que se documente la previsión de ejecución de las acciones en el sistema local viario, recogidas en la Modificación Puntual del Pgom aprobada el 2 de



septiembre de 2008, en concreto la VL-E10.04, pero extensible al resto de zonas recogidas en la Modificación, y que se modifique el plano de ordenación relacionado con el saneamiento y con las servidumbres, en tanto deben incluirse los nuevos trazados del colector Río Monelos-Mesoiro a su paso por A Grela-San Cristóbal y las servidumbres de acueducto inherentes al mismo.

Informe:

La RYAPGOM clasifica parte de los terrenos a los que hace referencia la alegación como, suelo urbano consolidado calificado norma zonal 6.2 – los situados al norte y con frente a vía pública- y parte como suelo urbanizable delimitado calificado como sistema general adscrito al sector de suelo urbanizable SUD 4 Monte Mero, SG A M31 San Cristóbal – los situados al sur y por encima de la explanación existente-, en relación a la base catastral del Pgom vigente y al viario existente.

De acuerdo con el catastro municipal, los terrenos señalados corresponden con 3 parcelas catastrales, 1 de las cuales no tiene frente a vía pública.

La RYAPGOM aprobada inicialmente prevé la obtención y urbanización del nuevo espacio libre general correspondiente al futuro parque de San Cristóbal, situado en las cotas más altas y definido perimetralmente por As Rañas, Birloque, San Cristóbal das Viñas, Bosque y La Grela-Bens.

Para la delimitación de dicho parque se consideran fundamentalmente elementos físicos existentes – como el límite de las plataformas de las naves actuales, que coincide con el talud existente –los nuevos elementos de infraestructuras previstos y el catastro.

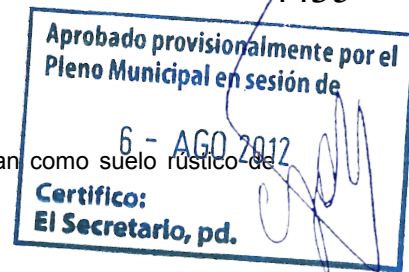
En la RYAPGOM no se contempla ningún nuevo viario en esta zona que permita la edificación de las parcelas interiores sin frente a vía pública.

En consecuencia, no parece apropiado clasificar la parcela interior como suelo urbano ni permitir una nueva excavación que altere el contorno del futuro parque, actualmente muy transformado. No obstante lo anterior, se ajusta la delimitación del parque para excluir completamente la parcela 2, incorporando la parte posterior de la misma al suelo urbano, de acuerdo con el límite de la excavación actual y con el catastro municipal.

En relación a la obtención del sistema local viario señalado, esta ya está prevista en la modificación puntual de plan general de fecha septiembre de 2008. No obstante lo anterior, se señala, que dicho viario se puede obtener de acuerdo con los mecanismos previstos en el art. 167 relativo a las dotaciones locales de la LOUGA.

En cuanto a la alegación sobre el trazado de la red de saneamiento, se completan los planos de saneamiento O7 con el trazado del nuevo colector del río Monelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación. Adicionalmente se señala, que de acuerdo con el criterio establecido por la Xunta en relación a los suelos calificados como sistemas generales adscritos a sectores de suelo urbanizable, dichos suelos se clasifican como suelo rústico, por



lo que las parcelas mencionadas que se incluyen en el sistema genral adscrito se clasifican como suelo rustico de especial protección del paisaje.

Alegación núm. PART 17589	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03YX
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario del edificio sito en la parcela "A" POL F-12.02 "Lugar de Someso II" que en la RYAPGOM se incluye con aplicación de la Ordenanza 3, que debería cambiarse en el apartado b de alineaciones y altura tal y como propone; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior.

Informe:

Contestación id. 17393

Alegación núm. PART 17595	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU03YB
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

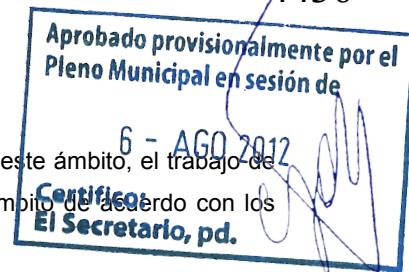
Alega como propietario del solar situado en la calle Rio Quintás nº 52,b que en la RYAPGOM se incluye en el polígono S 38.1 como suelo urbano no consolidado con aplicación de la Ordenanza 5.1, cuando el solar de su propiedad reúne todos los requisitos para ser considerado como tal; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento para obtener los derechos que en función de las características de su propiedad piensa que le corresponden.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación.

El plan vigente clasifica dicha parcela como suelo urbano no consolidado incluida en el ámbito de desarrollo POL I14.04.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S38 Santa Gema con objeto de obtener el viario y los espacios libres señalados entorno del cauce existente.



No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a este ámbito, el trabajo de campo realizado y las licencias recientes concedidas, se ha redelimitado y subdividido el ámbito de acuerdo con los siguientes criterios:

- el informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres.
- Se ha excluido la parcela con frente a las calles Río de Quintas y Puente Pasaje, de acuerdo con la licencia concedida.
- Se ha subdividido el ámbito en 2 en relación a las tipologías edificatorias previstas en cada parte del mismo: casas unifamiliares al oeste y vivienda colectiva al este.

Como resultado de la redelimitación, la parcela indicada se ha incluido en el POL S38.2 Río Quintas/Sta Gema 2 con el objetivo principal de obtener el viario de conexión entre la calle de Puente Pasaje y la carretera al Burgo, así como parte de los espacios libres previstos entorno del cauce.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Finalmente, conviene hacer notar que el conjunto de modificaciones introducidas disminuyen significativamente las cargas del ámbito, además de haber aumentado la superficie edificable.

En relación a la parcela señalada, esta se clasifica como suelo urbano no consolidado puesto que el planeamiento prevé la obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas y una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se hace notar que las modificaciones introducidas mejoran significativamente las condiciones del nuevo ámbito.



Alegación núm. PART 17602	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03XK
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una inmueble sito en la carretera de Mesoiro nº 93 que en la RYAPGOM se incluye en un polígono de suelo urbano no consolidado POL M-38 sin justificación suficiente y con grave pérdida de su valor; por lo que, solicita que se estime su alegación, se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior y que se excluya su inmueble de dicho polígono.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación dispone de acceso viario rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M38.

Teniendo en cuenta el conjunto de las alegaciones presentadas en relación al entorno del núcleo de Mesoiro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada, se ha redelimitado el ámbito excluyendo las naves que pertenecen al polígono de POCOMACO y la mayor parte de las casas existentes. Se mantienen dentro del ámbito las parcelas sin servicios y aquellas que se prevé transformar, bien reordenando la edificación o eliminando los usos industriales, bien las destinadas a sistemas públicos.

De acuerdo con lo anterior, se excluye esta parcela del ámbito de desarrollo clasificándola como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada.

El mantenimiento de la norma zonal 6.2 del plan vigente supone en la práctica la transformación de los núcleos. No parece apropiado promover la intensificación de la edificación sustituyendo las viviendas unifamiliares existentes de 2 plantas por bloques plurifamiliares de 3 plantas de altura, entorno del núcleo tradicional actual, por lo que la norma zonal 4.5 asignada parece apropiada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de la alegación.

17602, C 17602

Alegación núm. C 17602	Fecha alegación:	Núm. Rgto.: URBEU0344E
------------------------	------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una inmueble sito en la carretera de Mesoiro nº 93 que en la RYAPGOM se incluye en un polígono de suelo urbano no consolidado POL M-38 sin justificación suficiente y con grave pérdida de su valor; por lo



que, solicita que se estime su alegación, se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior y que se excluya su inmueble de dicho polígono.

Informe:

Contestación id. 17602

Alegación núm. PART 17607	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03X9
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unos solares sitos en el APE-E3.01 que en la RYAPGOM se incluyen en la hoja nº 018 en el PE M18 con unas determinaciones con las que no están de acuerdo; por lo que, solicita que se incluya el máximo de aprovechamiento lucrativo que permite la Ley, que se modifique el sistema de iniciativa público a privado y que se modifique el sistema de actuación, permitiendo la Compensación.

Informe:

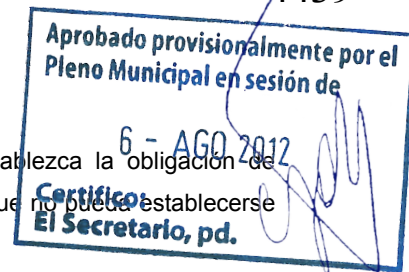
Los suelos a los que se refiere la alegación se incluyen en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PE M18 Labañou.

El plan especial señalado no contiene la ordenación detallada del ámbito que se difiere al planeamiento de desarrollo posterior. No obstante, y con objeto de ampliar el paseo marítimo en ese punto y la conexión con los espacios libres existentes parece apropiado indicar la posición de los espacios libres. Del mismo modo, la concreción del trazado viario del ámbito corresponde al Plan Especial que lo desarrolle, aunque dada la alta edificabilidad del ámbito parece apropiado prever la prolongación de la calle de Honduras y la conexión con la calle Torrente Ballester. Adicionalmente, conviene hacer notar que la singular posición del ámbito en relación a la Torre de Hércules debe permitir la visión de ésta desde esta zona de la ciudad, incorporando dicha visual en los espacios libres propuestos, de manera que la edificación propuesta no entorpezca y potencie su visión.

En relación a la edificabilidad asignada, ésta se considera adecuada para el desarrollo del ámbito. Además, conviene hacer notar que aunque en el plan vigente le asigna una edificabilidad mayor, el uso residencial está considerablemente limitado por este plan vigente, por lo que una parte significativa de la superficie edificable no puede destinarse a residencia. En cambio en la RYAPGOM aprobada inicialmente la totalidad de la superficie edificable se destina a residencia.

No obstante lo anterior, para facilitar el desarrollo del ámbito se ha aumentado sustancialmente la edificabilidad asignada en relación al documento aprobado inicialmente, aunque se destina esta nueva edificabilidad al uso terciario y se condiciona su implantación en relación a la rasante actual del terreno, para evitar la aparición de potentes zócalos en una zona tan sensible de la ciudad.

En cuanto al sistema de actuación, la RYAPGOM establece en la mayor parte de los ámbitos de desarrollo el sistema de actuación. Si bien el art. 64.k y el art. 127.2 de la LOUGA establecen la obligación de incluir el sistema de actuación



en los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, el hecho de que no establezca la obligación de determinarlo también para los ámbitos sin ordenación detallada, no implica en ningún caso que no pueda establecerse dicho sistema de actuación desde el plan general.

En consecuencia, con carácter general, se reserva la iniciativa de desarrollo de los ámbitos a la propiedad privada, y se determina el sistema de actuación por compensación. Dicha determinación reserva la gestión y la urbanización de los ámbitos constituidos en su mayor parte por infinidad de propiedades, a la propiedad privada. No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2, si es necesario, involucrando a la administración para el desarrollo directo de los mismos.

No parece por tanto necesario modificar la iniciativa ni el sistema de actuación, ni reglar en las normas urbanísticas procedimientos que permitan dicha modificación, pues los criterios para la elección del sistema o para la modificación del mismo ya están suficientemente contemplados en la LOUGA en el capítulo VI sistema de actuación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 17721	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04EM
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

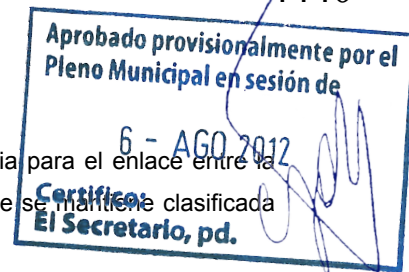
Alega como propietario de unas parcelas sitas en As Rañas que en la RYAPGOM se incluyen como suelo rústico de protección de interés paisajístico con unas determinaciones con las que no están de acuerdo, pues no existe ese interés que se trata de proteger con dicha consideración; por lo que, solicita que se modifique su calificación y que se incorporen al proceso de desarrollo urbano como se establecía en el anterior Pgom.

Informe:

La parcela se encuentra libre de edificación, está fundamentalmente rodeada por suelos libres de edificación. No dispone de viarios ni servicios. Dichos suelos se estiman necesarios para implantar los viarios previstos que conectan los nuevos desarrollos en el Martinete con la Grela y con el lateral de la 3ª Ronda, así como para permitir la continuidad entre el sistema natural de montes interiores y el futuro parque de San Cristóbal.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica las parcelas a las que hace referencia la alegación como suelo rústico de especial protección.

No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación al entorno de As Rañas así como la concreción del enlace entra la nueva autovía de acceso a A Coruña y la 3ª Ronda, se ha redelimitado el sector de suelo urbanizable delimitado SUD 8 As Rañas incluyendo en este sector las parcelas situadas entre la 3ª Ronda, el asentamiento existente y el nuevo viario previsto por la Xunta para conectar la 3ª Ronda y Salgado Torres, además de las parcelas situadas entre la 3ª Ronda y el SUD5.



De acuerdo con lo anterior, la parte de los suelos a los que se refiere la alegación necesaria para el enlace entre la Tercera Ronda y Martinete se han incluido en el SUD 8 As Rañas, mientras que la otra parte se mantiene clasificada como suelo rústico de especial protección de infraestructuras.

Para la delimitación del SUD 8 se han considerado las determinaciones incluidas en la disposición transitoria decimotercera que la La Ley 2/2010, del 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, en relación a los asentamientos surgidos al margen del planeamiento que no están integrados en malla urbana ni reúnen las características propias de un núcleo rural, ocupados por la edificación cuando menos en un 50% de los espacios aptos para la misma según la ordenación establecida.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 17580	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU040T
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

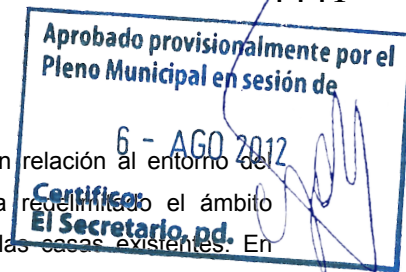
Alegan como propietarios de una finca sita en la parroquia de San Vicente de Elviña (parcela 726 del polígono 7) que en la RYAPGOM se incluye colindante al POL M-38 y colindante a la "Autovía de acceso a Coruña y conexión con el Aeropuerto de Alvedro" en su tramo "As Lonzas-Zapateira"; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en relación con la ampliación del POL M-38, tal y como muestra en el anexo que adjunta; y en cuanto a la edificabilidad del polígono, se considera inviable, por lo que debería dividirse en dos, con usos diferentes y edificabilidades también diferentes.

Informe:

La finca a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación, aislada del entramado urbano y rodeada de otros suelos no urbanizados. Parte de la misma se encuentra afectada por el expediente de expropiación de la autovía de acceso a A Coruña y conexión del aeropuerto con la Tercera Ronda tramitado por el Ministerio de Fomento y/o el Ayuntamiento, mientras que la otra parte se sitúa junto al cauce existente del río Monelos .

El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua señalado la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, así mismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos.

La clasificación asignada como suelo rústico de especial protección de aguas a la zona de dominio público del cauce por la RYAPGOM cumple con las determinaciones del Informe. La clasificación del resto del suelo entorno de este cauce como suelo rústico de especial protección del paisaje es asimismo coherente con dicho informe, con los objetivos del plan en relación al modelo de ciudad planteado y con el valor paisajístico de los suelos situados en el entorno del Río Monelos.



No obstante lo anterior, teniendo en cuenta el conjunto de las alegaciones presentadas en relación al entorno del núcleo de Mesoiro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada, se ha redefinido el ámbito excluyendo las naves que pertenecen al polígono de POCOMACO y la mayor parte de las casas existentes. En consecuencia, se mantienen dentro del ámbito las parcelas sin servicios y aquellas que se prevé transformar, bien reordenando la edificación o eliminando los usos industriales actuales, bien las destinadas a sistemas públicos. Adicionalmente se señala, que con el objetivo de facilitar la obtención de los espacios libres clasificados como suelo urbano situados en el núcleo de Mesoiro y en POCOMACO se ha ampliado la delimitación del PEMD M38, incluyendo una bolsa de suelo libre de edificación.

De acuerdo con lo anterior, la parcela a la que se refiere la alegación no se incluye en el ámbito de suelo urbano no consolidado PEMD M38 mencionado, por lo que se mantiene la clasificación de dicha parcela como suelo rústico de especial protección.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación asignada como suelo rústico de especial protección de aguas y del paisaje.

17580, 17581, 17582

Alegación núm. PART 17581	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU040R
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una finca sita en la parroquia de San Vicente de Elviña (parcela 702 del polígono 7) que en la RYAPGOM se incluye colindante al POL M-38 y colindante a la "Autovía de acceso a Coruña y conexión con el Aeropuerto de Alvedro" en su tramo "As Lonzas-Zapateira"; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en relación con la ampliación del POL M-38, tal y como muestra en el anexo que adjunta; y en cuanto a la edificabilidad del polígono, se considera inviable, por lo que debería dividirse en dos, con usos diferentes y edificabilidades también diferentes.

Informe:

Contestación id. 17580

Alegación núm. PART 17582	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU040O
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una finca sita en la parroquia de San Vicente de Elviña (parcela 689 del polígono 7) para que en la RYAPGOM en relación al POL M-38 se estime su alegación y se modifique el documento en cuanto a la



edificabilidad del polígono citado, que se considera inviable, por lo que debería dividirse en dos, con usos diferentes y edificabilidades también diferentes.

Informe:

Contestación id. 17580

Alegación núm. PART 17586	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03ZR
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda sita en la calle Pozo nº 28 para que en la RYAPGOM se incluya sin reducción de su valor, pues se trata de una solar con acceso único por vial público, residencial con planta baja como las demás viviendas de la calle; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior.

Informe:

No es posible identificar con exactitud la vivienda a la que se refiere la alegación, ya que no parece haber correspondencia entre la identificación catastral, las fincas y los números de policía correspondientes a las parcelas existentes.

Las condiciones de la parcela identificada con número de policía número 28 son las resultantes del API P25 en el que está incluida.

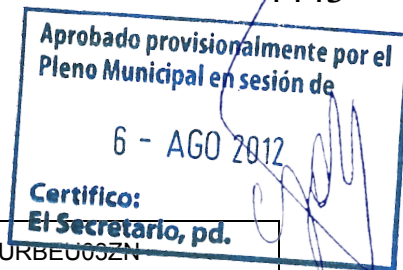
Las condiciones de las parcelas identificadas con número de policía 5, 21, 23, 32,34 y 36 son las correspondientes a la norma zonal 2.4 de acuerdo con la calificación asignada por la RYAPGOM.

La calificación de las parcelas con número 33 y 34 según su identificación catastral es la de sistema local viario.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Adicionalmente, conviene señalar, que atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas se han introducido en las normas urbanísticas determinaciones que permiten edificar el 100% de la superficie de las parcelas pequeñas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. PART 17587	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03ZN
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda sita en la calle Pozo n° 36 para que en la RYAPGOM se incluya sin reducción de su valor, pues se trata de una solar con acceso único por vial público, residencial con planta baja como las demás viviendas de la calle; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior.

Informe:

Las condiciones de la parcela identificada con número de policía 36 son las correspondientes a la norma zonal 2.4 de acuerdo con la calificación asignada por la RYAPGOM.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Adicionalmente, conviene señalar, que atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas se han introducido en las normas urbanísticas determinaciones que permiten edificar el 100% de la superficie de las parcelas pequeñas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

17587, 17600

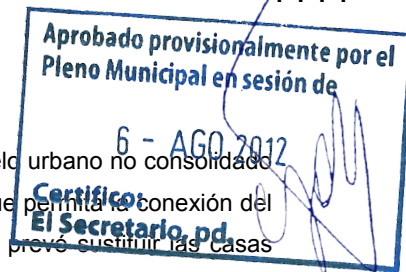
Alegación núm. PART 17590	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03YV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios del edificio sito en el volumen "C" de la parcela "B" del Polígono F-12.02 "Lugar de Someso II" que en la RYAPGOM se incluye en el POL O34 con aplicación de una ordenación de volúmenes que debería cambiarse; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior, o bien que se le indemnice por los perjuicios que sufriría con la nueva ordenación.

Informe:

El volumen al que se refiere la alegación y los edificios adyacentes situados al sur disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.



La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estas parcelas en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL O34 Lugar de Someso, con objeto de reordenar el ámbito obteniendo un espacio libre que permita la conexión del futuro parque de Martinete con el área de equipamientos del Recinto Ferial, para lo que se prevé sustituir las casas actuales por bloques plurifamiliares.

No obstante, atendiendo al cauce canalizado existente y a que los edificios señalados reúnen las condiciones determinadas por la LOUGA para ser clasificados como suelo urbano consolidado se ha redelimitado el ámbito en relación a la traza del cauce. La nueva delimitación garantiza la obtención del espacio libre indicado sin comprometer la conexión entre el nuevo parque y el recinto ferial. En consecuencia, se excluyen estos edificios del POL O34, clasificándose como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 3.

En consecuencia, se ajusta la delimitación del ámbito a la traza del cauce canalizado excluyendo la mayor parte de los suelos anteriores que se califican con la norma zonal 3.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye el volumen indicado y los edificios situados al sur del POL O34, calificándolos con la norma zonal 3 extensión edificatoria en tipología de bloques.

Alegación núm. PART 17598	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU03XZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

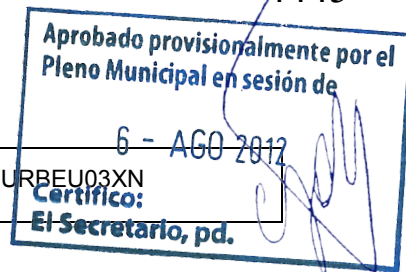
Alega como propietario del inmueble sito en la calle Miramar Castrillón nº 5 que en la RYAPGOM se incluye con aplicación de la Ordenanza 2.3.b, con indicación de 0 plantas autorizadas, con lo que le sitúa en fuera de ordenación sin justificación para ello; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento manteniendo el aprovechamiento edificatorio existente, o bien manteniendo la nueva ordenación pero respetando el aprovechamiento edificatorio existente con inclusión en el polígono próximo R 29.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en el patio interior de una manzana sin frentea vía pública. La altura asignada por la RYAPGOM de 0 plantas es correcta en función de su posición interior. Dicha parcela se encuentra edificada por varias construcciones auxiliares o cobertizos y una pequeña edificación de 25 m2 de planta.

No parece apropiado mantener el aprovechamiento existente en el interior del patio de manzana ni incluir dicha parcela en el POL R29 Miramar Castrillón, por lo que, a efectos de obtener este suelo, se incluye la parcela en la acción adyacente de expropiación en suelo urbano en el EL-2 Castrillón

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada aunque se prevé la obtención de ese suelo mediante la correspondiente acción de expropiación.



Alegación núm. PART 17600	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03XN
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda sita en la calle Pozo nº 36 para que en la RYAPGOM se incluya sin reducción de su valor, pues se trata de una solar con acceso único por vial público; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento manteniendo los criterios del Plan anterior.

Informe:

Contestación id. 17587

Alegación núm. PART 17606	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU03XB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de un solar de Isomán que en la RYAPGOM se incluye en la hoja nº 026 con aplicación de la Ordenanza 2,4,a, que limita la edificabilidad al 70% de la superficie de la parcela edificable con el fin de garantizar la existencia de los patios necesarios; por lo que, solicita que se excluya de dicha exigencia al solar de referencia al resultar innecesario y que se establezca, además, un ancho de calzada suficiente para permitir el acceso del camión-escalera del parque de bomberos de A Coruña.

Informe:

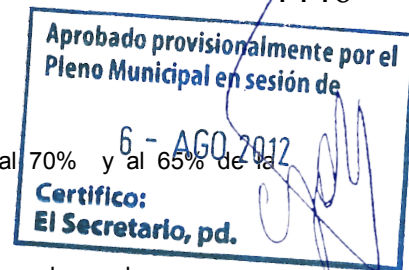
El solar al que se refiere la alegación pertenece a una manzana lineal de edificios configurada exclusivamente por parcelas pasantes, esto es con frente a dos calles opuestas. La anchura de la manzana es de aproximadamente 24m.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica esta parcela con la norma zonal 2.4. Las condiciones de ordenación de la parcela son las que le corresponden de acuerdo con esta norma zonal.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas, se ha eliminado la división de las manzanas existentes en manzanas compactas (tipo a) o manzanas con patio (tipo b) incluida en la RYAPGOM aprobada inicialmente. En su lugar y de acuerdo con la verificación realizada de las manzanas se regula en las normas urbanísticas la ocupación de la edificación de acuerdo con los siguientes criterios:

- patios de parcela: el patio se acumula en el fondo de cada parcela configurando un patio de manzana irregular. Corresponden con la mayor parte de las manzanas, esto es con las subzonas 2.1, 2.3 y 2.4. Se determina una ocupación máxima de la edificación en plantas piso del 70% de la superficie de la parcela.

- patios de manzana: en los proyectos de extensión configurados por manzanas homogéneas, donde las parcelas son similares y las edificaciones alcanzan también profundidades similares, se configura un patio regular. Corresponden con los primeros ensanches y con las manzanas periféricas, esto es con las subzonas 2.2 y 2.5. Se determina la ocupación



máxima resultante de trasladar paralelamente a la fachada una profundidad equivalente al 70% y al 65% de la superficie de la manzana, respectivamente.

Adicionalmente se regula, con carácter excepcional, la posibilidad de ocupar el 100% de la parcela en algunos casos singulares.

En cuanto al establecimiento de un ancho de calzada suficiente para el camión de bomberos, no es competencia de la RYAPGOM. El ancho de la calle indicada es suficiente para el acceso. Las actuaciones de reurbanización o de cambio de la sección funcional de una calle no contenidas en la RYAPGOM dependen del departamento municipal correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 17723	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU04EY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en Ronda de Nelle n° 86, que formó parte del complejo Juan Canalejo, para que en la RYAPGOM se incluya la manzana en que se ubica su propiedad con la misma clasificación que sus conlindantes, aumentando la densidad edificable en ella y cambiando la tipología de vivienda edificable a la de bloque de manzana.

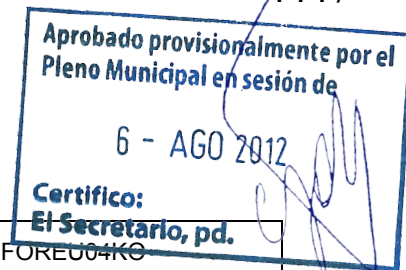
Informe:

La totalidad de la manzana en la que se incluye el inmueble al que hace referencia la alegación está constituida principalmente por grupos de casas adosadas de 2 plantas de altura y jardín lateral y posterior. Junto con el resto de las manzanas de la colonia configura una trama urbana que dota al sector de un valor ambiental característico. La colonia, situada en el entorno del parque de Santa Margarita, permite esponjar un sector muy denso de la ciudad y anuncia el acceso al Parque por ese lado.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la manzana en la que se incluyen las viviendas a las que se refiere la alegación con la norma zonal 4.2.b Colonias protegidas y núcleos tradicionales.

La calificación asignada por la RYAPGOM es adecuada en relación a las tipologías existentes en esa manzana, al valor histórico de la colonia y al valor ambiental. No parece apropiado cambiar la calificación asignada por otra que suponga mayor altura y un cambio de las características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de la manzana con la norma zonal 4.2.



Alegación núm. PART 17936	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU04KG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en la carretera de Mesoiro N° 7 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de suelo rústico especialmente protegido de interés paisajístico, sin justificación para ello, ya que su terreno cuenta con todos los servicios urbanísticos para ser considerado un solar; por lo que, solicita que se modifique el documento considerando su propiedad como suelo urbano consolidado con la Ordenanza de aplicación 4.4, al igual que el resto de propiedades situadas al otro lado de la calle.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está edificada con una casa unifamiliar. Se encuentra situada en el extremo del núcleo tradicional de Mesoiro, entre la carretera existente y la nueva autovía en ejecución. La parcela se encuentra parcialmente rodeada de suelos libres de edificación y de infraestructuras.

La clasificación vigente de la parcela es suelo rústico apto para urbanizar.

La mayor parte de la misma se sitúa en la zona de servidumbre de la carretera existente y de la nueva autovía en ejecución, por lo que de acuerdo con lo determinado por la legislación sectorial de aplicación su destino urbanístico es convertirse en suelo libre de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente la clasifica como suelo rústico de especial protección paisajística, en coherencia con los suelos rústicos libres de edificación adyacentes y con el destino de la parcela.

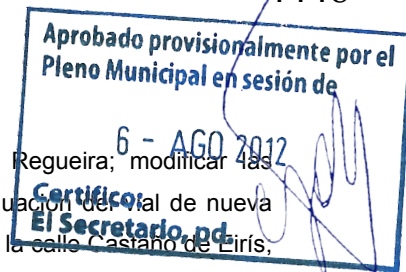
En consecuencia, dada su posición al final del núcleo tradicional y a la presencia de las infraestructuras señaladas, parece imprescindible mantener dicha parcela libre de edificación, con objeto de garantizar la conexión entre la banda de espacios libres de separación con el POCOMACO y los nuevos parques previstos en Martinete.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación y la calificación de los suelos determinada en el documento aprobado inicialmente.

Alegación núm. PART 18015	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU04WV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como Presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Nta. Sra. de Belén, y como complemento a la ya presentada el 17 de febrero pasado con el nº 13257, que en la RYAPGOM se incorpora con la inclusión de parte de la misma en el S-32-1; por lo que, solicita que se modifique el documento considerando la propuesta que realizan:



modificar la alineaciones en la confluencia de la calle Dolores Ibarruri con Camiño da Regueira; modificar las alineaciones en el encuentro del Camiño da Capilla con la calle Castaño de Eirís; la continuación del vial de nueva creación que transcurre desde el centro Hospitalario hasta el Lugar de Eirís y desciende hacia la calle Castaño de Eirís, introducir un párrafo en el art. 7.2.5 que permita conservar las condiciones de edificaciones actuales a las urbanizaciones.

Informe:

Contestación id. 13257

Alegación núm. PART 18029	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU04WH
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de la parcela sin edificar PR-B resultante del Proyecto de Reparcelación del polígono G7.04 "calle II" que en la RYAPGOM se incorpora con reducción de las alturas permitidas, sin justificación suficiente y conculcando las normas de la Louga; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación respetando las previsiones del Proyecto de Reparcelación del polígono G7.04 "calle Falperra II", que se ejecuta en cumplimiento de un Convenio.

Informe:

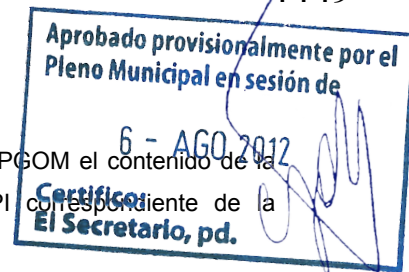
La RYAPGOM califica la parcela con la norma zonal 2.4. La altura asignada es de 5 plantas en relación al ancho de calle inferior a 12m.

No obstante lo anterior, la parcela ha concluido el proceso de gestión, por lo que parece apropiado incorporar en la RYAPGOM su planeamiento aprobado.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando las parcelas incluidas en el POL G7.04 en el API correspondiente de la RYAPGOM.

Alegación núm. PART 18033	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU04W9
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la calle del Carmen esquina Vereda del Polvorín que en la RYAPGOM no se incorpora conforme señala la Resolución del propio Ayuntamiento de 20 de septiembre de 1993, que le reconoce un aprovechamiento; por lo que, solicita que se modifique el documento reconociendo lo dispuesto en la Resolución citada; o, subsidiariamente, que se reconozcan los derechos de aprovechamiento del alegante; o, subsidiariamente, para el caso de no realizar lo anterior, abrir una pieza de responsabilidad patrimonial por la pérdida de los derechos edificatorios.

Informe:

Las alineaciones señaladas en la RYAPGOM aprobada inicialmente corresponden con la edificación existente. No parece apropiado modificar las alineaciones actuales para incluir el aprovechamiento al que se refiere la alegación.

No obstante lo anterior, parece apropiado incluir en la RYAPGOM una acción de expropiación en suelo urbano en relación a los suelos a los que se refiere la alegación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incluye la correspondiente acción de expropiación VL-9 para la obtención de dichos suelos.

Alegación núm. PART 18254	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU049H
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como promotora de un inmueble sito en la carretera de Mesoiro nº 91 esquina con sexta Avda. de Pocomaco, construido conforme a licencia, porque en la RYAPGOM se incluye la delimitación del cauce del río Mesoiro atravesando la esquina de la edificación cuando en dicha zona el río se encuentra canalizado bajo superficie como se recogía correctamente en el documento de trabajo para la aprobación inicial; por lo que, solicita que se modifique el documento, que no es acorde con la realidad existente y que se mantenga la canalización correcta que se contenía en los Planos 01 de Estructura Orgánica y 04 de Suelo Rústico del documento de trabajo.



Informe:

Se corrige la traza del cauce en relación a la canalización existente, de acuerdo con la información aportada por la alegación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 18277	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la calle Ronda de Nelle 13 1º B derecha que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 1(3), que lo coloca en la situación de fuera de ordenación parcial, sin justificación suficiente y en perjuicio de su patrimonio; por lo que, solicita que se modifiquen las alturas asignadas, que se derogue el art. 7.2.2 en relación al patio de manzana y que se respeten los derechos adquiridos para que el edificio no quede en fuera de ordenación.

Informe:

La RYAPGOM califica esta parcela con la Norma Zonal 1(3) edificación singular.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros reguladores son los que se derivan de la edificación existente, por lo que este edificio no se encuentra en fuera de ordenación. Son áreas en las que se considera concluido el proceso de ocupación del suelo, de conformidad con ordenaciones volumétricas procedentes de planes generales y de desarrollo anteriores.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.

Alegación núm. AAVV 18284	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como presidente de la asociación diversas cuestiones en relación al viario conocido como carretera de Los Fuertes; a la reserva de superficie para ubicar una dotación educativa de secundaria; a la superficie edificable asignada y al parque previsto en el POL L20; al mantenimiento de la superficie y a la urbanización del espacio libre existente en 4 vientos; a la reserva de superficie destinada a zona deportiva y a oficina de registro general del ayuntamiento; que se mantenga el espacio libre vigente y se prevea un corredor verde que conecte la calle Simon Bolívar con la carretera de Los Fuertes; por lo que solicita que se estime su alegación y se incluyan las cuestiones señaladas en el planeamiento.



Informe:

1. carretera de Los Fuertes

No parece adecuado prever la ampliación de la carretera de Los Fuertes señalada, ya que dicha vía da acceso exclusivo a suelos calificados en su totalidad como espacios libres o equipamientos. En consecuencia, no parece apropiado ampliar la vía actual para canalizar tráfico de paso hacia otros sectores de ciudad. El acceso principal a dichos sectores debe realizarse a través de la Tercera Ronda y de las vías que conectan con ésta y con los nuevos sectores de desarrollo previstos en San Pedro de Visma.

2. reserva de superficie para ubicar una dotación educativa de secundaria

Al noreste del Polígono de los Rosales existen dos parcelas libres de edificación calificadas como sistema local de equipamientos públicos de tipo educativo en suelo urbano cuya superficie conjunta es de aproximadamente 30.000 m². Dichas parcelas se sitúan a continuación de las parcelas de equipamientos actualmente edificadas.

Parte de la superficie de estas parcelas se encuentra, en el plan vigente, en la zona de servidumbre de costas, aproximadamente el 10% del total, por lo que dicha servidumbre es irrelevante, ya que permite la edificación del 90% de la parcela.

No obstante y de acuerdo con su clasificación vigente como suelo urbano se ha ajustado la zona de servidumbre vigente de 100m a 20m, resultando la totalidad de estas dos parcelas calificadas como equipamientos edificables.

Adicionalmente se señala que están previstos otros suelos de equipamientos en los ámbitos adyacentes del SURT1 San Pedro de Visma – cuya tramitación ya ha concluido – y en el SUD 1 Portiño, donde sería posible ubicar también el uso solicitado sin necesidad de modificar el plan general posteriormente: en efecto, los suelos correspondientes al SURT1 y al SUD1 están calificados genéricamente como equipamientos (EQ), por lo que es posible situar en ellos cualquier uso de equipamiento.

En consecuencia, no parece necesario prever ninguna reserva adicional de superficie para equipamientos, pues en el entorno inmediato existen suficientes suelos vacantes o están previstos para cubrir esa demanda, si bien conviene señalar que se ha incrementado la superficie ocupable por la edificación en el equipamiento educativo indicado en aproximadamente 3500 m² en relación al plan vigente.

3. superficie edificable asignada y al parque previsto en el POL L20

La RYAPGOM delimita el ámbito de suelo urbano no consolidado POL L20 Maderas Peteiro para regular la transformación de la industria aislada existente junto al Polígono residencial de los Rosales.

El desarrollo del ámbito se regula de acuerdo con las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente de las normas urbanísticas. La edificabilidad asignada al ámbito corresponde sustancialmente con el convenio



firmado durante la tramitación del plan general vigente al que no se incorporó por error, de acuerdo con el convenio que se incluye como anexo en la RYAPGOM.

El POL L20 señalado se sitúa en el Distrito 2 de la RYAPGOM. El cumplimiento de las cesiones mínimas obligatorias a las que se refiere la alegación debe realizarse, de acuerdo con el artículo 49.1 de la LOUGA, en cada distrito y no en cada ámbito como se indica. En los cuadros finales incluidos en la memoria de la RYAPGOM se justifica el cumplimiento de los estándares de acuerdo con lo determinado en la LOUGA.

4. mantenimiento de la superficie y la urbanización del espacio libre existente en 4 vientos

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de suelo urbano no consolidado POL L20 Maderas Peteiro con objeto de prever la transformación de la actividad industrial existente mediante la sustitución de dicho uso por un uso residencial. Dada la irregularidad de la forma de la parcela industrial y su proximidad al Polígono residencial de los Rosales parece adecuado delimitar un ámbito mayor que posibilite una adecuada integración entre los nuevos volúmenes residenciales, el Polígono de los Rosales, el parque y la zona de equipamientos adyacente, por lo que se incluyen dentro del ámbito otros suelos públicos existentes.

Estos suelos públicos no computan a efectos de edificabilidad ni participan en el reparto de beneficios y cargas. Se incluyen únicamente para permitir la reubicación de la superficie edificable prevista en relación a la propiedad de la industria actual. Las condiciones de desarrollo del ámbito garantizan que se mantiene, como mínimo, la superficie de suelo público actual y en concreto la del sistema general de espacios libres. En consecuencia, en el ámbito se incluyen exclusivamente la parcela privada de Maderas Peteiro y los suelos públicos existentes necesarios para reordenar el ámbito.

Por tanto, la ordenación propuesta:

- sitúa los edificios los más alejados posibles del Polígono de Los Rosales, garantizando las vistas sobre el nuevo parque al máximo número de vecinos
- evita abrir nuevas vías que fragmenten el parque, concentrando los edificios frente a la calle Simón Bolívar, desde la que se les dota de acceso y de los servicios necesarios
- permite la configuración de un gran parque, de perímetro regular, bien situado junto a los equipamientos existentes y frente al cementerio y bien conectado con los nuevos parques previstos en el entorno
- comporta la urbanización de la totalidad del nuevo parque previsto, actualmente sin urbanizar

Con objeto de garantizar que en la RYAPGOM no se disminuyen los espacios libres previstos en el Plan Vigente se incluyen en la ficha del POL L20 los cuadros que justifican la superficie de espacios libres vigentes incluidos en el ámbito y la superficie de espacios libres propuestos en la RYAPGOM.

En consecuencia, la delimitación del ámbito POL L20 mantiene, como mínimo, la superficie espacios libres vigente y garantiza la ejecución de la urbanización, permitiendo el uso y disfrute del mismo.



5. reserva de superficie destinada a zona deportiva y a oficina de registro general del ayuntamiento

En el entorno próximo al Polígono de los Rosales existen suelos de equipamientos sin edificar – avenida de Alfonso Rodríguez/ Paseo Marítimo – y están previstos otros suelos de equipamientos en los ámbitos adyacentes del SURT1 San Pedro de Visma – cuya tramitación ya ha concluido – y en el SUD 1 Portiño, donde sería posible ubicar los usos solicitados sin necesidad de modificar el plan general posteriormente: en efecto, los suelos correspondientes al SURT1 y al SUD1 están calificados genéricamente como equipamientos (EQ), por lo que es posible situar en ellos cualquier uso de equipamiento, mientras que los situados en Alfonso Rodríguez están calificados como equipamientos de educación (ED), si bien, de acuerdo con lo previsto en el art. 47.4 de la Louga es posible modificar el uso asignado mediante acuerdo plenario.

En relación a la oficina de registro municipal, ésta podría ubicarse en alguno de los equipamientos existentes, como por ejemplo en la oficina municipal de empleo situada frente a la calle Simón Bolívar.

En consecuencia, no parece necesario prever ninguna reserva adicional de superficie para equipamientos, pues en el entorno inmediato existen suficientes suelos vacantes o están previstos para cubrir esa demanda.

6. Mantenimiento del espacio libre vigente y corredor verde

De acuerdo con lo ya indicado en el apartado 4, la RYAPGOM mantiene la superficie de espacios libres vigente.

En relación al corredor verde señalado, no parece necesario prever un nuevo corredor verde en esa zona pues los desplazamientos de peatones o de bicicletas en ese tramo se pueden realizar a través de los espacios libres previstos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 18379	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU05CF
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarios del inmueble sito en la calle San Diego esquina Rúa de Petín polígono “Camino Cubela II” que en la RYAPGOM se incluye en el POL Q-28 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello y con grave perjuicio económico, además de presentar errores en las fichas; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido expresado en su escrito, manteniendo el carácter de suelo urbano consolidado, aplicando la Norma zonal 2.3.a; y, subsidiariamente, solicita se incluya la indemnización correspondiente a la pérdida de derechos y sin perjuicio de lo que corresponda en el momento de ejecución del Plan.

Informe:



La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada actualmente por un garaje de una planta de altura. Junto a esta existe un pasaje y varias parcelas mal alineadas que estrechan la calle en ese punto.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela, junto con las adyacentes, en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q28 Camino Cubela, con objeto de reparcelar esos suelos para eliminar el pasaje existente, obtener la cesión del viario y las dotaciones indicadas en la ficha y, rematar la manzana.

Después de verificar que los edificios existentes abren huecos sobre las medianeras de la manzana que pretendía rematar el polígono y que parte de los suelos no edificados ya han sido obtenidos, no parece posible desarrollar el polígono propuesto. En consecuencia, se elimina el ámbito POL Q28 de la RYAPGOM. Ya que los suelos señalados resultan no edificables como consecuencia de los huecos existentes, se delimita una acción de expropiación para la obtención de los mismos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que se ha sustituido el POL Q 28 por la correspondiente acción de expropiación.

Alegación núm. PART 18380	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU05CG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

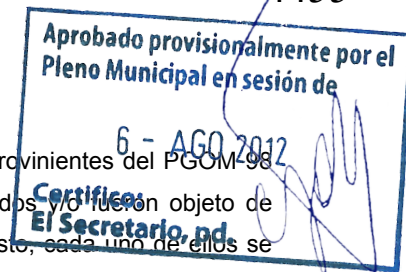
Alega como propietaria del inmueble sito en la calle Puerto Rico nº 21 en el APE F-9.01 que en la RYAPGOM se incluye en el POL O29 "La Sardiñeira" con aplicación de la Norma Zonal 3, limitando las alturas permitidas y afectando a la previsión de dotaciones públicas y del aprovechamiento lucrativo, con lo que no está de acuerdo, pues grava su patrimonio; por lo que, solicita que se modifique el documento y que se mantengan el aprovechamiento lucrativo y los derechos adquiridos conforme al anterior Plan.

Informe:

Los suelos incluidos a los que se refiere la alegación corresponden a suelos privados libres de edificación u ocupados por casas unifamiliares de entre 1 y 2 plantas de altura, la mayor parte de ellas en estado ruinoso, así como suelos públicos necesarios para mejorar la accesibilidad al sector y permitir una reordenación integral del ámbito.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos suelos en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL O29 La Sardiñeira, con objeto de obtener el viario de conexión entre la Avenida de la Sardiñeira, la Avenida de Arteixo y la futura estación intermodal, obtener el espacio libre que permita conectar el sector de la Estación con el Parque de Vioño, permitir la ampliación de los equipamientos existentes y reordenar el ámbito. La nueva conexión entre la avenida de Arteixo y la futura estación es fundamental para el funcionamiento de la estación.

En consecuencia, la delimitación incluye todos los suelos necesarios para la consecución de dichos objetivos. No obstante, se señala que la superficie edificable se reparte exclusivamente sobre los suelos no obtenidos, aunque de acuerdo con los objetivos del ámbito deben reurbanizarse la totalidad de los viarios y espacios libres incluidos.



Finalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM se han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

La edificabilidad asignada parece adecuada en relación a los objetivos perseguidos. Conviene hacer notar, que dicha edificabilidad se ha incrementado sensiblemente en relación al documento aprobado inicialmente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, de acuerdo con las cuestiones señaladas en el informe.

18380, 18445, 18447

Alegación núm. PART 18445	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU05CZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de parte del inmueble sito en la calle Puerto Rico nº 25 dentro del ámbito del APE-F9.01 que en la RYAPGOM se incluye en el POL O29 "La Sardiñeira" con aplicación de la Norma Zonal 3, limitando las alturas permitidas y afectando a la previsión de dotaciones públicas y del aprovechamiento lucrativo, con lo que no está de acuerdo, pues grava su patrimonio; por lo que, solicita que se modifique el documento y que se mantengan el aprovechamiento lucrativo y los derechos adquiridos conforme al anterior Plan.

Informe:

Contestación id. 18380

Alegación núm. PART 18447	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU05O1
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de parte del inmueble sito en la calle Puerto Rico nº 33 dentro del ámbito del APE-F9.01 que en la RYAPGOM se incluye en el POL O29 "La Sardiñeira" con aplicación de la Norma Zonal 3, limitando las alturas permitidas y afectando a la previsión de dotaciones públicas y del aprovechamiento lucrativo, con lo que no está de acuerdo, pues grava su patrimonio; por lo que, solicita que se modifique el documento y que se mantengan el aprovechamiento lucrativo y los derechos adquiridos conforme al anterior Plan.

Informe:



Contestación id. 18380

Alegación núm. PART 18473	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: FOPEU05DP
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega en relación a dos parcelas propiedad de la entidad a la que representa calificadas por el PGOM aprobado inicialmente como suelo EL (Pb) Zona Verde, para que se restablezca la situación del PGOM 1998 por considerar que se trata de una errata de impresión en los planos.

Informe:

Las parcelas a las que hace referencia la alegación se encuentran edificadas con un bloque plurifamiliar de 3 plantas de altura construido recientemente. Dichas parcelas disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL N33 Lugar de Birloque las parcelas a las que hace referencia la alegación. Con objeto de obtener el espacio libre señalado desde el cual se accede al nuevo parque de San Cristóbal previsto en esa zona.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, se ha redelimitado y dividido en varios ámbitos el POL N33.

De dicha redelimitación se ha excluido la edificación señalada con frente a la vía lugar del Birloque y número de policía 52-56, al considerar que no condiciona de manera determinante el acceso al nuevo parque. En consecuencia, se clasifica dicha edificación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 1(6).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del POL N33.1 las parcelas referidas.

Alegación núm. PART 18562	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: FOREU05AB
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de varios inmuebles sitios en la calle Plaza de los Castaños nº 11 y 12 que en la RYAPGOM se incluyen en el plano 077 (Zona Barrio de las Flores) con uso de Comercial público con lo que no está de acuerdo, pues perjudica su patrimonio gravemente; por lo que, solicita que se modifique el documento en los términos reclamados y que se mantengan el uso de Comercial Privado.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica esos inmuebles como equipamiento de titularidad pública de acuerdo con la calificación vigente.

No obstante lo anterior, parece apropiado sustituir la titularidad pública determinada por la RYAPGOM por la privada, de acuerdo con la titularidad real de los inmuebles.

En consecuencia se establece para esos inmuebles la titularidad privada. Sin embargo, en coherencia con los otros locales similares del barrio de Las Flores parece más apropiado sustituir la calificación de equipamiento por la norma zonal 1(3).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se determina para estos inmuebles la titularidad privada.

18562, 18570

Alegación núm. PART 18570	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: FOREU05A3
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria del inmueble sito en la calle Plaza de los Castaños nº 18 que en la RYAPGOM se incluyen en el plano 077(Zona Barrio de las Flores) con uso de Comercial público con lo que no está de acuerdo, pues perjudica su patrimonio gravemente; por lo que, solicita que se modifique el documento en los términos reclamados y que se mantengan el uso de Comercial Privado.

Informe:

Contestación id. 18562

Alegación núm. 18576	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado. La norma zonal asignada a la parcela y adyacentes es la 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes.

No obstante lo anterior, la norma zonal 1(6) parece ajustarse mejor a las edificaciones que componen la manzana, vivienda colectiva de 3 plantas de altura.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.5 de núcleo tradicional con vivienda adosada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.

Alegación núm. PART 18703	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU07NY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unas parcelas sitas en la parroquia de San Cristobal das Viñas que se han visto afectadas por el trazado de la autovia de acceso a Coruña y conexión con el aeropuerto de Alvedro, tramo As Lonzas-A Zapateira, denominada 40-LC-3520 y que en la RYAPGOM se incluyen en el ámbito del PEMD N32 del Área de Reparto AR 05 como suelo urbano no consolidado con lo que no está de acuerdo, pues no se incluyen todos los viales de la obra antes citada, y, además, contradice la realidad existente; por lo que, solicita que se modifique el documento en los términos reclamados y que se consideren como suelo urbano consolidado las fincas de su propiedad.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación están edificadas con casas unifamiliares aisladas o libres de edificación. Disponen de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PEMD N32 Lugar San Cristóbal.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque-Lonzas, y teniendo en cuenta las expropiaciones efectuadas por el Ministerio de Fomento y/o el Ayuntamiento en relación con el expediente de expropiación de la autovía de acceso a A Coruña y conexión del aeropuerto con la Tercera Ronda y con la avenida de Salgado Torres, así como las determinaciones establecidas en la LOUGA para la clasificación del suelo, se han clasificado las parcelas señaladas como suelo urbano consolidado, ya que dichas parcelas están integradas en la malla urbana existente, cuenta con acceso rodado desde vía pública y los servicios exigidos por la Ley.

En consecuencia, se califica esta parcela con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con vivienda unifamiliar aislada, en coherencia con las casas unifamiliares aisladas situadas en su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifican dichas parcelas como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4.

Alegación núm. PART 18757	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU07TC
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

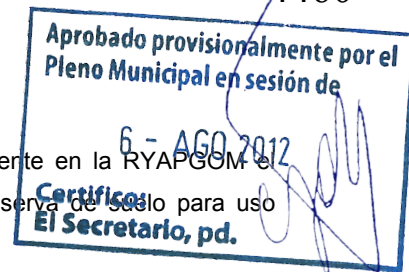
Alega que en la RYAPGOM se incluye el planeamiento urbanístico dirigido a dotar a la Universidad de un Area Residencial para profesores y alumnos dentro del Campus de Elviña, pero no prevé el lugar preciso para el realojamiento de los vecinos, como exige el Plan Parcial de 1991; por lo que, solicita que se recoja en la RYAPGOM un lugar para el realojo de los vecinos, y de no ser así que se anule el planeamiento del Campus por infracción de las normas urbanísticas.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el planeamiento aprobado definitivamente con sus determinaciones correspondientes. El realojo de los vecinos afectados por el planeamiento aprobado corresponde a ese planeamiento.

No obstante considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se ha ajustado la delimitación de dicho ámbito, excluyendo la mayor parte de las casas existentes y se ha asignado a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores y estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York. En cualquier caso, conviene recordar que la ordenación detallada del ámbito se difiere al planeamiento posterior de desarrollo.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incluye en el ámbito PE P37 una reserva de suelo para uso residencial que puede permitir el realojo en caso de que sea necesario.

Alegación núm. PART 18758	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU07TE
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega que en la RYAPGOM se incluye la “Acción Castro de Elviña” (EG-3) dirigida a expropiar los terrenos inmediatos al Castro de Elviña para obtener suelo para dotar de un sistema general de espacios libres, pero se trata de terrenos dedicados actualmente a usos forestales y agrícolas, que resultan muy beneficiosos, en su opinión, para preservar esa zona, pues otra cosa iría en contra de la conservación del valor patrimonial del Castro de Elviña; por lo que, solicita que se retire de la “Acción Castro de Elviña” (EG-3) el objetivo de la obtención del suelo por expropiación y que se incluya la potenciación de los usos tradicionales forestales y agrícolas.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección del Castro de Elviña aprobado.

En la acción EG-3 señalada se incluyen los suelos correspondientes a las fases 3, 4 y 5 determinadas en este Plan Especial. La titularidad final de los suelos y los usos posibles en cada zona son los previstos en el Plan Especial de Protección.

No obstante lo anterior, atendiendo a la especial situación económica en la que nos encontramos y al elevado estándar de dotaciones incluido en el PGOM 2012, se han reducido los suelos rústicos calificados como sistemas generales, y en consecuencia se han eliminado las acciones correspondientes a estos suelos.

De acuerdo con lo anterior, los usos posibles de estos suelos son los determinados por la LOUGA para los suelos rústicos de especial protección patrimonial, para aquellos que se incluyen dentro del ámbito de protección arqueológica del castro de Elviña; de especial protección de infraestructuras, los incluidos en el proyecto de ejecución de la Autovía de acceso y conexión con el aeropuerto; y de paisaje, el resto de los suelos situados entre el perímetro de protección del castro y los suelos de infraestructuras no incluidos en ninguna de estas dos categorías.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de eliminar la acción de expropiación prevista en la RYAPGOM aprobada inicialmente y permitir el uso de esos suelos conforme a la categoría de suelo rústico de especial protección correspondiente.



Alegación núm. PART 18811	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU07Y7
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de unas naves comerciales/industriales sitas en la calle Newton en el polígono de La Grela-Bens en la zona de afección de la Refinería y la Norma Zonal 6.2 que en la RYAPGOM se incluyen con aplicación de unos usos alternativos al principal que dejarían fuera de ordenación a actividades actualmente en funcionamiento con lo que no está de acuerdo; por lo que, solicita que se modifique el documento en lo relativo a los usos compatibles y alternativos en la citada zona de afección, adaptando la normativa a la realidad existente.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora las determinaciones contenidas en el Informe vinculante de Protección Civil, en relación a los usos posibles para nuevos desarrollos dentro de la zona de afección de la Refinería. El citado Informe prescribe que no se podrán situar en el ámbito de afección usos residenciales o que supongan aglomeración de personas, tales como grandes superficies comerciales, usos hoteleros o dotacionales entre otros, con objeto de no aumentar la población afectada por el riesgo existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 18812	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU07YA
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de unos terrenos sitos en el polígono de La Grela-Bens que en la RYAPGOM se incluyen en el POL M-28.2 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello, pues reúne los requisitos legales necesarios para ser considerado como suelo urbano consolidado; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerarlo como suelo urbano consolidado sin alterar lo dispuesto por el Pgom del 98.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está actualmente libre de edificación. Esta parcela forma parte de una manzana que mide aproximadamente 170m de ancho por 200m de largo.

En la Grela, debido a la proximidad con el centro urbano, se ha ido produciendo una sustitución paulatina de actividades industriales por otros usos más terciarios. Dicha sustitución ocurre sin una transformación del espacio privado, en el que predominan las manzanas de grandes dimensiones rodeadas de un viario escaso y con pocas continuidades.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica el suelo señalado como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M28 Copérnico, con el objetivo fundamental de obtener un espacio libre de edificación que



permita mejorar las continuidades del sector. La delimitación del polígono garantiza que no se reduce la superficie edificable y el mantenimiento del 100% del aprovechamiento para la propiedad.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a los polígonos de A Grela se ha eliminado el ámbito POL M28 de la RYAPGOM.

En consecuencia se mantiene la clasificación actual de la parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2 de actividades económicas, industrial-comercial en el Polígono de A Grela-Bens.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se elimina el POL M28.2 y se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2.

Alegación núm. ENT 18834	Fecha alegación:	Núm. Rgtró
--------------------------	------------------	------------

Resumen:

Alega como propietario de unos terrenos sitos en san Pedro de Visma incluidos en el POL D5.01 del plan vigente, que en la RYAPGOM se califican con la norma zonal 4.4, con lo que no está de acuerdo, ya que no recoge las iniciativas realizadas ni resuelve la ordenación anárquica existente; por lo que, solicita que se modifique el documento y se incluya el ámbito señalado como área de planeamiento incorporado con los mismos parámetros del plan vigente.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los terrenos a las que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado calificados con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada.

Estos terrenos están ocupados en su mayor parte por casas unifamiliares aisladas de dos plantas de altura. La norma zonal 4.4 asignada es coherente con las edificaciones actuales y con las de la mayor parte de las casas existentes al oeste de lugar de Loureiro.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada.

Alegación núm. AAVV 19021	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega que no aparece reflejado en los planos de la RYAPGOM el paso del metro ligero por su barrio, por lo que solicita que se considere y se realicen las modificaciones necesarias en el documento.



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente contempla la implantación de un sistema de transporte público de tranvía que conectará el centro de la ciudad y los principales parques y equipamientos con los barrios existentes. Los criterios para la elección de las vías que configuran los recorridos previstos para el tranvía se justifican en los apartados correspondientes de la memoria.

No obstante, la concreción del diseño, trazado y situación de la futura red corresponde al proyecto técnico de desarrollo que deberá tener en cuenta los nuevos condicionantes de movilidad y de implantación del tranvía.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. 19024	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

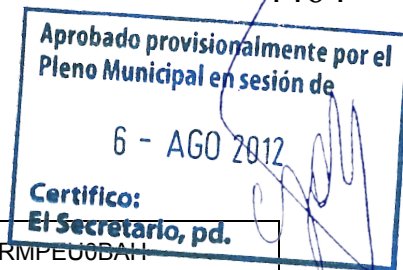
Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1(2) edificación singular.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos o a edificios singulares retranqueados del frente que constituyen una unidad de proyecto o edificios con alineaciones singulares que configuran espacios característicos. Son áreas en las que se considera concluido el proceso de ocupación del suelo, de conformidad con ordenaciones volumétricas procedentes de planes generales y de desarrollo anteriores.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien conviene señalar que el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial.



Alegación núm. ENT. 19086	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU00BAH
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega con relación a cinco puntos que considera incidirán en sus necesidades futuras y que son: la extensión del ámbito del campus en la zona del campus de Oza, el parque tecnológico y la definición del ámbito y usos globales en el campus de Elviña, la definición de los usos del suelo en el campus de Riazor y el Museo de la Ciudad en la Maestranza.

Informe:

a) Campus de Oza

De acuerdo con las sugerencias realizadas por la Universidad y por el Servicio Gallego de Salud, en relación a la posible ampliación del Campus de Oza, se han calificado los suelos situados entre el campus de Oza y el tanatorio como equipamiento general de uso sanitario-educativo (SN-ED).

La RYAPGOM prevé una acción de expropiación para su obtención en la ficha de planeamiento correspondiente.

Por otro lado, se corrige el error material en relación al edificio de Terapia Ocupacional, ajustando su calificación al uso efectivamente realizado – equipamiento docente (ED) – y la titularidad – pública (Pb) -

b) Parque tecnológico de Elviña

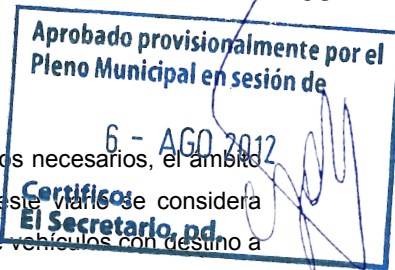
Con objeto de facilitar la adquisición de los suelos pendientes de expropiar situados en el ámbito del actual Campus de Elviña y en el ámbito adyacente de Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se incorpora en este último un cierto aprovechamiento lucrativo.

c) Campus de Elviña. Definición del ámbito y usos globales

La RYAPGOM incluye las parcelas a las que hace referencia la alegación dentro del API O37 Residencia Universitaria.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.



En tanto no se urbanice el viario previsto y se dote al ámbito de todos los servicios necesarios, el ámbito debe considerarse como suelo urbano no consolidado. Conviene señalar que este viario se considera imprescindible para completar la estructura viaria del sector y minimizar el paso de vehículos con destino a la universidad a través del núcleo de Castro de Elviña adyacente.

Por otro lado, considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se propone ajustar la delimitación de dicho ámbito, para excluir la mayor parte de las casas existentes y asignar a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores y estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York.

d) Campus de Riazor

No parece apropiado calificar como privados suelos que actualmente son públicos. Tampoco parece apropiado cambiar la calificación de equipamiento por la de espacio libre, disminuyendo el estándar de equipamientos del plan, especialmente cuando se trata de superficies relativamente pequeñas, bien delimitadas e incluidas en la superficie del Campus actual.

e) Maestranza

La RYAPGOM incluye los suelos a los que se refiere la alegación en el API Q19 Ciudad Vieja – Pescadería.

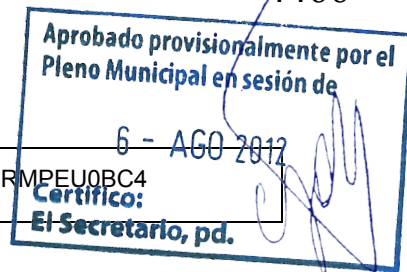
Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

No obstante lo anterior, no se considera inadecuada la propuesta realizada, si bien debería reducirse la superficie total prevista y diferir la concreción de dicha propuesta a la revisión del PEPRI en curso.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en la informe de esta alegación.



Alegación núm. PART 19147	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BC4
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela con nave industrial sita junto al Parque de Bomberos en la carretera de Baños de Arteixo que en la RYAPGOM se ve afectada por la normativa aplicable al suelo dotacional pues aparece calificada como suelo destinado a equipamiento administrativo(AD) de titularidad pública(Pb), lo que carece de sentido y debe entenderse como un error; por lo que, solicita que se proceda a corregir dicho error, manteniendo la parcela el carácter de industrial, cuando menos, o bien igualarla a las más próximas como suelo urbano no consolidado, o bien incluirla en el ámbito del POL N 31.1 para su compensación económica mediante la adquisición de la edificabilidad que le corresponda.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada actualmente por una nave industrial. La superficie de esta parcela es de aproximadamente 750 m2.

El plan vigente califica dicha parcela como equipamiento público.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha parcela como equipamiento público, de acuerdo con el plan vigente. La parcela está incluida en una pieza de considerable superficie calificada en parte como equipamiento público y en parte como industrial-comercial de titularidad privada.

No obstante lo anterior, dada la superficie relativamente reducida de la parcela, no parece necesario mantener la afectación actual, por lo que se califica dicha parcela con la norma zonal 6.2 del entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica dicha parcela con la norma zonal 6.2 de actividades económicas, industrial-comercial en el Polígono de A Grela-Bens.

Alegación núm. PART. 19226	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BBF
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle Avda. de Montserrat nº 24 que en la RYAPGOM se incorpora sin referencia sobre las alturas del mismo, lo que coloca su propiedad en una situación de inseguridad jurídica y puede perjudicar gravemente a su patrimonio; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, manteniendo los criterios y derechos adquiridos conforme a los planes anteriores, sin que en ningún caso quede reflejado como está en la actualidad.



Informe:

El solar al que se refiere la alegación está actualmente edificado por una casa adosada de 2 plantas de altura. El edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta en su mayor parte por edificios entre medianeras de 3 plantas de altura. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente.

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

Con carácter general, la altura de estas manzanas es muy inferior a la que les corresponde en relación al ancho de las calles existentes, por lo que la norma zonal 2.4 asignada no corresponde bien con los edificios existentes.

Si bien en la RYAPGOM aprobada inicialmente no se indica gráficamente la altura de la manzana, no parece apropiado señalar en esta manzana 6 plantas de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal. Parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno a las que nos hemos referido antes, que se adapte mejor a las edificaciones actuales. En consecuencia se asigna a dicha parcela y a las adyacentes la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se sustituye la norma zonal asignada por la 1(6) que se adapta mejor a las edificaciones existentes.

Alegación núm. PART 19236	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0BEO
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela que forma parte del polígono industrial "Bens-2ª fase", que cuenta con tres naves industriales de reciente construcción, sita en la carretera de Baños de Arteixo que en la RYAPGOM se ve ubicada y afectada por la normativa aplicable al POL M-29 Severo Ochoa, la Norma Zonal 6.2, clasificada como suelo urbano no consolidado y con la construcción de un vial cuyo trazado afecta a la parcela, lo que carece de sentido y debe entenderse como un error; por lo que, solicita que se proceda a corregir dicho error, manteniendo la parcela el carácter de suelo urbano consolidado y que se suprima el vial proyectado, manteniendo los derechos adquiridos conforme al Pgom del 98.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano consolidado con la norma zonal 6.2. En consecuencia, esta parcela no se encuentra incluida dentro del ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL M29 Severo Ochoa.

La delimitación de la norma zonal asignada corresponde con el cierre de la parcela de acuerdo con la cartografía base de referencia de la RYAPGOM.



En cualquier caso, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL M29 se ha eliminado dicho ámbito de la RYAPGOM, por lo que se mantiene la calificación actual de la parcela adyacente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que la parcela señalada no está incluida en el ámbito de desarrollo POL M29.

Alegación núm. PART 19266	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BFX
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de unas casas y terreno sitios en la calle Merced que en la RYAPGOM se delimita como POL R28.3 como suelo urbano no consolidado y con otros terrenos anexos, sin justificación para ello y en perjuicio de sus intereses patrimoniales; por lo que, solicita que se proceda a corregir dicho error, manteniendo la consideración de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de las calificaciones para usos dotacionales que pudieran plantearse.

Informe:

En el frente norte de la calle de la Merced existe una serie de 4 casas de 3 plantas de altura mal alineadas que reducen la anchura de la calzada en ese tramo. En la calle Vaamonde Lores existe una casa de 3 plantas de altura mal alineada que reduce la anchura de la calle en ese tramo. El resto de los terrenos del ámbito, lo integran principalmente parcelas vacías u ocupadas por edificación auxiliar. Las edificaciones mal alineadas se encuentran en situación de fuera de ordenación absoluta.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL R28.3 calle de la Merced, con objeto de obtener la cesión del viario indicado, resolver el encuentro entre las 3 vías existentes y completar la edificación actual con una solución distinta de la actualmente vigente. De acuerdo con lo anterior:

- se elimina el viario que conecta la calle interior con la calle Vaamonde Lores, ya que se considera innecesario.
- se resitúa la edificación entre la calle de la Merced y la calle Vaamonde Lores de manera coherente con el edificio al que completa, concentrándola en una sola pieza, evitando la fragmentación en piezas de escasa entidad y eliminando el extraño chaflán interior.
- como consecuencia de la eliminación del viario innecesario y de la concentración de la edificación señalada se configura un espacio libre público en el punto de intersección de las 3 vías.

La nueva ordenación prevista es sustancialmente diferente de la existente y necesita para su desarrollo de un reparto de beneficios y cargas, por lo que parece apropiado mantener el ámbito.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL R28.3, con objeto de facilitar el desarrollo y la gestión del mismo, se han realizado las siguientes modificaciones:



- por un lado, se han excluido del ámbito la serie de 4 casas con frente a la calle de la Merced afectadas por alineación de vial. Dichas casas se han clasificado, de acuerdo con el criterio establecido por la Xunta, como suelo urbano consolidado.
- Por otro, se ha aumentado significativamente la edificabilidad de los suelos que se mantienen incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado POL R28.3
- Finalmente, se ha incluido el ámbito en un área de reparto independiente.

La redelimitación del ámbito cumple con las determinaciones contenidas en la LOUGA y en las normas urbanísticas, en relación a la clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos en los que se necesiten obras de escasa entidad para adquirir la condición de solar y a la clasificación como suelo urbano no consolidado de aquellos suelos en los que se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT. 19299	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BGH
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

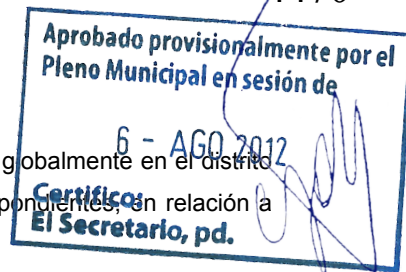
Alega para que en la RYAPGOM se incorpore que la obtención por expropiación de parte de los Equipamientos para la ciudad se realice en las zonas más próximas, o bien con cargo a los suelos urbanizables; asimismo, piden que se incluya un documento con las propiedades públicas, el concepto de espacios públicos, cuáles son Zonas Verdes o Espacios Libres, las posibilidades de usos compatibles en Zonas Verdes y los aparcamientos públicos que se prevean.

Informe:

- a) La intervención en la ciudad consolidada es compleja, por lo que las sucesivas legislaciones regulan situaciones diferentes para la ciudad consolidada – donde prácticamente no existe ninguna posibilidad de intervención – de la ciudad pendiente de desarrollo. Es obvio, que la ciudad ejecutada conforme a legislaciones anteriores, adolece, generalmente, de dotaciones si se la compara con legislaciones más recientes.

Por tanto, en la RYAPGOM, las posibilidades de mejorar o ampliar las dotaciones en los barrios existentes se articulan a través de:

- la transformación de la ciudad existente – fundamentalmente mediante la transformación de grandes piezas en desuso o que necesitan una renovación profunda: el puerto, la estación de autobuses, la estación de ferrocarril, determinadas piezas de uso industrial incompatibles con los usos actuales...- estas piezas, por su gran tamaño y ubicación central permiten reequipar la ciudad consolidada y acercar las dotaciones a los ciudadanos.



- el desarrollo de ámbitos. El hecho de que los estándares deban cumplirse globalmente en el distrito y en el conjunto de la ciudad permite distribuir mejor las dotaciones correspondientes, en relación a las posibles necesidades o déficits.

- la expropiación puntual de suelos centrales imprescindibles para los objetivos del plan, como las acciones correspondientes a la obtención de determinados suelos para uso hospitalario.

La RYAPGOM aprobada inicialmente cumple con las determinaciones de la LOUGA, tanto en lo referido a las dotaciones locales como las generales.

En cualquier caso, conviene señalar que los suelos correspondientes al denominado Parque Alto metropolitano, que en la RYAPGOM se clasifican como suelo rústico de especial protección, no se han contabilizado a efectos del cómputo de los estándares de espacios libres.

- b) En la RYAPGOM se señalan los suelos necesarios para los sistemas del municipio, así como la titularidad final de los mismos, con objeto de garantizar su destino, su uso público y justificar el cumplimiento de los estándares de la LOUGA. La titularidad actual de estos suelos es la que consta en el catastro de hacienda y/o en los correspondientes títulos de propiedad.
- c) Los conceptos de viario, espacios libres y zonas verdes se definen en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas.

Los espacios libres se dividen en espacios deportivos y zonas verdes. En todo caso, se puede disponer de aparcamiento público en el subsuelo para ubicar las necesidades estructurales de demanda de plazas en el entorno. El acabado en superficie deberá garantizar un correcto uso en superficie como espacio libre, con un 80% como mínimo de la superficie del aparcamiento con capacidad portante para ser arbolada, con una cobertura mínima de tierras de un metro y medio.

En consecuencia, en todas las zonas verdes puede situarse aparcamiento en el subsuelo, independientemente de si en el plano de zonificación se señala dicho aparcamiento o no, con la condición de que el aparcamiento no impida la urbanización de dicha zona como zona verde.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con lo determinado en las normas urbanísticas, es posible situar aparcamientos públicos en el subsuelo de los suelos calificados como sistemas públicos, siempre que se garantice la coherencia y la compatibilidad con el uso del sistema en el que se ejecute.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. ENT. 19302	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0BGK
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incorpore una reducción de la edificabilidad total y un inventario de los edificios que están estropeados y que no se pueden rehabilitar.

Informe:

El modelo de ciudad y las previsiones de crecimiento de la ciudad contemplado en la RYAPGOM se justifica en los apartados correspondientes de la memoria incluida en la documentación aprobada inicialmente. La edificabilidad asignada a los ámbitos de desarrollo en suelo urbano y suelo urbanizable cumple con las determinaciones establecidas en la LOUGA para cada tipo de suelo y con el modelo de ciudad propuesto en la RYAPGOM. Adicionalmente, conviene señalar que la regulación incluida en las normas para el suelo urbano consolidado situado en la ciudad más compacta supone, con carácter general, una reducción de la edificabilidad para las nuevas edificaciones.

El estudio detallado del estado de conservación de la edificación existente en la ciudad así como la valoración de los mismos no es competencia de la RYAPGOM.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT. 19306	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0BGO
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

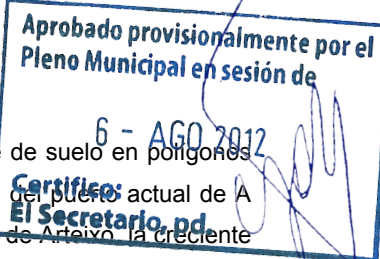
Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incorpore la preservación de los polígonos industriales para la actividad industrial, impidiendo la transformación para otros usos y asignándoles una Ordenanza acorde con la que tenían hasta ahora; asimismo, alegan que el aumento de edificabilidad en Marineda requiere una compensación en equipamientos no contemplada.

Informe:

La RYAPGOM mantiene sustancialmente la calificación de suelo industrial-comercial correspondiente al Polígono de A Grela-Bens, si bien se ajustan las normas urbanísticas para ampliar los usos permitidos actualmente incluyendo usos terciarios en edificio exclusivo. Aunque el uso característico es el terciario comercial, conviene señalar que una parte significativa del polígono se encuentra afectada por la servidumbre de la refinería, por lo que en esa zona no se pueden situar usos terciarios que supongan aglomeración de personas.

Mantiene asimismo, la calificación de las industrias especiales existentes: Refinería, Aluminio y Fábrica de Armas.



En consecuencia, la RYAPGOM aprobada inicialmente preserva, sustancialmente, la superficie de suelo en polígonos donde es posible situar usos industriales. No obstante, conviene señalar que la transformación del puerto actual de A Coruña, la próxima entrada en funcionamiento del puerto exterior situado en el municipio vecino de Arteixo, la creciente presión urbana sobre las industrias existentes, así como las previsiones contenidas en el Plan Sectorial Gallego de Suelo Industrial, pueden condicionar a medio y largo plazo la ubicación de usos industriales fuera del término municipal, de acuerdo con el análisis realizado en el Estudio Sectorial sobre zonas empresariales y logísticas incluido en la documentación de la RYAPGOM.

En relación al edificio Marinada, la RYAPGOM incorpora la modificación puntual del Plan vigente para posibilitar la implantación de dicho uso. Dicha modificación puntual, aprobada definitivamente, ha seguido la tramitación establecida, ajustándose a la legislación vigente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT. 19314	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0BGX
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM no se ignoren los cauces naturales de aguas y se haga un estudio de su conservación; que se anule el Convenio de Monte Alfeirán y pase a ser una zona verde; que se aclare la inclusión en el documento del mapa de olores y ruidos y que se dé respuesta a la compatibilidad de usos de zona verde con vertederos y se corrija la no inclusión en el documento de la existencia de este problema.

Informe:

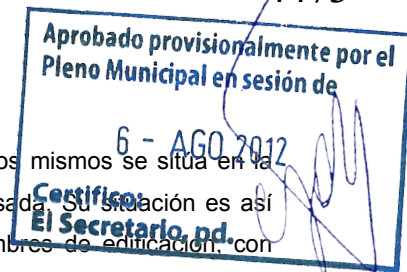
- d) En la RYAPGOM se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas los cauces y lechos de ríos que discurren por suelo rústico y los adyacentes a ámbitos de desarrollo en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el inventario de cauces de la Xunta de Galicia. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. Augas de Galicia, entre los que no se incluye el cauce de Palavea.

En el caso de los cauces que se sitúan en suelos pendientes de desarrollar, se determina, con carácter general, que dichos cauces se integren en los espacios libres de cesión del ámbito de desarrollo.

- e) SUD 6 Monte Alfeirán

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el sector de suelo urbanizable delimitado SUD 6 Monte Alfeirán de acuerdo con la tramitación iniciada y el convenio suscrito entre los propietarios de los suelos y el ayuntamiento.

Dicho planeamiento establece una reserva de suelo para espacios libres muy superior a la determinada por la LOUGA. En efecto, debido a la singularidad de la afección aeronáutica, la reserva de superficie para espacios



libres es casi el doble de la prevista en la legislación. Además la mayor parte de los mismos se sitúa en la parte más plana de un ámbito que se caracteriza por una topografía bastante acusada. Su situación es así mismo coherente con la estrategia de la RYAPGOM que prevé preservar las cumbres de edificación, con objeto de reconocer el límite natural del término municipal y preservar las vistas panorámicas.

La superficie de aproximadamente 4 Ha prevista para el parque, parece adecuada en relación a los usos del entorno.

En cuanto a la delimitación del ámbito y a la obligación de clasificar los suelos a los que hace referencia la alegación como suelo rústico, conviene señalar que en el Informe previo de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en el apartado correspondiente a la clasificación del suelo no se establece ninguna prescripción en este sentido, por lo que se considera adecuada la delimitación.

f) Mapa de olores y ruidos

En el documento de informe de sostenibilidad ambiental se incorporan los estudios de ruidos y olores correspondientes, que consideran datos de las estaciones de control ambiental municipales así como otras modelizaciones realizadas específicamente.

En este documento se recomienda la elaboración de un Plan de Movilidad municipal que permita mejorar la accesibilidad y movilidad en todo el territorio y a la vez aumentar la cantidad de espacio público para los ciudadanos. Un nuevo modelo de movilidad permitirá, además, incorporar mejoras sensibles en el nivel de calidad del aire de la ciudad y en los niveles de ruido a los que está sometida la población.

La identificación de las áreas con mayor población afectada por ruido o contaminación permite establecer las prioridades de actuación en la ciudad en este ámbito, si bien dichas actuaciones competen a la administración correspondiente.

En cualquier caso, desde el Plan se realizan las siguientes propuestas para mejorar, desde el planeamiento, las condiciones actuales:

- cambio del modelo radial de acceso a la ciudad por otro basado en una malla con mayor capacidad de distribución, disminuyendo la concentración de vehículos en determinados puntos de acceso y previendo nuevas calles de conexión entre barrios que permitan recorridos alternativos.
- extensión de la red de tranvía en el casco consolidado.
- configuración de una red de bicicletas que conecte toda la ciudad, fomente la intermodalidad con el tranvía, el tren y los autobuses.
- configuración de una malla verde, de uso preferente de peatones, transporte público y bicicletas.



Para lo cual asigna las correspondientes partidas económicas en el documento económico.

g) Vertedero de Bens

A causa del desplome del antiguo vertedero de Bens se procedió a la modificación puntual del planeamiento vigente para clasificar dichos suelos como espacios libres. El desplome del vertedero supuso la clausura del mismo y las actuaciones necesarias para la consolidación de los depósitos existentes y la regeneración del paisaje en ese ámbito.

La tramitación del planeamiento y las actuaciones llevadas a cabo han seguido los cauces legalmente establecidos para desarrollo.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el planeamiento tramitado en relación al veredero y su clasificación vigente como sistema general de espacios libres.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de la alegación.

Alegación núm. ENT. 19324	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BH6
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

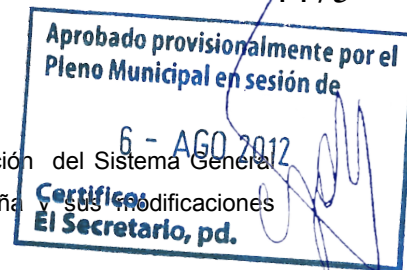
Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se excluya cualquier ordenación en el ámbito del Plan Especial del Puerto por no tener competencia, limitándose a reflejar la realidad de los usos actuales del puerto y piden, por ello, la eliminación del Convenio firmado.

Informe:

Cumplimentando los compromisos contraídos en el convenio suscrito el 2 de febrero de 2004 por el ministerio de Fomento, Xunta de Galicia, Autoridad Portuaria de A Coruña y Ayuntamiento, este Plan General prevé, tal como consta en las fichas correspondientes, una ordenación detallada para los Muelles de Batería y Calvo Sotelo, Zona 1, y fija las condiciones para el desarrollo mediante el correspondiente plan especial de la zona 2 (Muelle de San Diego y Puerto del Petróleo).

La ordenación establecida sobre dichos ámbitos se ejecutará previa desafectación de los terrenos por el Ministerio de Fomento, conforme a lo previsto en el Artículo 49 de la Ley 48/2003 de 26 de Noviembre de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General. En tanto no se produzca la desafectación de los terrenos señalados como Zona 1 y Zona 2, la clasificación transitoria de dichos suelos será la de Sistema General Portuario, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la LPEMM, rigiéndose por el Plan Especial del Puerto en vigor.



El resto de los suelos incluidos en zona portuaria se rigen por el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario/ Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de A Coruña y sus modificaciones posteriores.

No obstante lo anterior, para clarificar la situación de los dos ámbitos de desarrollo señalados se incluye, en la ficha del API P22 que incorpora la ordenación de los suelos portuarios, en la casilla "observaciones y determinaciones complementarias" la referencia a los 2 planes especiales previstos en esos suelos.

Adicionalmente, conviene señalar que la posibilidad de actuar y mejorar la ciudad central, tan demandada en el conjunto de alegaciones realizadas por esta entidad, se basa en buena medida en la recuperación y el reciclaje de suelos de la ciudad existente, fundamentalmente mediante la transformación de grandes piezas en desuso o que necesitan una renovación profunda: el puerto, la estación de autobuses, la estación de ferrocarril, determinadas piezas de uso industrial incompatibles con los usos actuales...- estas piezas, por su gran tamaño y ubicación central permiten reequipar la ciudad consolidada y acercar las dotaciones a los ciudadanos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la delimitación de los dos planes especiales de acuerdo con el convenio suscrito entre las administraciones competentes.

Alegación núm. PART 19326	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0BH8
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

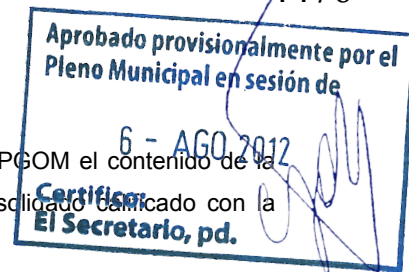
Resumen:

Alega como propietario de un terreno sito en la Urbanización Rias Altas que en la RYAPGOM se incorpora al POL M-43 como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello y en fraude de ley; además, se califica parte del terreno como usos dotacionales públicos; por lo que, solicita que se proceda a corregir dichos errores, incluyendo su parcela en la clasificación de suelo urbano no consolidado del APR E-16.01 y manteniendo la calificación para usos residenciales en toda la parcela.

Informe:

La RYAPGOM delimitaba en el documento aprobado inicialmente un ámbito de desarrollo, el POL M43, cuyos objetivos principales son completar la estructura viaria del sector y las redes de servicio existentes, además de obtener un viario de borde en la parte situada más al norte de la urbanización Obradoiro.

No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de la urbanización Obradoiro, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada en estas alegaciones se ha redelimitado el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado, excluyendo las parcelas que, de acuerdo con lo anterior, reúnen las condiciones determinadas por la LOUGA para ser consideradas como suelo urbano consolidado –acceso rodado desde vía pública y los servicios necesarios-. Dichas parcelas se califican con la norma zonal 5.1 vivienda unifamiliar. En conjunto se han clasificado como suelo urbano consolidado la mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito de desarrollo del documento aprobado inicialmente.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica la parcela señalada como suelo urbano consolidado con la norma zonal 5.1.

Alegación núm. 19361	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está actualmente edificada y fundamentalmente rodeada por parcelas con edificaciones entre medianeras de 3 o más plantas de altura. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 6.2 del plan vigente.

El plan vigente califica dicha parcela con una norma zonal 2.1 de ensanche.

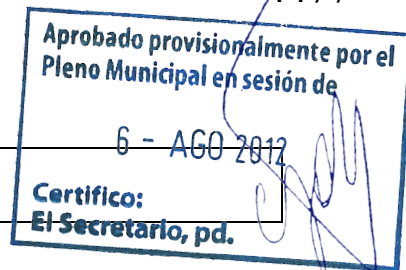
La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha parcela con la norma zonal 2.4.a también de ensanche en manzana.

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

Con carácter general, la altura de estas manzanas es muy inferior a la que les corresponde en relación al ancho de las calles existentes, por lo que la norma zonal 2.4 asignada no corresponde bien con los edificios actuales.

Si bien en la RYAPGOM aprobada inicialmente no se indica gráficamente la altura de la manzana, no parece apropiado señalar en esta manzana 6 plantas de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal. Parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno a las que nos hemos referido antes, que se adapte mejor a las edificaciones actuales. En consecuencia se asigna a dicha parcela y a las adyacentes la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 2.4 de ensanche por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos e incluir en la cartografía del plan las alturas de la edificación existente.



Alegación núm. 19503	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 2.4.b Ensanche, manzana intensiva con patio.

La parcela señalada, así como las adyacentes, carecen de acceso rodado desde vía pública, por lo que no pueden considerarse solares.

Atendiendo a la calificación de la manzana como manzana con patio y a la titularidad privada de los suelos interiores, se califican dichos suelos como espacio libre de titularidad privada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

19503, 23227

Alegación núm. PART 19531	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtró.: RMPEU0BOP
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

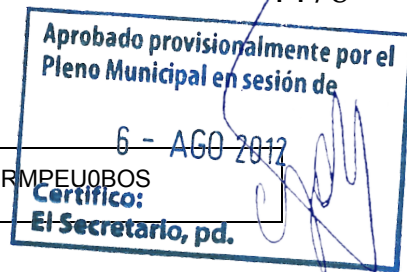
Alega como concesionario de una parcela sita en el campo de fútbol de Elviña-Ponte de A Pedra que en la RYAPGOM se incorpora en la parte que atañe al campo de fútbol con una calificación distinta a la de su uso dotacional, que debería ser deportivo, y en la parte de instalaciones anexas con una calificación que impide el uso y explotación de la actividad objeto de la concesión administrativa; por lo que, solicita que se proceda a calificar adecuadamente a su uso la parte de la parcela objeto de concesión para campo de fútbol y de modo adecuado a su uso y explotación la parte de la parcela destinada a instalaciones anexas.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el campo de fútbol existente como espacio libre público y a las instalaciones anexas existentes como sistema local de infraestructuras de titularidad privada. La delimitación de ambos sistemas no se ajusta bien a la realidad actual.

En consecuencia, parece apropiado ajustar la calificación del campo de fútbol al uso deportivo efectivamente realizado y las alineaciones del campo y de la infraestructura señalada de acuerdo con la realidad existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se ajustan las alineaciones señaladas en relación a la realidad existente.



Alegación núm. PART 19534	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0BOS
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como concesionario de una parcela sita en el campo de futbol de La Grela-Bens que en la RYAPGOM se incorpora en la parte de instalaciones anexas con una calificación que impide el uso y explotación de la actividad objeto de la concesión administrativa; por lo que, solicita que se proceda a calificar adecuadamente a su uso la parte de la parcela objeto de instalaciones anexas.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el campo de fútbol y las instalaciones anexas existentes como espacio libre público.

Parece apropiado ajustar la calificación del campo de futbol al uso deportivo efectivamente realizado y calificar las instalaciones anexas como equipamiento de contingencia de titularidad pública, con objeto de poder seguir desarrollando la concesión actual.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituyen las calificaciones asignadas al campo de fútbol y a las instalaciones anexas por la de equipamiento y por la de infraestructuras de titularidad pública, respectivamente.

Alegación núm. PART 19581	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0BQ8
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

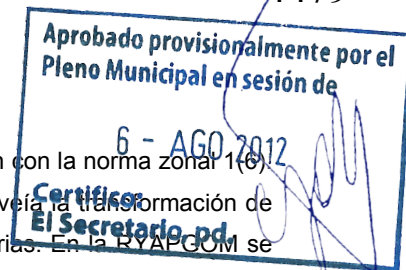
Alega como propietaria de varios pisos de un edificio sito en el lugar de Mesoiro nº 33D-35 que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.5 sin justificación para ello y en perjuicio del patrimonio del alegante, ya que lo colocan en situación de fuera de ordenación parcial; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a ajustar dicha normativa en cuanto a alturas, ocupación y edificabilidad a la que estaba vigente en el momento de la concesión de la licencia, excluyendo el edificio del régimen de fuera de ordenación parcial.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación ocupa casi el 100% de la parcela y tiene 3 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica este edificio como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.5, en coherencia con las parcelas adyacentes edificadas con casas unifamiliares adosadas.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.



La mayor parte de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

No obstante lo anterior, considerando la licencia concedida recientemente parece apropiado sustituir la calificación 4.4 asignada por la 1(6), en relación al bloque plurifamiliar de 3 plantas previsto.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.5 de núcleo tradicional con vivienda adosada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.

Alegación núm. PART 19584	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BQB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una finca sita en el lugar de Feáns que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4 sin justificación para ello y en perjuicio del patrimonio de la alegante, ya que limitan la ocupación, reducen las alturas y la edificabilidad; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a modificar dicha normativa por la Norma Zonal 6.2 del Pgom vigente.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación. La mayor parte de las parcelas próximas se encuentran también sin ocupar o edificadas con casas unifamiliares aisladas.

La RYAPGOM aprobada inicialmente asigna a esta parcela la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada, en coherencia con las tipologías características de las edificaciones existentes en el tramo final del núcleo de Mesoiro. Dicha calificación, que determina el uso preferentemente unifamiliar y una altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

No parece apropiado, por tanto, asignarle una norma zonal equivalente a la NZ 6.2 del plan vigente, que preveía la transformación de los núcleos existentes mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias.

La información y publicidad del planeamiento se realiza de acuerdo con los trámites previstos en la legislación correspondiente.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.4 asignada.

Alegación núm. PART. 19636	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BS6
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como Delegada Sindical de CCOO en el centro comercial Carrefour de Alfonso Molina que en la RYAPGOM se incorpora en el PE-34, que prevé una reordenación que podría implicar el cambio de ubicación del centro comercial afectado, con lo que no están de acuerdo por las graves consecuencias que puede tener sobre las personas que en él trabajan; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, dejando sin efecto la idea de derribo de dicho centro comercial.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P34 Alfonso Molina. Dicha parcela está integrada en malla urbana y dispone de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios.

El objeto de la inclusión de esta parcela y las colindantes es la reordenación integral, la actualización y la mejora de la imagen urbana de una zona situada en uno de los principales accesos de la ciudad.

No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al ámbito PE P34, se excluye la parcela señalada del ámbito, sustituyendo la clasificación de suelo urbano no consolidado por la de suelo urbano consolidado conforme a las determinaciones establecidas por la LOUGA. En coherencia con el uso actual de centro comercial se asigna a dicha parcela, la norma zonal 6.3 que corresponde sustancialmente con la norma zonal 9.3 del planeamiento vigente.

Si bien se ha excluido del ámbito la parcela, es importante señalar que se mantienen las afectaciones de viario en el extremo sur para eliminar el embudo existente y en el extremo norte, sin afectar la rampa actual, para permitir la conexión de la calle situada entre el Coliseum y el Carrefour con el nuevo viario previsto junto a Alfonso Molina. Ambas afectaciones se sitúan sobre suelos libres de edificación o construcciones auxiliares.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del ámbito de desarrollo la parcela referida y clasificándola como suelo urbano consolidado, si bien se mantienen las afectaciones viarias señaladas.

Alegación núm. PART 19726	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0BVP
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado, esgrimiendo como fundamento varias sentencias y reflexiones personales, para que en la RYAPGOM se proceda a incluir un nuevo Estudio Económico-Financiero que se ajuste a lo contemplado en la Ley del Suelo de Galicia, en la jurisprudencia y en la demás legislación aplicable, y que responda a la realidad económica.



Informe:

Entre la documentación de la RYAPGOM se incluye el preceptivo estudio económico de acuerdo con el art. 61 de la LOUGA. La regulación del contenido de este estudio es la que determina el apartado 3 del art. 60 de la misma ley.

Dicha regulación coincide sustancialmente con la contenida en las sucesivas leyes del suelo de Galicia aprobadas, a saber:

- Ley 1/1997 del suelo de Galicia:

art. 16. estudio económico-financiero

1.- El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación justificando las previsiones que deban realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

2.- En el supuesto de que se les atribuya el financiamiento a administraciones o entidades públicas distintas del Ayuntamiento, deberá acreditarse la conformidad de ellas.

- Ley 9/2002 de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia:

art. 60. Estrategia de actuación y estudio económico.

3.- El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

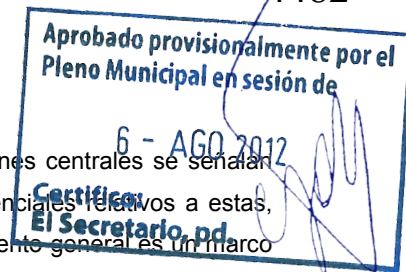
- Ley 2/2010, de 25 de marzo

art. 60. Estrategia de actuación y estudio económico.

3.- El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

Como se ve, ésta no parece una cuestión central de las leyes aprobadas. En efecto, las sucesivas leyes tramitadas para adaptarse a las respectivas leyes estatales o para incorporar las especificidades del territorio gallego han



mantenido íntegramente el contenido y alcance del estudio económico. Es más, las cuestiones centrales se señalan expresamente en la exposición de motivos de la ley, así como los nuevos documentos esenciales relativos a estas, entre los que no figura el citado estudio económico. Debe entenderse así porque el planeamiento general es un marco urbanístico y temporal, que se concreta en las actuaciones y planeamientos de desarrollo a los que corresponde la gestión de los procesos de acuerdo con los mecanismos previstos en la Ley. No puede éste prever que se va a desarrollar o no – en todos los planeamientos quedan actuaciones o ámbitos sin desarrollar- o como las leyes que se aprobarán durante la vigencia del plan pueden condicionar o modificar las previsiones, así como otros intangibles.

Si bien es cierto que conviene que el estudio económico sea lo más ajustado posible, también lo es que el contenido del mismo cumple con lo determinado en la LOUGA.

La atribución de financiación a otras administraciones o entidades se regula por el citado artículo 60.3, que determina la acreditación de la conformidad de las mismas y por el artículo 85. que establece las fases de tramitación. En este artículo no se concreta en que fase debe acreditarse, por lo que se entiende que dicha determinación deberá cumplirse durante la tramitación del plan. Dado que el plan todavía se está tramitando, se cumple con lo previsto en la LOUGA.

El hecho de que a algunas de estas administraciones se les atribuya una financiación significativa, corresponde en parte, a que se han incluido las partidas ya acordadas y/o ejecutadas en relación a las grandes infraestructuras viarias de la 3ª Ronda, autovía de acceso al aeropuerto y otras incluidas en el Plan Sectorial Gallego. No obstante lo anterior, se han excluido del estudio económico las actuaciones relativas a la 3ª Ronda y a la autovía de acceso al aeropuerto, debido a su elevado grado de ejecución actual.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que no se considera necesaria la realización de un nuevo Estudio Económico.

Alegación núm. 19959	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

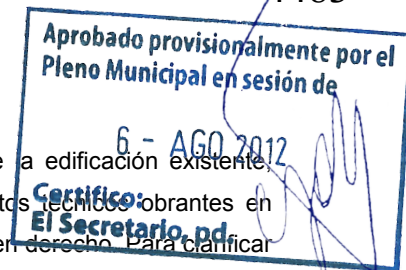
Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1(2) edificación singular.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones y ordenaciones singulares o a proyectos unitarios situados en zona de ensanche. Son áreas en las que se considera concluido el proceso de ocupación del suelo, de conformidad con ordenaciones volumétricas procedentes de planes generales y de desarrollo anteriores.



De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clasificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, incorporando dichas alturas en su cartografía base.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con el contenido en el cuerpo de respuesta de la alegación.

Alegación núm. PART 20281	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CII
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de sendos terrenos sitios en Feáns que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico de especial protección forestal de un modo incorrecto, a su parecer, pues cuentan con todos los requisitos legales necesarios para ser considerados como suelo urbano; por lo que, solicita que se califiquen sus terrenos como suelo urbano; con uso destinado a vivienda, zona verde y dotacional, como propone el alegante; y, subsidiariamente, se propone su consideración como suelo destinado a dotaciones y equipamientos.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación, situados por encima de la cota 125, separados de la urbanización de nuevo Mesoiro por los espacios libres públicos del sector. Estos suelos, que se encuentran casi completamente rodeados de suelos sin urbanizar, se incluyen en el denominado parque alto metropolitano previsto en la RYAPGOM, donde se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio.

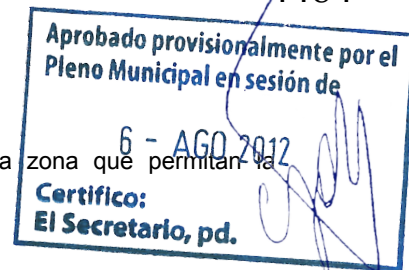
El PGOM vigente clasifica dichos suelos como suelo rústico especialmente protegido.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estos suelos como suelo rústico de especial protección forestal.

Esta clasificación es coherente con la estrategia planteada por la RYAPGOM para el suelo urbano consistente en completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos libres de edificación más allá de ésta, dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Los suelos clasificados como suelo rústico de especial protección forestal contemplan las finalidades contenidas en la LOUGA en relación a la sustentación de masas arbóreas a proteger que cumplan funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

En efecto, los suelos así clasificados consideran la configuración del denominado parque alto metropolitano. Este parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, en la medida de lo posible, libres de edificación y especialmente las cumbres que determinan su perfil.



Adicionalmente, conviene señalar que no se prevé la apertura de nuevas vías en esta zona que permitan la urbanización del sector.

No obstante lo anterior, atendiendo a la especial situación económica en la que nos encontramos se han eliminado las acciones correspondientes a la obtención de los suelos incluidos en el par estos suelos.

De acuerdo con lo anterior, los usos posibles de estos suelos son los determinados por la LOUGA para los suelos rústicos de especial protección patrimonial, para aquellos que se incluyen dentro del ámbito de protección arqueológica del castro de Elviña; de especial protección de infraestructuras, los incluidos en el proyecto de ejecución de la Autovía de acceso y conexión con el aeropuerto; y de paisaje, el resto de los suelos situados entre el perímetro de protección del castro y los suelos de infraestructuras no incluidos en ninguna de estas dos categorías.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de eliminar la acción de expropiación prevista en la RYAPGOM aprobada inicialmente y permitir el uso de esos suelos conforme a la categoría de suelo rústico de especial protección correspondiente.

Por otro lado, atendiendo a la singular situación económica Finalmente, de acuerdo con los objetivos planteados en la RYAPGOM en relación a la configuración de un parque metropolitano de carácter fundamentalmente público, se prevé la obtención de estos suelos mediante la correspondiente acción de expropiación PA 1 Zapateira-Vío (Parque Alto 1) que se incluye en la fichas urbanísticas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de especial protección forestal.

Alegación núm. PART 20283	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0C1K
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una vivienda sita en el Castro de Elviña nº 127 para que en la RYAPGOM se incorpore con aplicación de la Norma Zonal 4.4.

Informe:

La casa a la que se refiere la alegación se sitúa en una manzana tradicional configurada fundamentalmente por casas unifamiliares adosadas de entre 1 y 3 plantas de altura.

La RYAPGOM califica a esta vivienda con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional de edificación adosada. La calificación asignada se ajusta bien a las edificaciones existentes.



Sin embargo, conviene señalar que las calificaciones asignadas por la RYAPGOM a los núcleos tradicionales de Castro y de San Vicente de Elviña pretenden evitar la transformación de los núcleos actuales. Dichas calificaciones, que corresponden a las normas zonales 4.4 y 4.5 en relación con las edificaciones existentes, prescriben edificaciones de uso preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, en coherencia con las tipologías existentes en los núcleos que se quiere mantener.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos actuales. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, aunque conviene aclarar que las normas zonales asignadas pretenden la conservación de los núcleos.

20283, 20284

Alegación núm. PART 20284	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CIL
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una vivienda sita en el Castro de Elviña nº 131 para que en la RYAPGOM se incorpore con aplicación de la Norma Zonal 4.4.

Informe:

Contestación id. 20283

Alegación núm. PART 20462	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04KN
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca sita en el lugar de Castro de Elviña con frente a la Avda. de Nueva York que en la RYAPGOM una parte se incorpora en el PE-P-37 y otra se incorpora como suelo urbano consolidado y uso dotacional local público de espacios libres, privándole de cualquier aprovechamiento privado; por lo que, solicita que se incluya esa parte de la finca en un mecanismo distributivo de las cargas y beneficios bien en la forma señalada en el documento de trabajo para la aprobación de la RYAPGOM, o bien incluyendo la totalidad de la finca en el PE-P-37.



Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran actualmente libres de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica parte de estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, para permitir la ampliación del campus existente y parte como sistema local de espacios libres.

No obstante considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, así como obtener otras dotaciones previstas en el entorno inmediato, se ha ajustado la delimitación de dicho ámbito, excluyendo la mayor parte de las casas existentes y asignando a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores, estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York, aunque se mantienen dentro del ámbito la mayor parte de los suelos libres de edificación existentes

En relación a la parte de parcela calificada como espacio libre señalada, se incluye en el ámbito PE P37.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que ambas parcelas se incluyen en el ámbito de desarrollo PE P37.

Alegación núm. ENT. 20657	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CJQ
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria del edificio sito en la calle Marqués de Amboage nº 17 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de sistema local de Equipamiento con uso Administrativo Privado AD(PV) lo que ha quedado superado como consecuencia de la liberalización operada en las empresas de Telecomunicaciones, que le hace perder la consideración de empresa prestadora de servicio público en régimen concesional y tendrá que afectar al régimen de los bienes de su propiedad, que dejan de estar afectos a un servicio público y necesitan un tratamiento semejante al de los demás titulares de inmuebles; por lo que, solicita que se estime su alegación y se recalifique, dando a su inmueble el uso predominante del entorno en el que se ubica, comprometiéndose a realizar cualquier aclaración adicional que pueda ser requerida por los servicios técnicos municipales.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación como equipamiento de titularidad privada. Dicha calificación, que coincide con la vigente, reconoce la propiedad privada del inmueble y le asigna una norma zonal que establece para el mismo un aprovechamiento lucrativo, en coherencia con la titularidad del mismo.



Dada la ubicación de dicho inmueble en una zona de la ciudad donde no abundan las dotaciones no parece apropiado recalificar dicho inmueble con una norma zonal residencial.

No obstante, parece adecuado flexibilizar el uso dotacional calificando dicho inmueble como equipamiento de contingencia (EQ).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de dotación privada asignada, si bien se flexibilizan los usos posibles.

Alegación núm. ENT. 20661	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CJV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria del edificio sito en la calle Teniente Coronel Teijeiro nº 1, esquina con paseo de Ronda nº 2 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de sistema local de Infraestructuras (IP-PB:COMUNICACIONES PÚBLICAS) lo que ha quedado superado como consecuencia de la liberalización operada en las empresas de Telecomunicaciones, que le hace perder la consideración de empresa prestadora de servicio público en régimen concesional y tendrá que afectar al régimen de los bienes de su propiedad, que dejan de estar afectos a un servicio público y necesitan un tratamiento semejante al de los demás titulares de inmuebles; por lo que, solicita que se estime su alegación y se recalifique, dando a su inmueble el uso predominante del entorno en el que se ubica, comprometiéndose a realizar cualquier aclaración adicional que pueda ser requerida por los servicios técnicos municipales.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación como sistema de infraestructuras de titularidad pública. Dicha calificación coincide con la vigente.

Dada la ubicación de dicho inmueble frente a una zona muy densa de la ciudad central no parece apropiado recalificar dicho inmueble con una norma zonal residencial. No obstante, parece adecuado flexibilizar el uso asignado calificando dicho inmueble como equipamiento de contingencia (EQ) y sustituyendo la titularidad pública asignada inicialmente por la privada, de acuerdo con la titularidad actual del edificio, permitiendo usos complementarios del residencial de su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de sistema público, si bien se sustituye la calificación de infraestructuras por la de equipamiento de contingencia y se determina la titularidad privada del suelo.



Alegación núm. ENT. 20662	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CJW
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria del edificio sito en la calle San Vicente de Paul nº 8 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de sistema local de Equipamiento con uso Administrativo Público (AD-PB) lo que ha quedado superado como consecuencia de la liberalización operada en las empresas de Telecomunicaciones, que le hace perder la consideración de empresa prestadora de servicio público en régimen concesional y tendrá que afectar al régimen de los bienes de su propiedad, que dejan de estar afectos a un servicio público y necesitan un tratamiento semejante al de los demás titulares de inmuebles; por lo que, solicita que se estime su alegación y se recalifique, dando a su inmueble el uso predominante del entorno en el que se ubica, comprometiéndose a realizar cualquier aclaración adicional que pueda ser requerida por los servicios técnicos municipales.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación como equipamiento de titularidad pública. Dicha calificación coincide con la vigente.

Dada la ubicación de dicho inmueble en una zona muy densa de la ciudad no parece apropiado recalificar dicho inmueble con una norma zonal residencial y disminuir el estándar de equipamientos públicos de la RYAPGOM y del barrio. No obstante, parece adecuado flexibilizar el uso dotacional asignado calificando dicho inmueble como equipamiento de contingencia (EQ).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación como sistema público, si bien se flexibilizan los usos posibles.

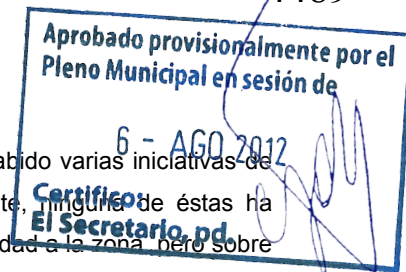
Alegación núm. PART 20815	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CS2
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una parcela que en la RYAPGOM se incorpora al ámbito PA-1 Zapateira-Vio (Parque Alto 1) como suelo rústico, sin justificación para ello y sin acomodarse a la realidad existente ; por lo que, solicita que se excluya dicha parcela del PA-1 Zapateira-Vio (Parque Alto 1) y que se incorpore en el POL M-43 Urbanización Obradoiro, o bien, subsidiariamente, se le indemnice por la pérdida de edificabilidad, sin perjuicio de lo que corresponda cuando se ejecute el Plan Especial.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa junto a la urbanización Obradoiro existente. Dicha parcela se encuentra libre de edificación y rodeada fundamentalmente por otras parcelas sin urbanizar.



El plan vigente clasifica estos suelos como suelo rústico apto para urbanizar. Aunque han habido varias iniciativas de delimitación de sectores de suelo urbanizable en esta zona, en desarrollo del plan vigente, ninguna de éstas ha prosperado, debido a la ausencia de una infraestructura viarias capaz de resolver la accesibilidad a la zona, pero sobre todo, por la afección aeronáutica, dada su proximidad al aeropuerto de Alvedro.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estos suelos como suelo rústico de especial protección forestal, incluidos en el ámbito del futuro Parque Alto metropolitano, mientras que los adyacentes, se clasifican como suelo urbanizable delimitado incluidos en el SUD 7 Zapateira, con el objetivo de delimitar desde el planeamiento los suelos que se considera apropiado desarrollar. La delimitación de los suelos debe garantizar la continuidad del espacio natural, el remate adecuado de las urbanizaciones existentes, la implantación en un terreno de orografía acusada y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Informe sectorial de Aviación Civil.

La ubicación de los suelos destinados a sistemas de espacios libres y equipamientos determinada en la ficha correspondiente al SUD 7 es coherente con los criterios anteriores:

- la ubicación de los espacios libres y equipamientos en los bordes, amplía y permite la continuidad del espacio natural y complementa los usos posibles del futuro parque
- limita el crecimiento de la urbanización, evitando el contacto con las otras urbanizaciones existentes y preserva su relación con el espacio libre circundante
- pero sobre todo limita el crecimiento en dirección al aeropuerto de Alvedro

El índice de edificabilidad asignado, 0,2 m²t/m²s, es asimismo coherente con el índice asignado a las urbanizaciones y con las tipologías edificatorias previstas, de residencia unifamiliar:

- en efecto, el mencionado informe de Aviación Civil determina que la altura máxima posible será de 3 plantas de altura.

La superficie de suelos privatizables resultante de las determinaciones contenidas en la ficha del SUD 7 se considera adecuada para el desarrollo del sector, atendiendo a las tipologías edificatorias previstas, a la estrategia para la implantación de nuevas urbanizaciones en el medio natural y a las limitaciones aeronáuticas.

No obstante, conviene señalar que una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones en relación con la zona de la Zapateira y atendiendo a la documentación presentada en las mismas, se ha redelimitado el SUD 7 y su sistema general adscrito, excluyendo los suelos edificadas en torno de la urbanización O' Carón, incorporando en la delimitación los suelos próximos a la urbanización Valaire y adscribiendo la totalidad del sistema general indicado a este SUD.

En consecuencia, con objeto de flexibilizar la ordenación, atendiendo a las singulares limitaciones señaladas y a las tipologías edificatorias existentes en la urbanización adyacente, parece apropiado permitir que una parte de la superficie edificable pueda desarrollarse con tipología de vivienda colectiva, de altura máxima 3 plantas, en cumplimiento de las determinaciones prescritas en el Informe de Aviación Civil. Con este objetivo se incorporan en la delimitación del SUD 7 los suelos próximos a la urbanización Valaire que no presentan masas forestales relevantes que deban ser conservadas. Para la delimitación de los mismos se consideran principalmente los elementos existentes en el territorio: al sudoeste la vaguada que coincide con la línea aérea de tensión; al sur la urbanización Valaire; al noreste el camino que partiendo de ésta conecta con la urbanización Obradoiro; con el límite al norte de la cota 185 que



arranca desde la inflexión del camino. Dada la diversidad del parcelario existente no se ha considerado adecuada la referencia a éste para la delimitación del ámbito.

En relación a la parcela señalada, se incluye parte de la misma en el SUD, de acuerdo con los criterios señalados para sudelimitación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 20861	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgтро.:RMPEU0CV4
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del piso sito en la calle San Pedro de Mezonzo n° 10, 3° C que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 1.3 que reduce las alturas permitidas, sin justificación suficiente; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el plano de zonificación 06, permitiendo la conservación de los derechos urbanísticos adquiridos.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación tiene actualmente 11 plantas de altura.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

En relación a las obras de nueva edificación se permiten 2 alternativas:

- mantener el volumen existente con los parámetros que se derivan del volumen existente o
- reordenar la edificación de acuerdo con la tipología señalada entre paréntesis

No obstante, la redacción actual resulta confusa. En consecuencia, con objeto de clarificar las dos opciones señaladas se redacta el artículo como sigue:



Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR

4.-Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho.

Las obras de nueva planta que se ejecuten sobre solares no edificados, las de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica, o para la ampliación de edificios existentes, se realizarán de acuerdo con las siguientes alternativas:

- 1.- La edificación deberá ceñirse al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistente,
- 2.- Mediante Estudio de Detalle, se podrá reordenar la edificación con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a) Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea substituida se aplicaran los criterios, tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.
 - b) La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de Ensanche (norma 2) para la subzona 1(2); los de la norma zonal de extensión edificatoria en tipología de bloques (norma 3) para la subzona 1(3); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 4, subzona 2) para la subzona 1(4); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 5, subzona 2) para la subzona 1(5); los de la norma zonal en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (norma 4, subzona 5) para la subzona 1(6), del presente Plan General para cada caso, según se recoge con el correspondiente subíndice en el plano O.6 "Zonificación".
 - c) En la subzona 1(6), para las parcelas vacías o las que no han alcanzado la altura de 3 plantas y una profundidad de 12 metros, correspondientes ambas a la norma del plan anterior que regulaba los suelos calificados con la presente calificación, se admite que puedan ejecutar la nueva edificación hasta dichos límites.
 - d) Mantener como mínima la superficie y el uso público de los espacios libres y los equipamientos grafiados en el plano.

Conviene señalar, que reordenar la edificación es una opción, pero que para poder reordenar con otra tipología deben incluirse en el Estudio de Detalle señalado, con carácter general, más de una parcela y/o espacios libres existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de la alegación.



20861, 20862

Alegación núm. PART 20862	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario del piso sito en la calle San Pedro de Mezonzo n° 10, 3° C que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 1.3 que reduce las alturas permitidas, sin justificación suficiente; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el plano de zonificación 06, permitiendo la conservación de los derechos urbanísticos adquiridos.

Informe:

Contestación id. 20861

Alegación núm. PART 20895	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0CXM
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una parcela sita en el lugar de Rio Quintás que en la RYAPGOM se incluye como suelo urbano consolidado con aplicación de la Norma Zonal 4.4, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se estime su alegación a la vista de los antecedentes que expone y se considere su parcela como suelo urbano consolidado con aplicación de la Norma Zonal 4, subzona 5.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación y rodeada fundamentalmente por otras parcelas edificadas con casas unifamiliares aisladas que se sitúan en el antiguo núcleo tradicional de Palavea.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano consolidado calificado con norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada.

La calificación asignada es coherente con las edificaciones existentes en el entorno próximo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación 4.4 asignada.



Alegación núm. PART 20896	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0CXN
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de unas edificaciones sitas en la C/ Galileo Galilei que en la RYAPGOM se incluyen como suelo urbano no consolidado en el polígono Severo Ochoa con aplicación de la Norma Zonal 6.2, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se estime su alegación a la vista de los antecedentes que expone y se considere su parcela como suelo urbano consolidado con aplicación de la Norma Zonal 6, subzona 2, excluyéndola del polígono citado.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están situados en el polígono de La Grela, entre las calles Severo Ochoa, Galileo Galilei y la carretera de Carballo. Las parcelas con frente a la calle Galileo Galilei están ocupadas con naves alineadas según la norma zonal 6.2 al frente. En la parcela con frente a Severo Ochoa la nave se adosa al fondo de la parcela, ocupando una pequeña parte de la misma. El mercado de frutas y verduras ocupa una posición central en la parcela dejando libre su perímetro.

Estos suelos forman parte de dos supermanzanas de uso industrial-comercial; una triangular con frentes de 500m en sus lados menores y 700m en el mayor; y otra rectangular con frentes de 200m en su dimensión menor y 500m en la mayor.

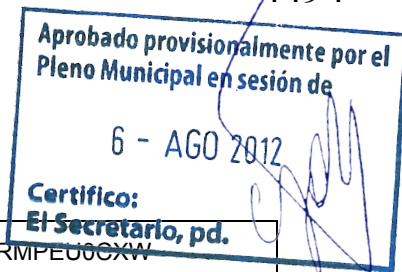
En la Grela, debido a la proximidad con el centro urbano, se ha ido produciendo una sustitución paulatina de actividades industriales por otros usos más terciarios. Dicha sustitución ocurre sin una transformación del espacio privado, en el que predominan las manzanas de grandes dimensiones rodeadas de un viario escaso y con pocas continuidades.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica el suelo señalado como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M29 Severo Ochoa, con el objetivo fundamental de obtener un nuevo viario que permita mejorar la estructura viaria del sector, permeabilizando dos manzanas de más de 500m de longitud. La delimitación del polígono garantiza que no se reduce la superficie edificable y el mantenimiento del 100% del aprovechamiento para la propiedad.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL M29 se ha eliminado dicho ámbito de la RYAPGOM.

En consecuencia se mantiene la clasificación actual de las parcelas señaladas como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2 de actividades económicas, industrial-comercial en el Polígono de A Grela-Bens y como equipamiento de titularidad privada. Esta calificación es coherente con los usos actuales de las parcelas. No parece apropiado sustituir la calificación de equipamiento actual por la norma zonal de un entorno caracterizado por la escasez de infraestructuras y dotaciones.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifican dichas parcelas como suelo urbano consolidado, si bien se mantienen las calificaciones vigentes indicadas.



Alegación núm. PART 20898	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CXW
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca urbana sita en la calle Ermita n° 34 del polígono de La Grela que en la RYAPGOM se incluye con error en la delimitación de aquélla al basarse en el parcelario del Catastro lo que supone el desconocimiento de la realidad existente; por lo que, solicita que se estime su alegación a la vista de los argumentos que expone y se modifique la delimitación del vial proyectado en el Pol L-31, desplazando su trazado 5 metros hacia el oeste, tal y como se propone.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye en el ambito de desarrollo POL L31 correspondiente a la parcela actual del cuartel de automóviles un viario necesario para permeabilizar y mejorar la estructura viaria de A Grela.

No obstante, atendiendo a la solicitud de la alegación y de acuerdo con la documentación aportada, se corrige la alineación propuesta para este vial, incluyéndolo completamente en la parcela del cuartel de automóviles. En consecuencia se ajusta la delimitación de la norma zonal 6.2 para incorporar la totalidad de las parcelas situadas en ese frente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando como viario únicamente los suelos incluídos dentro del ámbito de desarrollo POL L31, fuera de la parcela indicada.

Alegación núm. PART 20912	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CYF
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

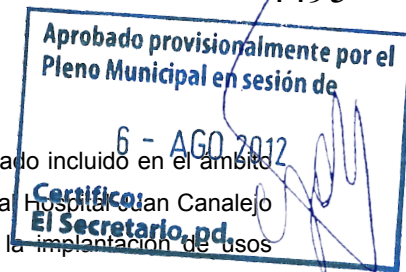
Resumen:

Alegan como propietarios de unas parcelas sitas en Curramontes n° 12 que en la RYAPGOM se incluyen como suelo urbano no consolidado en el POL S-31 "Curramontes-Canalejo" del AR-07a y con aplicación de la Norma Zonal 6.2, lo que resulta arbitrario, erróneo y contrario a las normas; por lo que, solicitan que se estime su alegación a la vista de los argumentos que exponen y que se consideren sus parcelas como suelo urbano consolidado eliminando el polígono S-31 "Curramontes-Canalejo", y que se incluyan con sujeción a la Norma Zonal 1, subzona 3.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran ocupadas actualmente por un aparcamiento.

El plan vigente califica dichas parcelas como sistema local de infraestructuras de titularidad privada.



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S31 Curramontes-Canalejo, con el objetivo de reservar suelos adyacentes al Hospital Juan Canalejo que posibiliten su ampliación, mejorar la estructura viaria de acceso al hospital, permitir la implantación de usos complementarios al sanitario y ubicar el aparcamiento actual en planta subterránea.

En consecuencia, se asigna al ámbito la norma zonal 6, actividad económica subzona 2, para posibilitar la implantación de un uso terciario-hotelerero complementario del hospital.

La clasificación como suelo urbano no consolidado asignada por la RYAPGOM cumple con las determinaciones contenidas en la LOUGA en relación a la clasificación de los suelos en los que se prevé una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

No obstante, con objeto de facilitar la ejecución del ámbito, se ha sustituido la iniciativa pública por la privada y la ejecución por el sistema de reparcelación en la modalidad de concierto en relación a la titularidad de un único propietario de los suelos, de modo que éste tenga la iniciativa para llevar a cabo la transformación cuando lo estime conveniente.

La recalificación del terreno se fundamenta en los objetivos señalados en el ámbito. No parece apropiado, en ningún caso, recalificar el terreno sin obtener las mejoras indicadas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos al mantener el ámbito y la calificación aprobada inicialmente, si bien es importante señalar que con objeto de facilitar su gestión y dotar al propietario de la iniciativa de la transformación, se han modificado sus condiciones de gestión y ejecución así como la asignación un área de reparto independiente.

Alegación núm. PART 20917	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CYL
---------------------------	-----------------------------	------------------------

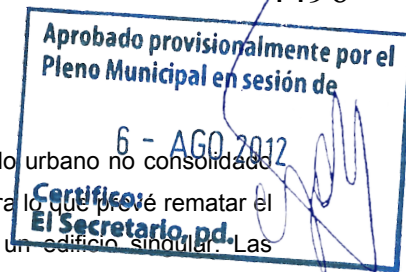
Resumen:

Alegan como propietarios de un terreno que en la RYAPGOM se incluyen como suelo urbano no consolidado en el POL P-33 "Recinto Ferial" del AR-09a, lo que resulta erróneo, contrario a las normas y a la realidad existente; por lo que, solicitan que se estime su alegación a la vista de los argumentos que exponen y que se elimine el POL P-33 "Recinto Ferial", considerando su parcela como suelo urbano consolidado con sujeción a la Norma Zonal 6, subzona 3; o bien, subsidiariamente, aceptar para dicho Polígono P-33 "Recinto Ferial" la nueva ficha que se adjunta, con un nuevo cálculo de aprovechamiento tipo.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están libres de edificación.

El planeamiento vigente califica dichos suelos con la norma zonal 9.3 actividad económica. Grandes superficies comerciales.



La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos suelos en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL P33 Recinto Ferial con objeto de transformar los usos vigentes y reordenar el ámbito, para lo que prevé rematar el corredor verde de conexión con la universidad previsto con una plaza de uso público y un edificio singular. Las determinaciones del ámbito son las contenidas en la ficha correspondiente.

No obstante, parece apropiado ajustar la zona privada señalada, siempre que se garantice el uso público de los espacios previstos.

En relación a la iniciativa de desarrollo del planeamiento, en la RYAPGOM, con carácter general, se reserva la iniciativa de desarrollo de los ámbitos a la administración y se determina el sistema de actuación directa por cooperación. Dicha determinación pretende facilitar la gestión y la urbanización de ámbitos constituidos en su mayor parte por infinidad de propiedades, involucrando a la administración para el desarrollo directo de los mismos. No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2.

No obstante, en relación a la titularidad mayoritaria del suelo, parece apropiado sustituir la iniciativa pública por la privada y el sistema de actuación por cooperación por el de concierto.

Por otro lado, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Finalmente en relación con el aprovechamiento tipo, este es el que resulta de considerar el uso y la intensidad del uso asignado, entre otros. En relación con el documento aprobado inicialmente se mantiene la superficie edificable determinada. En el apartado correspondiente de las normas se incluye el aprovechamiento tipo asignado en relación a su área de reparto independiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir pariclamante en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el onforme de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 20979	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D0K
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del piso 1º A del edificio sito en la calle San Diego nº 36 que en la RYAPGOM se incluye con aplicación de los arts. 2.3.2 y 6.3.1 que lo colocan en la situación de fuera de ordenación lo que resulta gravemente perjudicial para sus intereses patrimoniales, vulnerando el art. 46 de la Louga y la idea de excepcionalidad del régimen de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se estime su alegación y que se corrija la situación respetando la realidad existente derivada del planeamiento actual.



Informe:

En relación al artículo 6.3.1, conviene señalar que la alineación determinada para los chaflanes existentes en edificios existentes es la actual, por lo que la aplicación de este artículo no sitúa el edificio al que se refiere la alegación en situación de fuera de ordenación.

No obstante, con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en situación de fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados.

Alegación núm. PART 21010	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0D30
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del piso 4º dcha. del edificio sito en la calle Enrique Dequidt nº 12 que en la RYAPGOM se incluye con aplicación de los arts. 2.3.2 y 6.3.1 que lo colocan en la situación de fuera de ordenación lo que resulta gravemente perjudicial para sus intereses patrimoniales, vulnerando el art. 46 de la Louga y la idea de excepcionalidad del régimen de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se estime su alegación y que se corrija la situación respetando la realidad existente derivada del planeamiento actual.

Informe:

En relación al artículo 6.3.1, conviene señalar que el edificio mencionado ocupa una posición intermedia dentro de la manzana, por lo que a su frente le corresponde una única alineación. Las determinaciones del art. 6.3.1 se refieren exclusivamente a los chaflanes resultantes en el cruce de 2 alineaciones, por lo que no es de aplicación para este edificio.

No obstante, con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados, aunque se aclara que no está afectado por alineación de chaflanes.



Alegación núm. PART 21014	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D3E
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del piso 9º del edificio sito en la calle Linares Rivas nº 10 que en la RYAPGOM se incluye con aplicación de los arts. 2.3.2 y 6.3.1 que lo colocan en la situación de fuera de ordenación lo que resulta gravemente perjudicial para sus intereses patrimoniales, vulnerando el art. 46 de la Louga y la idea de excepcionalidad del régimen de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se estime su alegación y que se corrija la situación respetando la realidad existente derivada del planeamiento actual.

Informe:

En relación al artículo 6.3.1, conviene señalar que el edificio mencionado ocupa una posición intermedia dentro de la manzana, por lo que a su frente le corresponde una única alineación. Las determinaciones del art. 6.3.1 se refieren exclusivamente a los chaflanes resultantes en el cruce de 2 alineaciones, por lo que no es de aplicación para este edificio.

No obstante, con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados, aunque se aclara que no está afectado por alineación de chaflanes.

Alegación núm. PART 21019	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D3J
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

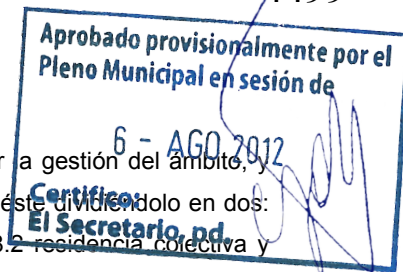
Resumen:

Alega como copropietaria de la parcela sita en la calle Lugar de Río de Quintas nº 71 que en la RYAPGOM se incluye con la aplicación de la Norma Zonal 5.1 lo que supone un recorte arbitrario que le resulta gravemente perjudicial para sus intereses patrimoniales; por lo que, solicita que se estime su alegación y que se corrija la aplicación de la Norma en toda la parcela o se cambie la línea de delimitación.

Informe:

La RYAPGOM clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S38 Río Quintas/Sta Gema.

Entre las determinaciones descritas en la ficha de planeamiento correspondiente figuran como objetivos el obtener el espacio libre entorno al curso del agua y el viario en prolongación de la calle Puente Pasaje hasta conectar con las



calles Río de Quintas y Santa Gema, reordenando el tejido residencial. Con el fin de facilitar la gestión del ámbito, y atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al mismo, se ha redelimitado éste dividiéndolo en dos: el POL S38.1 cuyo uso previsto es el residencial unifamiliar norma zonal 5.1 y el POL S38.2 residencia colectiva y norma zonal 3.

La delimitación del ámbito se ajusta al cierre existente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene parte de la parcela incluida en el ámbito de desarrollo.

Alegación núm. ENT 21020	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
--------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

En relación a las cuestiones a las que hace referencia la alegación se considera lo siguiente:

a) Núcleos de población y viales entorno de la Refinería

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora los suelos residenciales existentes adyacentes a la Refinería con la clasificación y normativa correspondiente, de acuerdo con la afección de la refinería y el informe vinculante de Protección Civil, que prohíbe ubicar nuevos usos residenciales o que supongan aglomeración de personas dentro del ámbito de afección.

Los nuevos desarrollos previstos en el entorno incluyen el viario necesario para su desarrollo y la conexión del mismo con las principales infraestructuras viarias, con objeto de garantizar el acceso, y en caso de que sea necesario, la evacuación de los mismos.

b) Ordenanza específica de la Refinería

Dada la trascendencia de las instalaciones de la Refinería, parece adecuado que toda nueva edificación sea tutelada mediante la elaboración de un Plan Especial, además del correspondiente proyecto de edificación.

c) Calificación del valle de Nostián como suelo rústico de especial protección

Los suelos señalados son necesarios para las instalaciones de gestión de residuos del término municipal. La clasificación asignada es coherente con el destino previsto para el suelo.



d) Zona Sur. PE I29 Refinería Sur

Los suelos señalados corresponden fundamentalmente con suelos libres de edificación situados sobre la parte más abrupta del monte. Parece apropiado incluirlos en el ámbito como suelos de cesión incluidos en el sistema de espacios libres del ámbito.

No obstante es posible ajustar puntualmente la delimitación del ámbito para excluir algunos de los suelos, si bien conviene señalar la necesidad de que el sistema de espacios libres y el sistema viario previsto conecten con el suelo urbano, con objeto de poder reestructurar el sector y evitar el aislamiento absoluto de Nostián en relación a la ciudad.

e) Afección del oleoducto

La RYAPGOM considera el oleoducto en el apartado correspondiente de la memoria en relación a su clasificación como sistema de infraestructuras y en relación a las servidumbres de seguridad relativas a los dos trazados existentes: el que va desde la refinería de petróleo de Repsol al puerto actual de A Coruña y el que conecta la Refinería con Vigo.

Para la delimitación de las servidumbres se incorporan las determinaciones contenidas en el proyecto de Campsa de 1991 del Oleoducto A Coruña Vigo, que establece que en suelo semiurbano la afectación perpetua consistirá en una franja de 4 m distribuida simétricamente a ambos lados de la canalización (2+2) y en una línea de edificación distribuida simétricamente a ambos lados de la canalización (4+4). De acuerdo con esto se ha resituado la zona privatizable representada en la ficha del ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL R40 Lugar peñarredonda 1, fuera de las franjas anteriores.

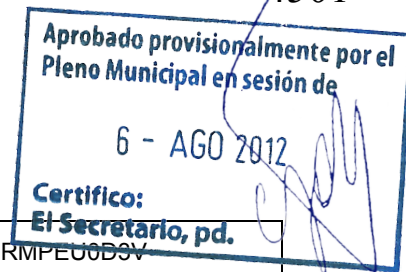
No obstante, se corrige la omisión de la traza del oleoducto y de su servidumbre de seguridad en los planos. Dicha información se incorpora en el plano O8 Servidumbres y en las fichas correspondientes.

En los suelos urbanos por donde discurre el oleoducto, se mantiene la calificación vigente. La calificación actual y el hecho de que se encuentran libres de edificación los hacen apropiados como senda peatonal o de bicicletas, uso compatible con sus condiciones de conservación o mantenimiento. En consecuencia, se incorpora a la calificación anterior el uso de espacio libre en superficie, reservando el subsuelo para el uso de oleoducto.

f) Futuro trazado del Oleoducto hasta el puerto exterior

En el plano O8 Sevidumbres se incorpora el oleoducto existente entre la refinería y la central térmica de Sabón y la reserva de suelo paralela a este y al viario actual necesario para conectar la refinería con el Puerto Exterior, así como las servidumbres correspondientes.

La totalidad del trazado y de su zona de protección se sitúa en la banda de 200 m clasificada como suelo rústico de especial protección de costas, excepto en las proximidades de la refinería que se clasifica como suelo rústico de especial protección de infraestructuras. Ambas clasificaciones son coherentes con el uso previsto.



Alegación núm. PART 21023	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0DSV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en La Grela-Carretera de los Baños de Arteixo s/n que en la RYAPGOM se ve afectado por el trazado de un nuevo vial, que transcurre por donde se encuentra actualmente un edificio, lo que resulta erróneo y perjudicial para sus intereses y ya se advirtió a la Administración que procedió a corregirlo en el expediente expropiatorio, como se acredita con los documentos que se adjuntan; por lo que, solicita que se admita su alegación y se lleve a cabo la modificación del trazado del vial en el sentido que se propone.

Informe:

Se corrige la alineación del vial de acuerdo con la información aportada y con el proyecto de expropiación complementario del 4ª tramo de la 3ª Ronda sistema general viario VG-D9.01, VG-D9.02, aprobado definitivamente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se modifica la alineación señalada en los planos correspondientes.

Alegación núm. PART 21024	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D3W
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se corrijan las deficiencias que observa y que podrían determinar la nulidad y que son tanto las relativas al cálculo del aprovechamiento tipo, como ya ocurriera con el anterior Pgom, por lo que propone una exacta identificación de los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes y que se mantengan; las relativas a los coeficientes de ponderación, pues se hacen afirmaciones erróneas de igualdad de características en el término municipal para valorar los usos y tipologías existentes en el mismo, características concretas de cada área de reparto que han de ser valoradas de acuerdo con unos coeficientes homogeneizados para que se garantice la equidistribución; en cuanto a las recalificaciones de terrenos en el polígono de La Grela, considera que no es oportuna, ni está justificada por lo que, solicita que se mantengan como equipamiento público; para los edificios fuera de ordenación propone mantener, justificándolo con cita de varias normas, la situación actual o bien que se acepte su propuesta; las relativas a los usos en la Norma Zonal 2 que impedirían el uso de oficina en planta segunda y por el que no se ha previsto un régimen transitorio que se reclama y propone; por último, reclama para los patios de manzana, que se suprima la tipología de manzanas con patio en las áreas de edificación consolidada, ya que se lesionaría su derecho de propiedad.



Informe:

1- aprovechamiento tipo

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se incluye el cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de acuerdo con lo determinado en el art. 111 de la LOUGA.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano y en suelo urbanizable se han excluido los suelos que ya han sido obtenidos de acuerdo con la información contenida en el catastro municipal. La identificación de estos suelos, por tanto, es la contenida en el catastro municipal. Dichos suelos, corresponden fundamentalmente con viarios o caminos públicos existentes – el plan contempla amplias bolsas de suelo que deben ser reurbanizadas para incorporar la totalidad de los servicios previstos en la LOUGA y áreas a transformar integralmente- así, como puntualmente, espacios libres o equipamientos existentes incluidos en ámbitos con gestión iniciada o convenios.

Conviene recordar no obstante, que el proceso de gestión corresponde al planeamiento de desarrollo, donde efectivamente deben acreditarse las titularidades de los suelos incluidos en los ámbitos con objeto de efectuar el reparto correspondiente. Tanto es así, que en la legislación de otras autonomías, la concreción de los coeficientes de ponderación y el cálculo del aprovechamiento tipo, pertenece exclusivamente al ámbito del planeamiento de desarrollo.

En el art.111.1 de la LOUGA se determina que el objetivo de la delimitación es el reparto equitativo de beneficios y cargas, para lo cual podrán delimitarse áreas de reparto discontinuas (art. 111.3). No parece posible inferir de aquí que la posición sea una cuestión determinante: la discontinuidad permite adscribir suelos que se considere necesario obtener sin que sean adyacentes a un ámbito, esto es, que pueden estar situados en cualquier posición; también permite equilibrar suelos residenciales situados en el centro de la ciudad con otros suelos residenciales situados en un polígono periférico: basta con repartir acertadamente la intensidad de uso, la tipología del uso y los sistemas adscritos.

Los coeficientes de ponderación incluidos en la RYAPGOM, continúan el proceso iniciado en el PGOM vigente, de equiparación entre los suelos de distintas zonas de la ciudad: el PGOU 85 incluía una serie de coeficientes para el suelo urbano y otra para el suelo urbanizable y un plano anexo "División en zonas, coeficientes de posición", de acuerdo con la ley vigente en ese momento que determinaba un coeficiente de uso y uno de zona, con objeto de establecer, una correspondencia a efectos de transferencias entre zonas. El PGOM 98, justifica en su memoria, que no existiendo ningún criterio técnico establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada área de reparto (situación análoga a la que se planteaba en la Ley del suelo del 76) su establecimiento es autónomo, con independencia de las zonas en las que se sitúen los usos y tipologías, puesto que es un coeficiente que solo tiene en cuenta los usos y en su caso, la tipología edificatoria, pero no la situación del terreno, por lo que incluye únicamente una serie de coeficientes de ponderación para el suelo urbano y otra para el urbanizable.

Si bien el cambio de criterio del PGOM98 en relación al PGOM85 responde por un lado y fundamentalmente al cambio en las determinaciones de la legislación vigente en cada momento, también responde por otro al gran



crecimiento experimentado por la ciudad entre estos periodos, donde cada vez hay menos suelos edificables y estos se sitúan más próximos unos de otros.

La situación actual es análoga a la planteada en el PGOM98: la ciudad ha crecido de manera significativa en desarrollo del PGOM98 y la ley vigente determina que los coeficientes de ponderación se referiran al uso y a la tipología característica, en función de las "circunstancias" concretas del municipio y área de reparto. La LOUGA, de acuerdo con lo expresado en la exposición de motivos, incorpora los instrumentos de equidistribución de la Ley 1/1997. En este sentido, el criterio utilizado por la RYAPGOM es plenamente coherente con el del PGOM98 y con lo expuesto en la LOUGA.

En el mismo sentido, y una vez descartado el factor de posición parece extraño que a suelos adyacentes en los que se prevé edificar con la misma tipología y uso edificatorio, deba aplicárseles coeficientes de ponderación distintos por estar clasificados en distintas categorías de suelo. Por esta razón, en la RYAPGOM se incluye una única serie de coeficientes de ponderación para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.

Si bien la LOUGA determina que se delimitarán áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y que el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto se calculará en relación al uso y tipología característico en función de los coeficientes de ponderación, en ningún sitio indica que deban haber series diferentes de coeficientes de ponderación para cada tipo de suelo: la distinción entre los dos tipos de suelo incluidos en áreas de reparto se realiza para establecer las condiciones particulares del cálculo en cada uno, 4 en el caso del suelo urbano no consolidado y 1 en el urbanizable.

Por otro lado, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Finalmente en relación con el aprovechamiento tipo, este es el que resulta de considerar el uso y la intensidad del uso asignado, entre otros. En relación con el documento aprobado inicialmente se mantiene la superficie edificable determinada. En el apartado correspondiente de las normas se incluye el aprovechamiento tipo asignado en relación a su área de reparto independiente.

2- equipamientos Grela

De acuerdo con el art. 12.b) de la LOUGA, son suelos urbanos no consolidados los integrados, en todo caso, por terrenos en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente. El cambio de calificación y de ordenación constituye una ordenación sustancialmente diferente.

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se incluyen 2 equipamientos en sendos ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado: el cuartel de automóviles y el matadero. El primero de ellos, con objeto de dar cumplimiento al convenio firmado entre las administraciones competentes para la ejecución de la tercera ronda. El segundo, en relación a la titularidad privada de los suelos. Una vez verificado que los suelos del matadero son de



propiedad pública, parece apropiado excluir dichos suelos del ámbito de desarrollo, manteniendo la calificación actual de equipamiento público.

3- fuera de ordenación por uso y volumen

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Adicionalmente, conviene señalar en relación a los edificios calificados con la norma zonal 1, que, con carácter general la RYAPGOM califica con esta norma zonal las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos o a edificios con alineaciones singulares que configuran espacios característicos.

Las condiciones de ordenación de los edificios existentes calificados con la norma zonal 1, son las que se derivan de la edificación existente, se sobreentiende que, lícitamente edificado, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Sin embargo, con objeto de clarificar este extremo, se incluye en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas relativas a la norma zonal 1, la precisión anterior. Dicha precisión no persigue en ningún caso eludir el cumplimiento de la ley y es plenamente coherente con los edificios existentes.

Esta determinación es similar a la que se ha introducido en las normas urbanísticas en relación a los edificios existentes situados en fuera de ordenación parcial, con objeto de clarificar su régimen y condiciones de ordenación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 21031	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D45
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del piso 1º A del edificio sito en la calle Travesía de Rianxo nº 2 que en la RYAPGOM se incluye con aplicación de los arts. 2.3.2 y 6.3.1 que lo colocan en la situación de fuera de ordenación lo que resulta gravemente perjudicial para sus intereses patrimoniales, vulnerando el art. 46 de la Louga y la idea de excepcionalidad del régimen de fuera de ordenación; por lo que, solicita que se estime su alegación y que se corrija la situación respetando la realidad existente derivada del planeamiento actual.



Informe:

El edificio al que se refiere la alegación se encuentra incluido en el área de planeamiento incorporado por la RYAPGOM API Q19 C. Vieja-Pescadería.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

Además, el edificio está protegido por la API señalado e incluido en su catálogo correspondiente, por lo que la situación de fuera de ordenación no será aplicable a los inmuebles protegidos o catalogados, en los que habrá de estarse a lo previsto en las correspondientes fichas o normas que regulen específicamente su nivel de protección y obras admisibles.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantienen las determinaciones vigentes, aunque se aclara que el edificio no se encuentra en situación de fuera de ordenación por estar catalogado.

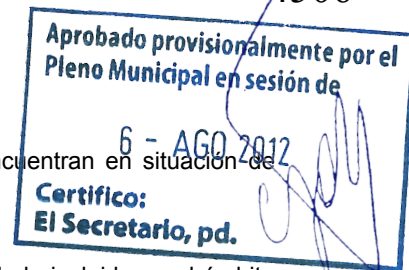
Alegación núm. PART 21099	Fecha alegación: 12-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU04Q9
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de varios inmuebles sitios en la calle de la Merced que en la RYAPGOM se incluyen en el Pol R-28.3, pasando de ser manzanas compactas a manzanas con patio que los coloca en una situación que resulta gravemente perjudicial para sus intereses patrimoniales; por lo que, solicitan que se estime su alegación y que se corrija la situación, excluyendo sus fincas de dicho polígono y dándoles más fondo edificable, o bien, manteniendo el polígono pero con más profundidad edificable, ya que no perjudican a nadie.

Informe:

En el frente norte de la calle de la Merced existe una serie de 4 casas de 3 plantas de altura mal alineadas que reducen la anchura de la calzada en ese tramo. En la calle Vaamonde Lores existe una casa de 3 plantas de altura mal alineada que reduce la anchura de la calle en ese tramo. El resto de los terrenos del ámbito, lo integran principalmente



parcelas vacías u ocupadas por edificación auxiliar. Las edificaciones mal alineadas se encuentran en situación de fuera de ordenación absoluta.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL R28.3 calle de la Merced, con objeto de obtener la cesión del viario indicado, resolver el encuentro entre las 3 vías existentes y completar la edificación actual con una solución distinta de la actualmente vigente. De acuerdo con lo anterior:

- se elimina el viario que conecta la calle interior con la calle Vaamonde Lores, ya que se considera innecesario.
- se resitúa la edificación entre la calle de la Merced y la calle Vaamonde Lores de manera coherente con el edificio al que completa, concentrándola en una sola pieza, evitando la fragmentación en piezas de escasa entidad y eliminando el extraño chaflán interior.
- como consecuencia de la eliminación del viario innecesario y de la concentración de la edificación señalada se configura un espacio libre público en el punto de intersección de las 3 vías.

La nueva ordenación prevista es sustancialmente diferente de la existente y necesita para su desarrollo de un reparto de beneficios y cargas, por lo que parece apropiado mantener el ámbito.

No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL R28.3, con objeto de facilitar el desarrollo y la gestión del mismo, se han realizado las siguientes modificaciones:

- por un lado, se han excluido del ámbito la serie de 4 casas con frente a la calle de la Merced afectadas por alineación de vial. Dichas casas se han clasificado como suelo urbano consolidado incluido en la unidad reparcelable UR R28 para obtener la cesión del viario pendiente.
- Por otro, se ha aumentado significativamente la edificabilidad de los suelos que se mantienen incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado POL R28.3
- Finalmente, se ha incluido el ámbito en un área de reparto independiente.

La redelimitación del ámbito cumple con las determinaciones contenidas en la LOUGA y en las normas urbanísticas, en relación a la clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos en los que se necesiten obras de escasa entidad para adquirir la condición de solar y a la clasificación como suelo urbano no consolidado de aquellos suelos en los que se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

En relación a las 4 casas situadas frente a la la calle de la Merced, sus condiciones de ordenación son las que se derivan de la norma zonal asignada 2.3 de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. ENT. 20179	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEUOCCM
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

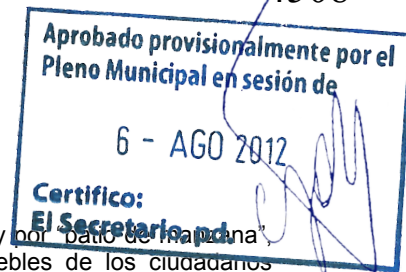
Alega para que en la RYAPGOM se incorporen las alegaciones que hacen referidas a diversos temas, como son la situación de fuera de ordenación derivado de las normas sobre alturas, del cambio de criterio operado respecto a los patios de manzana, de la consideración de los edificios singulares en la norma Zonal 1, de la determinación arbitraria de usos y la incompatibilidad de los mismos, y de los bajos comerciales, que colocan las propiedades afectadas en una situación de inseguridad jurídica que perjudica gravemente a su patrimonio y sin justificación suficiente, ni beneficio público alguno que debe llevar a su corrección y apertura de un nuevo período de exposición pública; en segundo lugar, se anulan o modifican determinados artículos del Pepri que conllevan un riesgo de deterioro, abandono y destrucción de las propiedades afectadas; en tercer lugar, se considera inviable la propuesta para el Agra de San Amaro, que debe ser adecuado a la catalogación de la Torre de Hércules como Patrimonio de la Humanidad; en cuarto lugar, se critica la actuación relativa a los Convenios firmados, que se consideran meros protocolos, que incumplen los requisitos legales, como ya señala el Informe previo de la Xunta; en quinto lugar, se hace referencia a la vivienda protegida para la que no se hace un estudio riguroso y detenido, que atienda a la realidad; en sexto lugar, no hay un estudio detenido y profundo de los polígonos; en séptimo lugar, en materia de suelos no se hace una identificación de los públicos que no computan, ni se precisa su origen, dando lugar a situaciones problemáticas como las del Parque Ofimático y Renfe, se crea suelo urbano "no" consolidado en zonas que el anterior Plan ya consideraba consolidado, y se da carácter de rústico suelo que era ya urbano; en octavo lugar, se cuestiona la financiación del Plan, pues se dice que carece de compromisos vinculantes que garanticen su viabilidad; en noveno lugar, en el tema de Nostián y su ampliación la consideran no justificada; en décimo lugar, el enlace de Lonzas y San Cristobal das Viñas choca con la idea de movilidad prevista en el plan; en undécimo lugar, se critica la ausencia de vocación metropolitana, pues no se han tenido en cuenta a los Ayuntamientos limítrofes; en duodécimo lugar, las zonas verdes escasean y tienen mala distribución; en décimo tercer lugar, se pide un estudio más exhaustivo del número de viviendas con previsión del crecimiento real; en décimo cuarto lugar, respecto a la movilidad se destaca la discordancia entre el plan y el estudio que, en su día, hizo la Xunta del bipartito par implantar el metro ligero; en décimo quinto lugar, se critica la no remisión y ausencia de fiscalización previa por la Xunta de los Convenios firmados con posterioridad a su remisión para informe previo, que conllevan modificaciones muy importantes del documento del Plan, que deberían ser objeto de una exposición pública antes de la aprobación provisional, con sus preceptivos informes y trámites; por último, se hace referencia a los errores en los planos; por lo que, solicita que se estimen sus alegaciones y se modifique el documento, abriendo un nuevo trámite de exposición pública.

Informe:

1 situación de fuera de ordenación

Aún cuando la decisión de la Alcaldía y las modificaciones introducidas en las Ordenanzas de la RYAPGOM, dejarían sin objeto esta alegación, es preciso entrar en el contenido de la misma, tanto para dar contestación a los alegantes como para analizar las consecuencias jurídicas de la propuesta que formulan, en el caso de que se pretendiese aplicarla a edificios en situación de fuera de ordenación parcial por razones distintas de las alturas o la volumetría (por ejemplo, edificabilidad computable, normas de habitabilidad de la Xunta, Código Técnico de la Edificación, etc).

En síntesis, invocan los alegantes lo siguiente y, en negrilla, se informa en relación con cada una de las cuestiones:



Alegaciones e informe:

- La utilización abusiva de la figura de fuera de ordenación “por altura” y por “patio de manzana” generando innecesarios perjuicios y pérdida del valor de los inmuebles de los ciudadanos afectados, por
 - o Verse notablemente mermado el valor de tasación.
 - o Problemas para utilizar dichos inmuebles como garantía financiera para solicitar y obtener una hipoteca.
 - o El valor del mercado se vería mermado, al reducirse la demanda para adquirir un inmueble fuera de ordenación.
 - o No se podrán realizar obras de mejora, modernización o reformas estructurales no contempladas en el Plan, ni aún en el caso de que fuesen necesarias.

Informe: Las anteriores alegaciones parten de una consideración errónea o de una falta de distinción de los regímenes legales del fuera de ordenación. Tal como se explicó en la parte general de este informe, el “fuera de ordenación por altura o por patio de manzana” es un fuera de ordenación parcial o relativo, de modo que no concurre ninguna de las consecuencias jurídicas que corresponden al régimen de fuera de ordenación absoluta ni ninguna de las relatadas por el Grupo Municipal alegante.

- Los edificios en situación de fuera de ordenación parcial, según la legislación gallega y según el PGOM en trámite, son un “valor estable y duradero”, puesto que, en modo alguno, se prevé su desaparición. Dicho de otro modo, el Real Decreto 716/2009 se refiere a edificios en situación de fuera de ordenación absoluta.
- La pérdida de valor de un inmueble a efectos hipotecarios se evita manteniéndolo en condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, ornato público y habitabilidad, cumpliendo con las condiciones que en tal sentido les impone la LOUGA a los propietarios. La situación de fuera de ordenación parcial no supone una pérdida de valor del inmueble.
- No es cierto que el PGOM aprobado inicialmente impida “realizar obras de mejora, modernización o reformas estructurales” u obras “encaminadas a evitar graves daños por deterioros o transcurso de tiempo” en edificios en situación de fuera de ordenación parcial. Muy al contrario: basta leer el elenco de obras autorizables en estos edificios para no tener ninguna duda al respecto. Es más, las obras encaminadas a evitar daños o deterioros no es que sean sólo autorizables, sino que son exigibles a los propietarios para mantener los edificios en condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato público.
- El beneficio público supuestamente buscado de una distinta ordenación no se producirá hasta que desaparezcan todos los inmuebles y sean sustituidos por otros.

Informe: La normativa aprobada inicialmente, relativa al régimen de fuera de ordenación parcial, no busca beneficio público alguno vinculado a la “desaparición de los inmuebles”, sino todo lo contrario: propone la conservación, mantenimiento y mejora de los edificios existentes. La desaparición de los edificios por el paso del tiempo sólo se produce con el régimen de fuera de ordenación absoluta.

- No aparece reflejado el número de plantas existentes en el caso de los edificios calificados con la Ordenanza 1 y ello genera daños y perjuicios a los propietarios, porque “para obras de sustitución y obras de nueva planta, el articulado referente a las condiciones de edificación de esta subzona, remite a la norma 3” y que en “en caso de producirse situaciones de derrumbe, incendio, etc. el edificio que se podría construir posteriormente tendría menos alturas”.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de

6 - AGO 2012

Certifico:
El Secretario pd

Informe: Efectivamente, no aparecen en los planos de ordenación el número de plantas existentes en los edificios calificados con la Ordenanza 1, pero sí aparecen en la cartografía digital que sirve de soporte a la del PGOM. En este sentido, debe incorporarse tal información a la documentación gráfica. No obstante, el PGOM, en sus Ordenanzas, reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, lo cual, en todo caso, podrá acreditarse por los medios válidos en derecho. Por tanto, no existe perjuicio alguno para los propietarios.

La alegación yerra cuando dice que el “articulado referente a las condiciones de edificación remite a la norma 3”. La norma Zonal 1 es muy clara: la nueva edificación puede realizarse como la edificación preexistente o, a elección del propietario, adaptarse a la norma zonal correspondiente que puede ser la 3, pero no siempre la 3, podrá ser la 2 ó la 4, según en que norma zonal se encuentre.

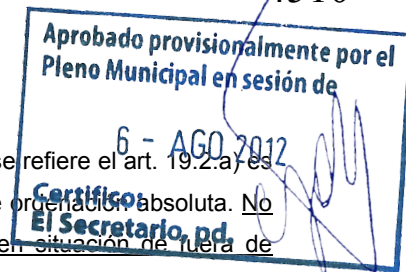
- En el apartado de “Consecuencias” de su escrito de alegaciones, citan los alegantes
 - o El art. 103.3 LOUGA -que se refiere al fuera de ordenación parcial-, para concluir que *“por una decisión del planificador, sin motivos que la justifiquen, se dejan en desamparo urbanístico, en situación de “congelación”.*

Informe.- La invocación de esta norma por los alegantes, a la que atribuyen unas consecuencias jurídicas que ellos mismos reputan como “perjudiciales” para los propietarios, resulta paradójica. Es decir, del contenido de estas alegaciones se concluye que el Grupo Municipal alegante pretende que los edificios en fuera de ordenación absoluta y los edificios en fuera de ordenación relativa tengan un idéntico tratamiento. De este modo, se está proponiendo justamente lo contrario de lo que se pretende defender, porque eso sí que sería perjudicial para los propietarios: la situación de fuera de ordenación relativa no se produce sólo por “alturas”, se puede dar por cualquier aspecto del edificio que no se ajuste al planeamiento y normativas urbanísticas vigentes. Por lo que, de seguirse la tesis de los alegantes, no habría que distinguir entre los dos regímenes que instauró la LOUGA, lo que acarrearía un manifiesto perjuicio para todos los propietarios de edificios en situación de fuera de ordenación parcial que, se insiste, no sólo se produce por alturas o volumen.

Por tanto, los edificios en situación de fuera de ordenación parcial por alturas no quedan en situación de “congelación”, ni en “desamparo urbanístico”, como tampoco quedan los que, por ejemplo, no se ajusten a las normas de habitabilidad de la Xunta, o los anteriores al PGOM-98 que no se adapten a éste.

- o El art. 19.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, en cuanto a la obligación de hacer constar en los títulos de compraventa la circunstancia del fuera de ordenación parcial ya que, en caso contrario, el adquirente podría rescindir el contrato en el plazo de 4 años y exigir al comprador una indemnización.

Informe.- La falta de distinción entre los dos regímenes legales de fuera de ordenación, lleva a esta alegación a pretender que todos los propietarios de pisos tengan que hacer constar en los títulos de compraventa las circunstancias del fuera de ordenación parcial. Esta pretensión no puede ser informada favorablemente por las razones expuestas en la parte general de este informe, ya que en la práctica llevaría a que en todas las escrituras de compraventa de viviendas o locales hubiese que hacer constar cualquier aspecto que implique fuera de ordenación parcial, con grave perjuicio para los vendedores y con un grave perjuicio para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, el Grupo Municipal alegante hace una interpretación extensiva del artículo, que incide aún más en el tráfico inmobiliario, porque ese artículo se refiere a la transmisión de



terrenos, no de edificios, pisos o locales y porque, sobre todo, la obligación a la que se refiere el art. 19.2.a) es sólo para los terrenos en los que se ubiquen construcciones en situación de fuera de ordenación absoluta. No se puede informar favorablemente el imponer a los propietarios de edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial obligaciones y cargas que la ley sólo prevé para los edificios en régimen de fuera de ordenación absoluta.

- o El art. 22.3.4º del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, en cuanto a que, en la valoración de las edificaciones, si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

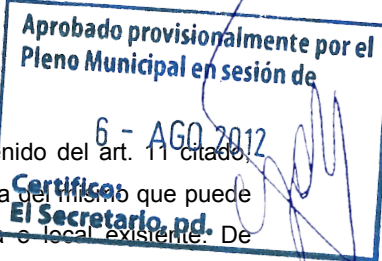
Informe.- La cita de esta norma no resulta comprensible, salvo que se entienda que los edificios en situación de fuera de ordenación parcial a los que venimos refiriéndonos tengan que ser expropiados o tengan que ser incorporados a algún proceso de gestión urbanística, porque esta norma es una norma de valoración para esos casos (véase art. 21 de la misma Ley). Pero como el PGOM en trámite no propone, en momento alguno, expropiarlos o incorporarlos a un polígono, no tiene sentido aplicarle los criterios de valoración que proponen los alegantes y que, además, redundarían en perjuicio de los propietarios.

- o El art. 35.a) párrafo 2º del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, en cuanto a que las situaciones de fuera de ordenación no son indemnizables.

Informe.- Las situaciones de fuera de ordenación no son indemnizables por si mismas, aunque si pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación, lo que en modo alguno es el caso. Por otra parte, esta determinación legal es aplicable únicamente a las edificaciones en situación de fuera de ordenación absoluta. Sí que podría dar lugar a responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento atender a los argumentos del grupo municipal alegante, imponiendo a los propietarios de edificios en situación de fuera de ordenación parcial unas cargas, cautelas, obligaciones y valores idénticos a los de los edificios en fuera de ordenación absoluta, extralimitando el régimen legal.

- o El art. 11 del Real Decreto 716/2009, que aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley del Mercado Hipotecario, porque *“los préstamos que se pudieran conceder sobre ellos (edificios fuera de ordenación) no podrían servir de base para titulizaciones posteriores por la entidad financiera”*.

Informe: con carácter previo a analizar la aplicación de esta norma administrativa estatal (tiene rango de Real Decreto), ha de dejarse constancia de que el escrito de alegaciones del Grupo Municipal Popular rectifica la hoja informativa difundida durante la fase de información pública del PGOM. Dicha rectificación lo es en el sentido de que los edificios sí pueden ser dados en garantía de préstamos hipotecarios (en aquella hoja informativa se decía que esto no era posible) pero que *“no podrían servir de base para titulizaciones posteriores por la entidad financiera”*



Informe.- El Grupo Municipal alegante, aún formulando ahora correctamente el contenido del art. 11 citado, hace –al igual que con las normas comentadas anteriormente- una aplicación extensiva del mismo que puede resultar perjudicial para los propietarios que pretendan hipotecar cualquier vivienda o local existente. De atender a los argumentos de los alegantes, habría de admitirse que las entidades financieras podrían ser reticentes a otorgar préstamos hipotecarios sobre inmuebles en situación de fuera de ordenación parcial (sea cual sea el motivo de esta situación de fuera de ordenación parcial, ya que la ley no distingue), amparándose en ese artículo y en la interpretación que los alegantes hacen del mismo. Sin embargo, se propone que esta interpretación no sea aceptada puesto que dejaría en manos de las entidades financieras un instrumento no previsto legalmente, con grave perjuicio para los propietarios. Es decir, el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el art. 11 citado es el régimen de fuera de ordenación absoluta y, por tanto, no es aplicable a las edificaciones en régimen de fuera de ordenación parcial, sea cual sea el motivo (pueden ser múltiples y variados) por el que estén en este régimen.

- Se solicita que se “*retire del Plan General la normativa respecto del fuera de ordenación*” y “*dado que dicha modificación y eliminación supondrá un cambio sustancial en el Plan General (necesidad de modificar normativa, los planos y las memorias, así como el informe económico), es preceptivo, una vez que se hagan las modificaciones oportunas en todos estos documentos, volver a abrir el trámite de exposición pública que expresamente prevé la Ley para estos supuestos y que desde este momento solicitamos para una mayor garantía de transparencia, participación e información de los ciudadanos*”.

Informe.- La alegación parece no reparar en el hecho incuestionable de que el “fuera de ordenación” es un régimen establecido por la ley y que, por tanto, no es posible derogar la ley desde el PGOM. Es decir, el PGOM tiene que contener una normativa sobre el régimen de fuera de ordenación (absoluta y parcial) porque así lo exige la ley y porque, además, para el régimen de fuera de ordenación parcial, ha de ser el PGOM el que fije qué tipo de obras se autorizan. Si no se hiciese así, no sólo se estaría infringiendo una norma de rango superior, sino que se crearía la imposibilidad de que en los edificios en situación de fuera de ordenación parcial pudiesen autorizarse obras de reforma, rehabilitación, mejora o ampliación.

Del contenido de la alegación parece desprenderse que el Grupo Municipal alegante considera que el régimen de fuera de ordenación es una novedad del PGOM en trámite, cuando resulta que durante la vigencia de todos los Planes anteriores y, actualmente, con el PGOM de 1998 y demás normativa aplicable, ya están en situación de fuera de ordenación parcial la práctica totalidad de los edificios. Se reitera que el régimen de fuera de ordenación parcial puede darse por diversas y múltiples causas, no sólo por razón de altura o de fondos edificables y esta situación en modo alguno viene causando perjuicio a los propietarios. Sí que se causaría ese perjuicio si, de seguirse a partir de ahora las tesis de esta alegación, el régimen de fuera de ordenación parcial hubiese que declararlo en todas las escrituras y fuese obstáculo para la obtención de hipotecas, ya que se estaría creando artificialmente, sin justificación alguna y sin que la ley lo exija, un instrumento de intervención y alteración del mercado de bienes inmuebles.

A mayor abundamiento, puede concluirse que el régimen de fuera de ordenación previsto en el PGOM en trámite es un régimen más beneficioso y con más posibilidades para los edificios afectados que el actualmente vigente. Si a ello se le une la decisión de no dejar edificios en situación de fuera de ordenación parcial por razón de altura o volumetría, es indiscutible que el PGOM en trámite llega a dejar “en ordenación” por alturas y volumetría muchos edificios que no lo están en este momento con el PGOM de 1998.

La modificación propuesta en las normas no es un cambio sustancial al efecto de cumplir la obligación legal de abrir un nuevo trámite de información pública. Esa petición del escrito de alegaciones puede proceder de la consideración



errónea de que el PGOM aprobado inicialmente pretendía hacer “desaparecer” o “expropiar” los edificios en situación de fuera de ordenación parcial por alturas o volumetría. No es así, sino justamente lo contrario. El PGOM aprobado inicialmente preveía la conservación, reforma y mejora de estos edificios, fomentando su mantenimiento. Por tanto, el que ahora se permitan además obras de demolición y sustitución, manteniendo las alturas y volumetrías preexistentes, no implica cambio alguno ni en cuanto a la calificación o clasificación de suelo, ni en cuanto al cómputo de sistemas generales previstos, ni en cuanto a la estructura general y orgánica, ni en cuanto a los objetivos fijados en la Memoria, ni tampoco en cuanto al “informe económico” (que no siendo un asunto sustancial, evidencia que los alegantes vienen interpretando erróneamente que los edificios en situación de fuera de ordenación parcial tienen que ser objeto de expropiación).

2 artículos del Pepri

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería (en adelante PEPRI) es un Área de Planeamiento Incorporado en el PGOM aprobado inicialmente, por lo que, según el art. 3.2.5 de la normativa urbanística aprobada inicialmente “el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas”. En la Norma Zonal 0 (art. 7.2.0), en la que se efectúan algunos ajustes en la normativa del PEPRI, ninguno se refiere a la altura o volumen de las edificaciones. Por tanto, resulta incomprensible se formulen alegaciones al PGOM aprobado inicialmente cuando en nada ha modificado su situación jurídica y cuando “mantiene los criterios de los Planes anteriores”,

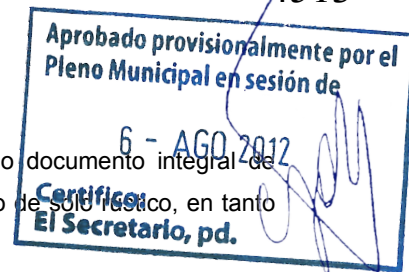
Las modificaciones introducidas en la RYAPGOM determinan una mayor regulación de algunos apartados de la normativa del PEPRI en relación a unas normas demasiado permisivas, que han supuesto en la práctica una transformación significativa de algunos de los edificios o de los ambientes incluidos en el PEPRI.

Por tanto, esta parte de la alegación ha de ser desestimada por absoluta falta de objeto.

3 Agra de San Amaro

La RYAPGOM protege la Torre de Hércules incluyéndola en el catálogo que incorpora y estableciendo una regulación acorde con el bien que se quiere conservar. No obstante, en cumplimiento del informe vinculante de la Administración sectorial competente que aprecia la aplicación del art. 104 b) de la LOUGA, se atiende al requerimiento de evitar que las edificaciones pendientes de realizar incluidas en ámbitos de desarrollo del PGOM 98 perjudiquen el entorno actual de la Torre, para lo que se reubica su edificabilidad dentro del ámbito, garantizando que las nuevas edificaciones no disminuyen la percepción actual de la Torre. En consecuencia, se delimita un ámbito de movimiento de la edificación, cuya cota de implantación, muy inferior a la del terreno actual donde se sitúa la Torre, permite que las nuevas edificaciones no sobresalgan del terreno entorno de la Torre. Dado que el informe se refiere a impedir “nuevas edificaciones” se entiende que esta determinación en el planeamiento general en revisión debe referirse exclusivamente al APE SAN AMARO APE H2.01 del PGOM 98, ya que los otros ámbitos de la zona Buffer, como son los polígonos de Adormideras y de la Ronda de Monte Alto, ya están edificados.

En la ficha correspondiente se recoge la obligación de elaborar un Plan Especial que establezca las condiciones de las intervenciones que les afecten. En consecuencia, se elimina la referencia al Área de Planeamiento Incorporado Plan



Especial de ordenación, protección, conservación e mejora de la Torre de Hercules como documento integral de protección, y se recoge que solamente serán de aplicación sus determinaciones en el ámbito de suelo urbano, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial.

4 Convenios firmados

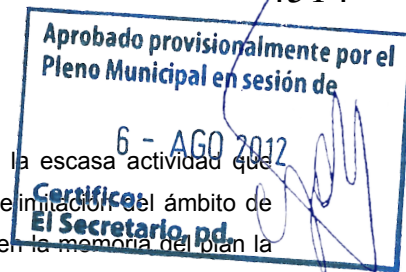
La RYAPGOM aprobada inicialmente contempla la transformación de varias piezas de suelo estratégicas situadas en el centro de la ciudad, que por su importancia se incluyen en la categoría específica de Planes Especiales de Transformación (PET) o Planes Especiales (PE): Puerto, Estación de Autobuses y Fábrica de Armas y Estación de San Cristóbal, respectivamente .

- Puerto: la RYAPGOM incorpora dicho ámbito de acuerdo con los convenios suscritos entre la administración competente y el ayuntamiento. No obstante, dado que el desarrollo del ámbito está condicionado a la entrada en funcionamiento del nuevo puerto exterior de Punta Langosteira, los sistemas de espacios libres y de equipamientos locales y generales previstos en los dos ámbitos del convenio – zona 1 y zona 2 –se consideran independientemente a efectos del cálculo de los estándares determinados para el suelo urbano no consolidado y para el conjunto de la ciudad. Esto es, ambos ámbitos cumplen conjuntamente en si mismos las superficies mínimas determinadas por la LOUGA, por lo que no se utilizan para cumplir los estándares de dotaciones locales en los distritos y ni los estándares de sistemas generales en el conjunto de la ciudad. Si bien es deseable que el Puerto Exterior entre en funcionamiento lo antes posible, la consideración anterior permite que la RYAPGOM pueda funcionar autónomamente en relación a su ejecución, pues dichos suelos no se utilizan para equilibrar las dotaciones exigidas por la Ley.

La ordenación establecida sobre dichos ámbitos se ejecutará previa desafectación de los terrenos por el Ministerio de Fomento, conforme a lo previsto en el Artículo 49 de la Ley 48/2003 de 26 de Noviembre de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General. En tanto no se produzca la desafectación de los terrenos señalados como Zona 1 y Zona 2, la clasificación transitoria de dichos suelos será la de Sistema General Portuario, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la LPEMM, rigiéndose por el Plan Especial del Puerto en vigor.

- Estación de San Cristóbal: la RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el protocolo suscrito entre administración competente y el ayuntamiento. Dicho protocolo contempla, entre otros objetivos la unificación de las estaciones de ferrocarril y de autobuses actuales en la futura estación intermodal de San Cristóbal. Posteriormente a la aprobación inicial y en desarrollo de este protocolo, adif contrató la redacción del documento “Estudio de la integración urbanística y desarrollo de un área de intermodalidad de transporte de viajeros en el ámbito de la estación ferroviaria de San Cristóbal en A Coruña” que fue aprobado en julio de 2010. Recientemente se ha firmado el convenio entre el ayuntamiento de A Coruña y el administrador de infraestructuras ferroviarias (adif) para la cofinanciación de la redacción de los proyectos básico y de construcción de la nueva estación intermodal de A Coruña en San Cristóbal con el objetivo de avanzar en el desarrollo de la actuación prevista en la RYAPGOM.

- Estación de Autobuses: la RYAPGOM incorpora, como consecuencia de la unificación de las estaciones de ferrocarril y de autobuses actuales en la futura estación intermodal de San Cristóbal señalada en el apartado anterior, la previsión de la transformación de la estación actual de autobuses ya que no será necesaria para este uso.



- Fábrica de Armas: la RYAPGOM contempla la transformación de la fábrica atendiendo a la escasa actividad que desarrolla actualmente. No obstante, atendiendo a la solicitud realizada se ha eliminado la delimitación del ámbito de transformación de la RYAPGOM. En cualquier caso, y con carácter indicativo, se contempla en la memoria del plan la transformación futura de dicha instalación especial con el objetivo de que pueda incorporarse en parte al nuevo cluster hospitalario previsto en el plan en su entorno próximo.

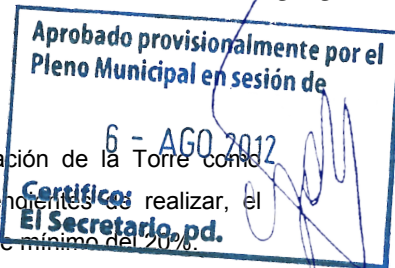
En relación al bulevard señalado en Alfonso Molina, la RYAPGOM mantiene, con carácter general la titularidad actual de los suelos. En consecuencia no altera las posibilidades de modificación de la sección funcional de las vías actuales. Adicionalmente, y aunque no es el objetivo de la RYAPGOM, se plantea aumentar los suelos públicos adyacentes en amplios tramos de la avenida de Alfonso Molina, que pueden permitir otra distribución de la sección funcional mediante la modificación de las aceras existentes.

5 vivienda protegida

En la RYAPGOM como criterio general para la reserva de suelo, en todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en todos los sectores de suelo urbanizable delimitado, se ha reservado suelo para vivienda protegida en relación al 40% de la superficie edificable residencial.

Esta regla general presenta puntualmente las siguientes excepciones:

- En el Plan Especial de Transformación (PET) del Puerto Zona 2, donde se ha reservado el 50%, tal y como está recogido en el convenio entre el puerto y el ayuntamiento.
- En otros Planes de Transformación (PET), Planes Especiales (PE) y Polígonos (POL) que provienen de la transformación de sistemas generales existentes "públicos", como es el caso de la Estación de Autobuses y de la Estación Intermodal de San Cristóbal, en los que también se ha reservado un porcentaje mayor del 40%.
- En Polígonos cuya edificabilidad no sobrepasa el 0,2 m2 superficie edificable/m2 suelo y Planes Especiales de Mejora y Desarrollo, situados en suelo urbano no consolidado, donde se prevé fundamentalmente edificar con tipologías unifamiliares, no se ha previsto vivienda de protección, la cual es compensada en los sectores.
- En los sectores cuya edificabilidad no sobrepasa el 0,2 m2 superficie edificable/m2 suelo no se ha previsto vivienda de protección, la cual es compensada en otros sectores.
- En los suelos urbanos con planeamiento aprobado, sin instrumento de equidistribución aprobado o que todavía no hayan concluido las obras de urbanización, que en el PGOM 2012 se incluyen como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), se considera el porcentaje aprobado. La diferencia en relación a la legislación vigente es compensada en otros sectores.
- En los suelos urbanizables con planeamiento aprobado que todavía no han concluido las obras de urbanización, que en el PGOM 2012 se incluyen como Suelo Urbanizable de Régimen Transitorio (SURT), se considera el porcentaje aprobado. La diferencia en relación a la legislación vigente es compensada en otros sectores.



- En el Plan Especial de la Torre de Hércules, en el que en relación a la declaración de la Torre como Patrimonio Mundial se han reubicado los edificios con planeamiento aprobado pendientes de realizar, el porcentaje de vivienda de protección se ajusta para cumplir en ese distrito el porcentaje mínimo del 20%.

En la reciente Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, se establece una modificación para el artículo 11 de la LOUGA, en el punto DOS, que determina lo siguiente: “En los municipios que en el momento de la aprobación inicial de su plan general contasen como mínimo con 20.000 habitantes inscritos en el padrón municipal, estas reservas (para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública) no podrán ser inferiores al 40% de la edificabilidad residencial contemplada por el plan general para el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, ...El plan general distribuirá discrecionalmente las reservas entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado de conformidad con las siguientes reglas:

- Como mínimo, el 20% de la edificabilidad residencial del suelo urbano no consolidado será para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- Las reservas que localice el plan en suelo urbano no consolidado no podrán ser superiores a las que fije para el suelo urbanizable delimitado.
- En suelo urbano no consolidado el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva será el mismo para todos los distritos, y en cada sector de suelo urbanizable delimitado será como mínimo del 20% de la edificabilidad residencial, excepto en aquellos sectores cuya edificabilidad total no sobrepase los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, en cuyo caso la reserva podrá reducirse o suprimirse, siempre que el planeamiento general compense esta reducción en el resto de los sectores.

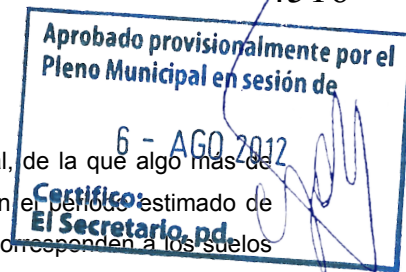
En los sectores se ha mantenido la exigencia mínima de la ley y se ha aumentado para compensar el déficit proveniente de los API incluidos en suelo urbano no consolidado. Este déficit se compensa en los sectores de densidad media y alta, exceptuando los que han suscrito convenios urbanísticos que realizan la reserva mínima del 40% determinada por la Ley.

Los sectores de SUD y los polígonos en SUNC, con las excepciones explicadas, cumplen con la exigencia mínima del 20% de superficie de vivienda de protección y conjuntamente se supera el 40%.

En conjunto, la reserva de suelo para viviendas de protección cumple con la determinada por la ley. En consecuencia, el porcentaje de vivienda de protección a reservar en los sectores de suelo urbanizable debe ser superior al 40%.

El porcentaje de vivienda de protección asignado a los suelos urbanizables y los suelos urbanos no consolidados en cada uno de los distritos se indica en el cuadro “Equilibrio de reservas dotacionales” que se incluye al final de la memoria.

La estrategia de distribución en la localización tomada por el PGOM 2012 permite construir un número significativo de viviendas en régimen de protección distribuidos “globalmente” por todo el término municipal, evitando la concentración excesiva y favoreciendo la mezcla social. Con motivo de la transformación de piezas urbanas actuales, muchas de éstas viviendas se situarán en suelos muy centrales, recuperados para usos urbanos y residenciales.



El PGOM 2012 propone casi 3.600.000 m2 de nueva superficie edificable de uso residencial, de la que algo más de 1.500.000 se destinará a vivienda de cualquier régimen de protección, lo que representa, en el período estimado de desarrollo del plan, alrededor de 15.000 nuevas viviendas protegidas. De éstas, unas 3.950 corresponden a los suelos urbanos no consolidados y se estima que la mayor parte de ellas podrían desarrollarse en un periodo relativamente breve de tiempo.

A éstas, habría que añadir las alrededor de 2.500 viviendas de protección contempladas en los planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente, provenientes del PGOM 98 a punto de ejecutarse.

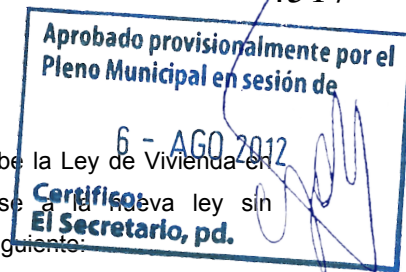
En el Registro de demandantes de vivienda protegida para el municipio de A Coruña, según datos de la Xunta de Galicia. Consellería de Vivienda y Suelo, están inscritos, a fecha de 17 de julio de 2008, 4.342 demandantes.

La nueva oferta prevista en suelo urbano cubre prácticamente la demanda registrada de vivienda de protección en el municipio.

En lo que se refiere al municipio de A Coruña, los estudios previos del Plan Sectorial Galego de Suelo Residencial delimitaban los siguientes dos ámbitos de desarrollo: Ventorrillo y Feans-Mesoiro, que conjuntamente suponían la creación, en un quinquenio, de una superficie edificable aproximada de 175.000 m2 destinada al uso de vivienda protegida, que corresponderían con cerca de 1.750 nuevas viviendas sometidas a este régimen.

El PGOM 2012, de acuerdo con lo señalado en el apartado precedente, prevé la creación de alrededor de 17.500 nuevas viviendas (15.000 + 2.500). Dichas viviendas deberían realizarse en el periodo comprendido entre 4 y 8 años de vigencia de la revisión, según se contempla en el Programa de actuación del plan incluido en el documento 5- Estrategia de Actuación y Estudio Económico. En consecuencia, se estima que aproximadamente la mitad de las viviendas deberían poder estar disponibles en los primeros cinco años. La nueva oferta de 8.500 nuevas viviendas de protección en este periodo inicial, es muy superior a las 1.750 viviendas de protección estimadas en el documento previo del Plan Sectorial indicado.

Por otra parte, ha de considerarse que existe una presunción legal (art. 47.11 LOUGA), que no admite prueba en contra, de que la demanda de vivienda protegida en el municipio de A Coruña, por ser mayor de 20.000 habitantes, es igual o superior al 40% de la edificabilidad prevista de uso residencial en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable. Esta determinación legal –que no es urbanística o de ordenación del territorio “strictu sensu”- no puede interpretarse en el sentido de que si la coyuntura económica o el mercado llevasen a que no hubiese demanda de vivienda protegida se llegase al absurdo de que el PGOM no podría prever suelos urbanizables o urbanos no consolidados de uso residencial o, lo que es lo mismo, debería clasificar todos los suelos como rústicos o como suelo urbano consolidado o bien como suelo urbano no consolidado o urbanizable destinado a usos no residenciales. Evidentemente, esta no es la voluntad de la Ley. La LOUGA lo que exige es que, una vez determinada la ordenación propuesta conforme a los criterios legales y medio ambientales de aplicación, y también conforme a criterios de previsión de oferta potencial de suelo, se apliquen los porcentajes legales de vivienda protegida. La aplicación de esta exigencia legal, que es de orden secundario desde el punto de vista urbanístico y de ordenación del territorio, no debe condicionar la ordenación de la ciudad, su previsión de equipamientos y dotaciones ni la imagen urbana final prevista por el PGOM, ya que, a efectos urbanísticos y arquitectónicos o a efectos del derecho de los ciudadanos que las habitan al acceso a dotaciones y servicios públicos, no existe diferencia entre una vivienda libre y una protegida, por lo que cualquier eventual modificación de la Ley en este sentido no debe habilitar, por si misma, para el cambio de la ordenación propuesta, aunque sí pueda fundamentar la modificación de los porcentajes previstos en los diversos ámbitos o de los aprovechamientos tipo previsto en el PGOM.



Sin embargo, en previsión de que dicho porcentaje pueda variar una vez que se apruebe la Ley de Vivienda en curso, se incorporan en las normas urbanísticas del PGOM los mecanismos para adaptarse a la nueva ley sin necesidad de modificar el PGOM una vez que ésta sea vigente, y entre los que se incluye el siguiente:

- Para evitar que la modificación del porcentaje de vivienda de protección, que conlleva la variación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto, obligue a reformular los ámbitos de desarrollo para mantener el aprovechamiento tipo del PGOM 2012, este plan establece que, la edificabilidad real configurada por las determinaciones normativas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado es la que conforma la implantación de edificaciones, espacios públicos y la imagen urbana final prevista por el Plan General, y opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos o de cambios de valores de mercado que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. Estos cambios normativos derivados de, por ejemplo, las determinaciones de la Ley de Vivienda de Galicia en trámite o de valores de mercado en cuanto a los usos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación de la determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General.

6 Polígonos

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se delimitan los ámbitos de desarrollo de acuerdo con los objetivos previstos y con las limitaciones establecidas por la LOUGA para cada uno. Excepcionalmente, se supera dicha limitación en aquellos ámbitos con tramitación iniciada o con convenios, compensándose en el conjunto del distrito en el que se incluye.

No obstante, conviene señalar que atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas, se han modificado numerosos ámbitos con objeto de facilitar su gestión o mejorar su viabilidad mediante algunas de las siguientes actuaciones:

- redelimitación del ámbito para excluir usos existentes
- subdivisión de ámbitos en ámbitos de menor entidad
- reducción de las superficies de cesión
- cambio de la clasificación de suelo urbano no consolidado por la de suelo urbano consolidado sujetos a contribuciones especiales

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.



En consecuencia, se ha mejorado notablemente la viabilidad de muchos de los ámbitos sin comprometer los objetivos del planeamiento.

7 identificación de suelos públicos que no computan; suelo urbano “no” consolidado y suelo rústico

a) suelos públicos que no computan

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se incluye el cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de acuerdo con lo determinado en el art. 111 de la LOUGA.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano y en suelo urbanizable se han excluido los suelos que ya han sido obtenidos de acuerdo con la información contenida en el catastro municipal. La identificación de estos suelos, por tanto, es la contenida en el catastro municipal. Dichos suelos, corresponden fundamentalmente con viarios o caminos públicos existentes – el plan contempla amplias bolsas de suelo que deben ser reurbanizadas para incorporar la totalidad de los servicios previstos en la LOUGA y áreas a transformar integralmente - así, como puntualmente, espacios libres o equipamientos existentes incluidos en ámbitos con gestión iniciada o convenios.

Conviene recordar no obstante, que el proceso de gestión corresponde al planeamiento de desarrollo, donde efectivamente deben acreditarse las titularidades de los suelos incluidos en los ámbitos con objeto de efectuar el reparto correspondiente. Tanto es así, que en la legislación de otras autonomías, la concreción de los coeficientes de ponderación y el cálculo del aprovechamiento tipo, pertenece exclusivamente al ámbito del planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, con objeto de evitar incoherencias o interpretaciones de los artículos de la normativa en relación al cálculo del aprovechamiento, parece apropiado ajustar sus determinaciones, en el sentido de incluir la siguiente aclaración: para el cálculo del aprovechamiento se considerará la superficie edificable determinada en la ficha de cada ámbito, que se mantendrá invariable independientemente de los ajustes que puedan producirse en la delimitación del ámbito durante el proceso posterior de gestión.

En todo caso, la edificabilidad real máxima prevista en el Plan General para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos o de cambios de valores de mercado que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. Estos cambios normativos o de valores de mercado en cuanto a los usos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación de las determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.



b) Suelo urbano “no” consolidado

El PGOM 98 delimitaba excepcionalmente, de acuerdo con la justificación incluida en su memoria áreas de planeamiento y polígonos en suelo urbano consolidado, según lo determinado en la Ley 1/1997 que preveía la posibilidad de clasificar como suelo urbano consolidado los suelos que no requiriesen de una actuación de ejecución integral, “ [...] para la ejecución conjunta de alguna obra urbanizadora no integral, pero eran éstas verdaderas unidades reparcelables de las contempladas implícitamente en el artículo 120.1 segundo párrafo de la Ley del Suelo de Galicia que no se corresponden con los polígonos considerados como unidades de actuación integral. En este suelo urbano consolidado de licencia directa todos los propietarios estaban en una situación de partida análoga, sus terrenos solían ser solares, o les faltaba tan sólo algún servicio, o era necesaria la ampliación de alguno de los existentes, la mayoría de las veces estaban edificadas y todos los propietarios de suelo habían cedido, equidistribuido y urbanizado o en vías de urbanizar, e incluso habían edificado y patrimonializado su edificación”.

Los ámbitos delimitados por el PGOM 98 preveían ajustes de alineaciones, ensanchamientos de viario, nueva apertura de calles, desaparición de callejones interiores, pero también dotaciones integrales de infraestructuras y obtención y urbanización de espacios libres.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica como suelo urbano no consolidado todos los suelos incluidos en ámbitos de suelo urbano, excepto los que corresponden con el PE de la Universidad y el PE de la Torre de Hércules que incluye distintos tipos de suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 b) que determina, en la segunda parte del artículo, explícitamente: [...] y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

De la definición anterior y en general de la LOUGA se desprende:

- que todos los suelos que deban ser urbanizados integralmente, es decir que no dispongan de fente a viario o de las redes de servicio necesarias, cuando se considere que éstas no son de escasa entidad deben clasificarse como suelo urbano no consolidado
- que todos los suelos donde se prevé la cesión de sistemas diferentes del sistema viario, donde se necesita la distribución equitativa de beneficios y cargas deben clasificarse como suelo urbano no consolidado
- que todos los suelos donde se prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente – cambio del uso o de la tipología edificatoria asignada - deben clasificarse como suelo urbano no consolidado
- que todos los suelos donde se generen plusvalías - como consecuencia del cambio de uso o de la intensidad o de la tipología edificatoria – y con objeto de hacer participar a la administración en el beneficio de dichas plusvalías a través de la correspondiente cesión de aprovechamiento, deben clasificarse como suelo urbano no consolidado



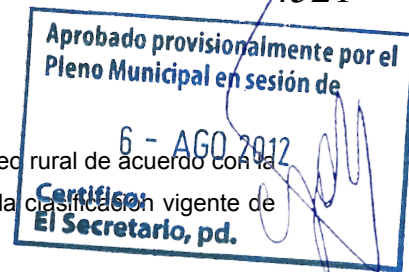
En consecuencia, la mayor parte de los suelos que en el plan vigente se clasificaban como suelos urbanos consolidados incluidos en un ámbito de desarrollo corresponden con una o más de las categorías señaladas en el apartado precedente, excepto los que en la RYAPGOM pueden considerarse de escasa entidad o los que se han incluido en zonas sometidas de contribuciones especiales.

No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de la urbanización de Peñarredonda, el trabajo de campo realizado, la documentación aportada en estas alegaciones y la existencia de instrumentos específicos que se incluyen en las actuales ordenanzas del municipio, se han redelimitado los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado, atendiendo a los siguientes criterios:

- clasificar como suelo urbano consolidado las parcelas que disponen completamente de las redes de servicio determinadas por la LOUGA o están lo suficientemente próximas de las mismas para considerarse obras de escasa entidad.
- incluir en polígonos de desarrollo en suelo urbano no consolidado las parcelas, fundamentalmente libres de edificación, necesarias para completar la red viaria y las redes de servicio de la urbanización, limitando las reservas de suelo para dotaciones públicas y eliminando la reserva de viviendas de protección, que deben compensarse en otros ámbitos.
- y, finalmente, incorporar en ámbitos de suelo urbano consolidado, sujeto a contribuciones especiales, las parcelas con edificación que no disponen de alguno de los servicios necesarios obligados por la LOUGA. Esta determinación es coherente con lo dispuesto en los arts. 15.1 y 58 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, según el cual, el Ayuntamiento de A Coruña podrá establecer y exigir Contribuciones Especiales por la realización de obras o por la realización o ampliación de los servicios municipales y con la ordenanza de contribuciones especiales del Ayuntamiento en vigor.

Así mismo, para facilitar la gestión de los ámbitos resultantes los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado se han subdividido en ámbitos de menor entidad, constituidos, fundamentalmente, por parcelas libres de edificación, de acuerdo con lo señalado anteriormente. Adicionalmente, en relación a las fincas incluidas en estos ámbitos, con objeto de facilitar la implantación de los servicios pendientes y la reparcelación de las fincas incluidas en el mismo, se ha sustituido la norma zonal vigente 5.3 de vivienda unifamiliar con edificabilidad 0,20 m²/m²s y parcela mínima de 2000 m² por la norma zonal 5.1 con edificabilidad 0,35 m²/m²s y parcela mínima de 1000 m², generándose una plusvalía como consecuencia del incremento de la edificabilidad asignada en relación a la edificabilidad vigente. Por extensión, se ha aplicado ésta norma zonal al resto de los suelos residenciales incluidos en la urbanización.

- c) Suelo rústico en los núcleos urbanos de Bens, Nostián y Feáns



El PGOM vigente califica los núcleos a los que se refiere la alegación como suelo de núcleo rural de acuerdo con la metodología seguida en el estudio del medio rural contenido en su memoria. Por tanto, la clasificación vigente de estos suelos no es ningún caso la de suelo urbano indicada en la alegación...

Dicha metodología se basa fundamentalmente en la interpretación de la definición de los núcleos rurales incluida en la ley 1/1997 del suelo de Galicia. El análisis de la definición realizado en el PGOM98 se concreta en 2 conceptos:

- el de núcleo: en relación a la población mínima que debe tener un asentamiento para constituir un núcleo de población – ya sea urbano o rural-
- y el de rural: cuyo carácter lo da la especial vinculación con las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogos, ya que el resto de las determinaciones de la Ley 1/1997 citada lo comparten tanto los rurales como los urbanos.

De acuerdo con dicho análisis, es esta especial vinculación con las actividades del sector primario la que determina, exclusivamente el carácter rural de los núcleos. Para aclarar este extremo, se reproducen seguidamente los siguientes textos de la memoria del PGOM 98:

En último criterio para la identificación del núcleo – y en este caso sí está claro que se está pensando en núcleo rural- es la vinculación del mismo “con las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogos”.

En 1991, último dato disponible, trabajan en el sector primario el 3,5% de la población ocupada de A Coruña, y de ellos, casi dos tercios lo hacen en la pesca y en el resto del campo. De las 1.124 personas que trabajan en la agricultura hay que suponer que un cierto número tiene la explotación en municipios próximos y el resto en la corona de parroquias que rodean el casco urbano.

Se trata de una actividad marginal en la que trabajan pocas personas, y aún menos como dedicación exclusiva. Otra cosa son los numerosos huertos familiares, con frecuencia distracción y complemento de la cesta de la compra de viejos y jubilados.

La transformación que han experimentado los núcleos rurales [...], por la proximidad de la ciudad y a las zonas industriales y terciarias que han surgido en el término, que queda muy poco de su antigua edificación agaria y de su fisonomía rural [...].

Por tanto, en el caso de A Coruña, la actividad no es un criterio que se pueda utilizar para diferenciar un núcleo rural de uno urbano.

Este último párrafo de la memoria del PGOM98 es bastante explícito: si la única condición que determina exclusivamente la diferencia entre un núcleo rural y uno urbano es la actividad productiva y de acuerdo con el estudio de la actividad productiva éste no permite diferenciar un núcleo urbano de uno rural, no parece apropiada la clasificación de núcleo rural asignada por el PGOM 98 a los núcleos a los que se refiere la alegación:

Y más concretamente, veamos la descripción que se hace en el PGOM98 estos núcleos.



Bens: [...] Queda recuerdo de la función agraria que tuvo en otro tiempo, como algún horreo. También hay pequeños huertos para el consumo familiar.

Nostián: [...] Huertos en las afueras del núcleo.

No existe ninguna referencia a cultivos en los núcleos de Comeanda y Mazaido.

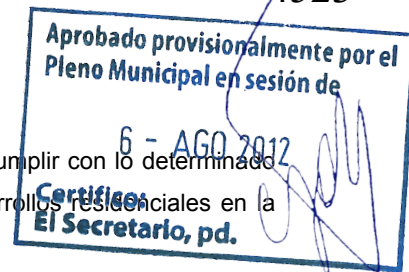
Parece, pues, que quizás únicamente Nostián podría tener alguna vinculación con la actividad productiva, si se considera que alguno de los huertos está vinculado al sector primario y no al autoconsumo. En cambio, parece más relevante, a efectos de esclarecer el porqué de su clasificación como núcleos rurales en el PGOM98, la descripción incluida en el apartado final, características de los núcleos rurales, donde se indica que se han considerado rurales tanto por sus características intrínsecas como por no verse afectados por ningún nuevo desarrollo que los modifique sustancialmente y porque se localizan en los alrededores de la Refinería.

En el documento de estudio del medio rural incluido en la documentación de la RYAPGOM aprobada inicialmente, se realiza un análisis exhaustivo de la definición de núcleo rural prevista en la LOUGA con objeto de clasificar adecuadamente los núcleos: si bien dichos núcleos están singularizados por un topónimo y aparecen diferenciados en las series históricas del padrón, es difícil afirmar que concurre suficientemente alguna de las otras circunstancias necesarias:

- La relación con el planeamiento propuesto: de acuerdo con el Informe emitido por Protección Civil, no deben permitirse nuevas edificaciones de uso residencial en la zona de afección de la Refinería, debido al riesgo tecnológico provocado por estas instalaciones.
- La vinculación con la explotación racional de los recursos naturales: la tendencia señalada en el PGOM 98 hacia el abandono de las actividades productivas relacionadas con el territorio y al carácter marginal de las mismas, no ha hecho sino que aumentar. En el propio texto de la alegación se indica que las edificaciones residenciales actuales no están vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal...
- La imbricación con el medio físico: el medio físico original, desgraciadamente, fue profundamente alterado tras la implantación de la Refinería que ocupó todo el espacio disponible hasta adosarse a estos núcleos.
- La tipología tradicional de las edificaciones y su singularidad morfológica: si bien quedan algunas casas tradicionales y algunos elementos vinculados a la antigua actividad agraria, la mayor parte de las edificaciones de los núcleos de Bens, Comeanda y Mazaido, son de reciente construcción, aunque en el de Nostián se conservan más edificaciones o ruinas de carácter tradicional.

En la RYAPGOM, de manera similar a lo planteado en el PGOM 1998, se ha intentado dar un tratamiento unitario a todos los núcleos que se encontraban en una situación similar.

Atendiendo a lo anterior, es decir a que los suelos no pueden considerarse núcleos rurales y a que la LOUGA prevé expresamente en el art. 32, la posibilidad de clasificar los terrenos que se estimen inadecuados para el desarrollo urbanístico, en razón a los riesgos tecnológicos, la RYAPGOM aprobada inicialmente, clasifica estos terrenos como suelo rústico de protección ordinaria.



No obstante, el fin último de la clasificación como suelo rústico de protección ordinaria, es cumplir con lo determinado en el Informe sectorial de Protección Civil, que prescribe que no se permitan nuevos desarrollos residenciales en la zona de afección de la refinería.

En este sentido, parece posible cumplir con lo señalado en el Informe de protección Civil y ajustar la clasificación del suelo para conservar los usos actuales. En efecto, todos los terrenos a los que se refiere la alegación lindan con suelo urbano, disponen de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios. Cumplen por tanto, con lo dispuesto en la LOUGA para ser clasificados como suelo urbano consolidado, una vez que ya se ha establecido que no parece apropiado clasificarlas como suelo de núcleo rural.

En consecuencia, se clasifican dichos terrenos como suelo urbano consolidado calificándolos con la nueva norma zonal 4.7 que recoge expresamente la situación actual y limita la implantación de nuevas edificaciones residenciales, en cumplimiento del Informe sectorial referido.

Adicionalmente, se ajusta la delimitación de los núcleos de Bens y de Nostián en relación a la delimitación solicitada por las asociaciones de vecinos e incorporando al suelo del núcleo los terrenos de los equipamientos y espacios libres locales existentes.

En lo que se refiere a la clasificación de los suelos señalados situados en Féans se ha ampliado la delimitación del suelo urbano aprobada inicialmente para incluir las parcelas con frente a la carretera que conecta el núcleo tradicional de Féans con la urbanización Obradoiro.

En relación al resto de los suelos indicados situados en Féans, dichos suelos se encuentran casi completamente libres de edificación, desligados del entramado urbano y rodeados en su mayor parte por otros suelos libres de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica dichas parcelas como suelo rústico de especial protección del paisaje y de aguas, así como los otros suelos libres circundantes.

El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua existente la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. En consecuencia, la RYAPGOM clasifica dicho cauce como suelo rústico de especial protección de aguas.

En base al estudio del interés de los valores del entorno del Valle del Monelos, la RYAPGOM clasifica el resto de los suelos entorno del cauce como suelos rústicos de especial protección del paisaje, con objeto de conservar dichos valores.

Esta clasificación es coherente con la estrategia planteada por la RYAPGOM para la conservación de los núcleos tradicionales, que prevé el mantenimiento de los mismos como núcleos aislados, evitando el contacto entre ellos y con otras zonas edificadas, a efectos de preservar su relación con el suelo libre circundante.

Adicionalmente conviene señalar que no se prevé la apertura de nuevas vías en esta zona que permitan la urbanización del entorno, por lo que se mantiene la clasificación de los suelos como suelo rústico de especial protección de paisaje y aguas.



8 financiación del Plan

Entre la documentación de la RYAPGOM se incluye el preceptivo estudio económico de acuerdo con el art. 61 de la LOUGA. La regulación del contenido de este estudio es la que determina el apartado 3 del art. 60 de la misma ley.

Dicha regulación coincide sustancialmente con la contenida en las sucesivas leyes del suelo de Galicia aprobadas, a saber:

- Ley 1/1997 del suelo de Galicia:

art. 16. estudio económico-financiero

1.- El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación justificando las previsiones que deban realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

2.-En el supuesto de que se les atribuya el financiamiento a administraciones o entidades públicas distintas del Ayuntamiento, deberá acreditarse la conformidad de ellas.

- Ley 9/2002 de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia:

art. 60. Estrategia de actuación y estudio económico.

3.- El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

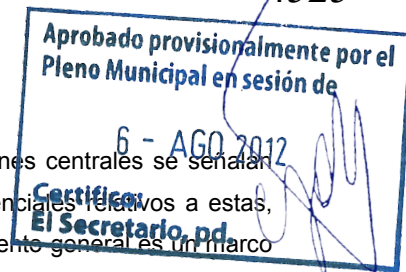
- Ley 2/2010, de 25 de marzo

art. 60. Estrategia de actuación y estudio económico.

3.- El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

Como se ve, ésta no parece una cuestión central de las leyes aprobadas. En efecto, las sucesivas leyes tramitadas para adaptarse a las respectivas leyes estatales o para incorporar las especificidades del territorio gallego han



mantenido íntegramente el contenido y alcance del estudio económico. Es más, las cuestiones centrales se señalan expresamente en la exposición de motivos de la ley, así como los nuevos documentos esenciales relativos a estas, entre los que no figura el citado estudio económico. Debe entenderse así porque el planeamiento general es un marco urbanístico y temporal, que se concreta en las actuaciones y planeamientos de desarrollo a los que corresponde la gestión de los procesos de acuerdo con los mecanismos previstos en la Ley. No puede éste prever que se va a desarrollar o que no – en todos los planeamientos quedan actuaciones o ámbitos sin desarrollar- o como las leyes que se aprobarán durante la vigencia del plan pueden condicionar o modificar las previsiones, así como otros intangibles.

Si bien es cierto que conviene que el estudio económico sea lo más ajustado posible, también lo es que el contenido del mismo cumple con lo determinado en la LOUGA.

La atribución de financiación a otras administraciones o entidades se regula por el citado artículo 60.3, que determina la acreditación de la conformidad de las mismas y por el artículo 85. que establece las fases de tramitación. En este artículo no se concreta en que fase debe acreditarse, por lo que se entiende que dicha determinación deberá cumplirse durante la tramitación del plan. Dado que el plan todavía se está tramitando, se cumple con lo previsto en la LOUGA.

El hecho de que a algunas de estas administraciones se les atribuya una financiación significativa, corresponde en parte, a que se han incluido las partidas ya acordadas y/o ejecutadas en relación a las grandes infraestructuras viarias de la 3ª Ronda, autovía de acceso a A A Coruña y de conexión con el aeropuerto y otras incluidas en el Plan Sectorial Gallego.

En caso de que se considere inapropiada o desproporcionada para estas administraciones la financiación asignada, deberá incrementarse la participación municipal vía endeudamiento, de acuerdo con lo previsto en el estudio económico.

No obstante, siempre que sea posible, en coherencia con las gestiones realizadas en los ámbitos del puerto, la estación intermodal, el cuartel de automóviles y la 3ª Ronda, con objeto de asegurar la financiación, se procurará concretar dicha financiación mediante los convenios correspondientes.

9 Planta de residuos de Nostrián

En tanto no se apruebe el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Galicia, todos los municipios deben contemplar capacidad suficiente para hacerse cargo de los residuos generados por los usos urbanos situados en su término municipal. En consecuencia y de acuerdo con la estimación realizada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en la RYAPGOM se contempla la necesidad de ampliar la planta actual con objeto de aumentar la capacidad actual y permitir el desarrollo del planeamiento previsto.

No obstante, dicha ampliación debería realizarse minimizando el impacto sobre la atmósfera, tal y como se recomienda en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante la elaboración de un Plan descontaminación atmosférica integrado al Plan de gestión de la calidad del aire, que debería incorporar un paquete de medidas de reducción de las emisiones industriales con especial incidencia en núcleos de población próximos a la Planta de Residuos de Nostrián.

Adicionalmente, conviene señalar que ni en el Informe Previo ni en el resto de los Informes Sectoriales emitidos se cuestiona la ampliación señalada de la planta de residuos de Nostrián.



10 el enlace de Lonzas y San Cristobal das Viñas

La RYAPGOM aprobada inicialmente ha realizado un estudio del sistema viario desde una visión conjunta de la ciudad. La nueva ronda prevista - autovía de acceso a A Coruña y de conexión con el aeropuerto y la Tercera Ronda -, así como las nuevas vías radiales de acceso a la ciudad, - el viario paralelo al POCOMACO y los que completan los viarios existentes- permiten el cambio del sistema viario radial-concentrador actual a un sistema en malla-distribuidora. Con este cambio se prevé distribuir el tráfico y descargar las vías actuales de acceso a la ciudad, entre las que se encuentran el enlace de Lonzas al que hace referencia la alegación.

La mayor parte de las vías de acceso al municipio son de titularidad autonómica -carreteras de Carballo y Arteixo, autopista a Carballo, Tercera Ronda-, o estatal -vía de conexión con el Puerto Exterior, autopista del Atlántico, autovía de acceso y conexión con el aeropuerto y con la tercera ronda -, por lo que cualquier modificación de su trazado o de los enlaces actuales debe ser autorizada por la administración competente correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en los Informes Sectoriales respectivos.

En consecuencia, aunque la RYAPGOM propone un cambio en el modelo viario actual y en el trazado de los viarios con objeto de hacerlos más urbanos, en el plan que se revisa se clasifican y se califican los suelos destinados a los nuevos viarios en relación a los expedientes de expropiación y a los trazados contenidos en sus proyectos técnicos de ejecución, si bien se representa con línea discontinua el trazado propuesto por el plan. De acuerdo con lo determinado en los Informes sectoriales señalados, dichos trazados deben considerarse como indicativos y por tanto no vinculantes.

No existe por tanto contradicción: los planos de clasificación y calificación del suelo incorporan las reservas necesarias de acuerdo con el expediente de expropiación e indican el trazado urbano propuesto por la RYAPGOM para esas vías, si bien el trazado concreto corresponde a la administración competente, de manera que se garantiza la posibilidad de ejecutar el proyecto previsto aunque también permite modificar el proyecto. Cuando no existe el proyecto se prevé la reserva de suelos necesaria para la ejecución de estas infraestructuras o de las soluciones de enlace contempladas, a la espera de su concreción, que podrá ser ajustada durante la tramitación del planeamiento.

11 vocación metropolitana

En la RYAPGOM se considera un ámbito de estudio amplio superior al término municipal, para intentar dar respuesta a las necesidades de A Coruña y su entorno. No obstante sólo puede establecer determinaciones dentro del municipio. El debate sobre el área metropolitana corresponde al conjunto de los municipios, administraciones y resto de agentes implicados, aunque conviene que A Coruña, en el papel de capital de su área funcional inicie y sugiera actuaciones de carácter supramunicipal.

Uno de los objetivos principales de la RYAPGOM es la configuración del sistema natural de escala metropolitana o regional, que se concreta mediante el reconocimiento, protección y conexión de:

- el sistema de montes costeros: La RYAPGOM prevé la configuración del sistema de montes costeros, como atalaya sobre el océano, de manera similar a lo ya contemplado en el plan vigente para el Monte Cortigueiro, mediante la conexión de los Montes de Os Castelos, Cortigueiro y San Pedro.



- el sistema de montes interior (Parque Alto de la cota 125): El límite de tierra del término municipal de A Coruña coincide casi exactamente con las cumbres del arco montañoso que delimitan naturalmente el municipio por el interior. Para poder reconocer dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener libre de edificación y visibles desde el entorno las cotas más altas del mismo. Adicionalmente, conviene señalar que la mayor parte de las masas arbóreas del municipio se sitúan por encima de la cota 125.
- El sistema de la Ría del Burgo, como corredor fluvial que permite la conexión de A Coruña con el interior a través de la Ría y sus humedales protegidos con el embalse de Cecebre.

Dichos sistemas naturales se configuran como espacios de referencia del municipio pero también de los municipios limítrofes y avanzan la nueva escala del espacio y de las conexiones de un sistema natural de vocación metropolitana.

En relación con las infraestructuras, conviene señalar que la elaboración y coordinación de las intervenciones de carácter supramunicipal no es competencia de la RYAPGOM, pues corresponde a la administración sectorial respectiva. La RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el término municipal. En consecuencia, la RYAPGOM incorpora:

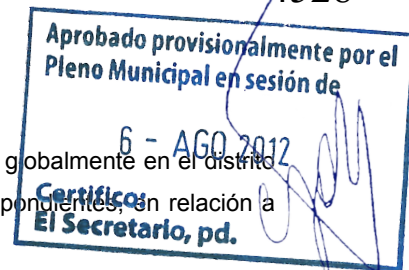
- con carácter general, las infraestructuras viarias y ferroviarias determinadas en los planes sectoriales de aplicación, mediante la reserva de los suelos necesarios para la implantación de dichas infraestructuras.
- otras infraestructuras imprescindibles para el funcionamiento conjunto de instalaciones estratégicas situadas en diferentes municipios, como el trazado del nuevo oleoducto de conexión entre la actual refinería de petróleo situada en el término municipal de A Coruña y el futuro puerto exterior situado en el municipio vecino de Arteixo.
- así como las sugerencias realizadas por el municipio vecino de Oleiros en relación a la no construcción del segundo puente sobre la Ría del Burgo.
-

12 zonas verdes y equipamientos

La intervención en la ciudad consolidada es compleja, por lo que las sucesivas legislaciones regulan situaciones diferentes para la ciudad consolidada – donde prácticamente no existe ninguna posibilidad de intervención – de la ciudad pendiente de desarrollo. Es obvio, que la ciudad ejecutada conforme a legislaciones anteriores, adolece, generalmente, de dotaciones si se la compara con legislaciones más recientes.

Por tanto, en la RYAPGOM, las posibilidades de mejorar o ampliar las dotaciones en los barrios existentes se articulan a través de:

- la transformación de la ciudad existente – fundamentalmente mediante la transformación de grandes piezas en desuso o que necesitan una renovación profunda: el puerto, la estación de autobuses, la estación de ferrocarril...- estas piezas, por su gran tamaño y ubicación central permiten reequipar la ciudad consolidada y acercar las dotaciones a los ciudadanos.



- el desarrollo de ámbitos. El hecho de que los estándares deban cumplirse globalmente en el distrito y en el conjunto de la ciudad permite distribuir mejor las dotaciones correspondientes, en relación a las posibles necesidades o déficits.

- la expropiación puntual de suelos centrales imprescindibles para los objetivos del plan, como las acciones correspondientes a la obtención de determinados suelos para uso hospitalario.

La RYAPGOM aprobada inicialmente cumple con las determinaciones de la LOUGA, tanto en lo referido a las dotaciones locales como las generales.

Para el cálculo correspondiente a las dotaciones generales del PGOM 1998 se han considerado todos los suelos calificados como espacios libres y equipamientos, en relación a la residencia existente más las extensiones residenciales pendientes previstas en los sectores de desarrollo.

Para el cálculo correspondiente a la RYAPGOM se han considerado todos los suelos calificados como espacios libres y equipamientos propuestos, en relación a la residencia existente, más las extensiones residenciales previstas en los ámbitos de desarrollo. No se ha considerado la disminución de las alturas actuales planteada en determinadas zonas de la ciudad central, pues el objetivo de la limitación de alturas es evitar que los nuevos edificios alcancen alturas excesivas así como promover o inducir la rehabilitación de los edificios existentes, de acuerdo con lo señalado en la memoria de la RYAPGOM en relación a la ciudad consolidada.

Como resultado, se comprueba que el ratio de espacios libres actuales es superior al mínimo determinado por la ley vigente. En suelo de equipamientos este valor es aún más superior, aproximadamente el doble.

Las diferencias de las previsiones del PGOM 98 en relación con la situación actual, que reflejan que el estándar de espacios libres existentes es superior al previsto en el plan general vigente, se explican porque se han producido modificaciones puntuales del plan general y también por la urbanización de suelos como sistemas de espacios libres no previstos inicialmente, que han aumentado la delimitación de algunos de los espacios libres del PGOM de 1998 –por ejemplo, la ampliación del área del Castro de Elviña –, el acondicionamiento de espacios calificados para otros sistemas –desplome del vertedero de Bens, que una vez estabilizado y clausurado se ha convertido en el actual Parque de Bens– y la urbanización de los suelos de equipamiento previsto en el parque de San Pedro, en el entorno de la Batería de San Pedro, como sistema de espacios libres que se suman como ampliación del parque.

Por su parte, el ratio de espacios libres propuesto por la RYAPGOM es muy superior al mínimo determinado por la ley vigente, prácticamente el doble, mientras que el de los equipamientos, aún habiéndose reducido respecto al PGOM 1998 por el cambio de calificación de equipamientos a espacios libres señalado, pero sobretudo porque en las grandes piezas de equipamientos se han descontado las superficies de equipamiento destinadas a vialidad, también continúa siendo muy superior al ratio mínimo.

En cualquier caso, conviene señalar que los suelos correspondientes al denominado Parque Alto metropolitano, que en la RYAPGOM se clasifican como suelo rústico de especial protección, no se han contabilizado a efectos del cómputo de los estándares de espacios libres.



13 número de viviendas con previsión del crecimiento real

La justificación del número de viviendas propuesto se realiza en diversos apartados de la memoria incluida en la documentación de la RYAPGOM entre los que cabe citar:

03. DINÁMICAS METROPOLITANAS. POBLACIÓN Y VIVIENDA

03.1. LA POBLACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA

03.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MARCO DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN A CORUÑA,

03.4. HORIZONTE PARA EL DESARROLLO DE LAS VIVIENDAS,

07. CIUDAD EXISTENTE: FAVORECER LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

07.1. LAS EDIFICACIONES DE LA CIUDAD

07.1.2 La construcción reciente en la ciudad

25. LAS PROYECCIONES DEL PLAN.

25.1 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN 25.3. USO RACIONAL DEL SUELO

25.3.1. Dinámica poblacional y de viviendas para el desarrollo de las propuestas del plan

25.3.2. La propuesta en relación con los criterios de sostenibilidad,

25.4 POTENCIAL POBLACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

A Coruña es una ciudad de población estancada en la última década, con algún signo de recuperación reciente. No obstante, el comportamiento de descenso de los primeros años de vigencia del PGOM 98, se ha visto compensado por la segunda mitad, con un incremento medio anual del 0,2%. Esta tendencia se ha visto confirmada por datos recientes que situarían el crecimiento absoluto del último año por encima del 1,5%.

Es claro pues, ante este contexto generalizado de leve alza, que el crecimiento del área metropolitana de A Coruña [área urbana más dinámica de Galicia en cuanto a aportes de capital humano] no viene dado por el crecimiento vegetativo como aporte endógeno, sino por el aporte exógeno de llegada de inmigrantes. En consecuencia, el mayor potencial de crecimiento y de renovación demográfica del área metropolitana coincide con los municipios más industrializados, por su oferta de empleo, y donde la oferta de vivienda es más asequible económicamente.

Recordemos la paradoja actual, por la cual al comparar las estimaciones del PGOM de 1998 con los resultados de estos últimos 10 años, el crecimiento de unas 22.000 viviendas nuevas ejecutadas no se ha correspondido con un incremento de la población, que se ha estancado en torno a 245.000. Es de suponer un doble efecto que explicaría este fenómeno, en la línea tal como se identifica en los estudios del "Plan Sectorial Galego de Solo Residencial", Área Funcional de A Coruña: la desdensificación estructural de los hogares gallegos y más específicamente de los sectores más centrales del casco y el crecimiento del número de viviendas no ocupadas, ya sea porque se vacían en el centro



por ser obsoletas, por la adquisición de inmuebles como inversión o por la generación de un parque de viviendas pendiente de ser absorbido aún.

No obstante lo anterior, la estimación de aproximadamente 67.000 habitantes de crecimiento, para los 12 años de proyección de las previsiones de nuevas viviendas principales, supone un incremento moderado, de aproximadamente el 2% anual.

Como referencia para ponderar estos resultados, se han comparado en relación a estudios más específicos sobre las necesidades futuras de vivienda. En el mencionado Anexo III.1.2 del "Plan Sectorial Galego de Solo Residencial", Area Funcional de A Coruña, podemos ver que para el período 2008-2017 se evalúa para A Coruña en 1/3 aproximadamente el peso de la creación de viviendas en la capital respecto a su área funcional, mientras que los crecimientos relativos más significativos los han soportado los municipios más inmediatos de su entorno. Este dato, con el hecho de que A Coruña supone casi el 50% de la población de dicha área, muestra que el crecimiento más acelerado no se da en la capital, pero los valores absolutos continúan siendo muy significativos.

Así, el incremento que supone el plan tanto en número de viviendas como en población potencial, se encuentra dentro del margen que definen el escenario medio y el bajo para el Área Funcional de A Coruña, aceptando que la capital continuará soportando un peso próximo al tercio del total y teniendo en cuenta que el período previsto para el Plan General es más dilatado en el tiempo. Por tanto, se puede afirmar que la RYAPGOM cumple doblemente con su objetivo de contener la expansión urbana tanto por un crecimiento potencial situado en escenario bajo y por la reutilización de suelos de transformación para contener una parte significativa de dicho crecimiento.

No obstante, y a pesar de estas consideraciones en materia de desarrollo cuantificable, el plan pondera otros valores de sostenibilidad que van más allá de la dimensión de las superficies de suelo, sino que se han de considerar otros elementos de valoración medioambiental del plan, como (a) la cualificación de la ciudad mediante la ordenación de su estructura entendida en su expresión más amplia, (b) el establecimiento de unas prioridades de transformación que eviten desarrollos aleatorios o excepcionalmente excesivos que den lugar a discontinuidades urbanas, c) de acuerdo con las mecánicas del mercado, la diversificación de la oferta entre los diferentes operadores, o (d) la excepcional situación de transformación del puerto, con el traslado próximo de focos de actividades y, como consecuencia, de las necesidades de nueva vivienda.

Se ha de tener en cuenta, no obstante, que la experiencia en el desarrollo del planeamiento pone de manifiesto de manera general que las dificultades de gestión impiden desarrollar la totalidad de los suelos previstos, lo que acaba limitando las expectativas iniciales en el número de viviendas, pero a su vez, puede promover desarrollos aleatorios que creen discontinuidades urbanas poco deseables. La garantía en el caso de A Coruña para un desarrollo equilibrado radica en una importante apuesta por la transformación y rehabilitación urbana, en la línea de un consumo limitado, racional y sostenible de nuevo suelo.

14 metro ligero

La RYAPGOM incorpora una propuesta de tranvía como refuerzo de la estructura urbana de la ciudad, atendiendo a la escala y dimensión de la ciudad actual y prevista.

Para la elaboración de las diferentes alternativas planteadas se ha considerado:



- el tranvía actual
- los estudios previos del metro ligero
- la compatibilidad del interés paisajístico y turístico con la eficiencia y conectividad de los barrios
- la conexión con otros medios de transporte

En relación a la discordancia a la que hace referencia la alegación entre el proyecto incluido en el Estudio de viabilidad de una red de metro ligero en A Coruña, de fecha enero de 2009 y el trazado previsto por la RYAPGOM conviene señalar lo siguiente:

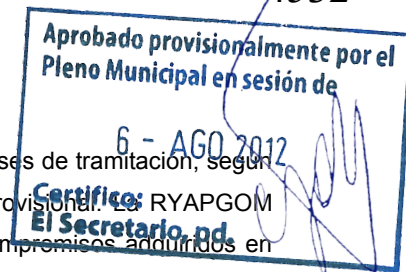
- los 2 trazados anulares principales propuestos por la RYAPGOM coinciden en un 70% con los propuestos en el estudio señalado.
- los nodos principales de la red propuesta por la RYAPGOM – Riazor, Plaza de Pontevedra, Monte Alto, Estación de San Cristóbal /Autobuses y Universidad – coinciden sustancialmente con los del Estudio - Los Rosales, Plaza de Pontevedra, Monte Alto, Estación de Autobuses y Universidad-.
- la extensión del trazado hasta la universidad incorpora conexiones con el polígono de Elviña de manera similar a lo contemplado en el Estudio de viabilidad.

No obstante, la propuesta de la RYAPGOM incorpora la totalidad de la red actual, optimizando el trazado y los costes de implantación en esa zona; integra en un único sistema de tranvía el transporte turístico con el transporte diario; contempla el mínimo impacto en la Pescadería evitando el trazado a través de ésta por calles de cerca de 6m de sección; prevé la configuración de un tercer anillo estratégico que conecta la futura estación intermodal de San Cristóbal con el Recinto Ferial, el Campus de Elviña, el nuevo cluster hospitalario y el nuevo barrio residencial de San Diego; finalmente, prevé intercambios con otros medios de transporte en la Plaza de Pontevedra, Estación de San Cristóbal y San Diego donde se contempla la posibilidad de que se pueda producir un intercambio entre el ferrocarril de cercanías y el nuevo tranvía previsto, mejorando la accesibilidad de la línea de la costa al centro histórico.

En conclusión, las alternativas planteadas no difieren sustancialmente de las incluidas en el Estudio de Viabilidad. Contemplan en cambio algunos ajustes y algunos objetivos estratégicos que parece valioso incorporar. En cualquier caso, la concreción del diseño, trazado y situación de la futura red corresponde al proyecto técnico de desarrollo que deberá tener en cuenta los nuevos condicionantes de movilidad y de implantación del tranvía.

15 fiscalización previa por la Xunta de los Convenios firmados con posterioridad a su remisión para informe previo.

La RYAPGOM incluye la totalidad de la documentación requerida para los planes generales de acuerdo con el art. 61 de la LOUGA, en el que se establece la documentación necesaria para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el planeamiento general.



La tutela o la verificación de dicha documentación corresponde a la Xunta en las diferentes fases de tramitación, según lo establecido en el art. 85.1 para el informe previo y en el art. 85.5 para la aprobación provisional. La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye los convenios suscritos entre las partes que formalizan los compromisos adquiridos en relación a los objetivos o a los ámbitos de desarrollo incluidos en la revisión. En este sentido, debe considerarse ajustada a derecho la tramitación en curso y válida, por tanto la información pública realizada, pues el documento presentado a aprobación inicial contiene la totalidad de la documentación requerida. Conviene no obstante señalar que el documento se encuentra en la fase intermedia de tramitación correspondiente a la aprobación inicial y que de acuerdo con el citado art. 85.5, una vez que se cumplan el resto de trámites señalados será enviado de nuevo a la Xunta para que verifique la integridad documental y el contenido del mismo

16 errores en los planos

Se han revisado los planos para corregir las omisiones detectadas en relación a la asignación de norma zonal a la que se refiere la alegación.

En relación a las alturas, conviene señalar que la asignación de la altura correspondiente a los edificios calificados con la norma zonal 2 es la determinada en las normas urbanísticas en relación a su norma zonal y su ábaco correspondiente. El hecho de que una manzana o un edificio no tengan señalada la altura normativa en el plano O6 Zonificación no significa en ningún caso que no se especifique la altura de este edificio.

En cualquier caso, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a los edificios calificados con la norma zonal 2, y ya que la mayor parte de las edificaciones actuales calificadas con esta norma tienen una altura equivalente o superior a la determinada por aplicación de la norma zonal, parece apropiado que la representación de las alturas en la documentación gráfica reconozca esta situación. Para clarificarla, se corrige el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

A su vez, y en coherencia con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, con objeto de no dejar en situación de fuera de ordenación parcial los edificios existentes, se elimina la representación gráfica de la altura permitida en los planos de ordenación. En efecto, las modificaciones señaladas pretenden fundamentalmente el mantenimiento de los edificios actuales, por lo que representar la altura actual, que es la que se contiene en la base cartográfica del plan parece más ajustado a la realidad. Los edificios existentes que no alcanzan la altura determinada por el Plan son escasos en la ciudad central. Para el cálculo de la altura se remite al ábaco correspondiente a cada norma zonal cuyas normas para la determinación de la altura se aplican en función de la clase de manzana en la que se incluyen de acuerdo con su formación: en cada frente para las "Manzanas de calles" y como media de las calles que configuran la manzana en las "Manzanas de manzanas" la representación gráfica de las determinaciones- no constituyen cambios sustanciales del documento aprobado inicialmente. Permiten en cambio una mayor comprensión y justificación de los criterios establecidos en el planeamiento.



Alegación núm. PART 21707	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU059Z
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda sita en la avda. de Monelos nº 22 para que en la RYAPGOM se reconsidere la intención de expropiar dicha parcela por el trazado de un vial previsto en aquélla, que le afectaría; por lo que, reclama que se reconsidere tal decisión a la vista de los viales ya existentes.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada actualmente por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura. Dicha casa se sitúa en posición intermedia de una serie de 3 casas unifamiliares adosadas de características similares a la señalada. Todas ellas están mal alineadas en relación a la alineación prevista para ese frente de la avenida de Monelos. Las casas se sitúan en un entorno a transformar completamente por los nuevos ámbitos de desarrollo previstos.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica esta parcela como sistema viario local con objeto de permitir la ampliación de la avenida de Monelos en relación a las alineaciones previstas en ese tramo de la avenida. El objetivo de dicha calificación no es por tanto la conexión con la rotonda actual que. Como indica la alegación se sitúa a una cota inferior, con aproximadamente 3 metros de diferencia que hacen inviable la conexión.

No parece apropiado calificar dichas casas con una norma zonal que consolide la alineación actual mediante el mantenimiento de las 3 casas por lo que se mantiene la calificación asignada de sistema viario. El mecanismo de obtención de las dotaciones es el previsto en el art. 166 de la LOUGA.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación asignada de sistema viario.

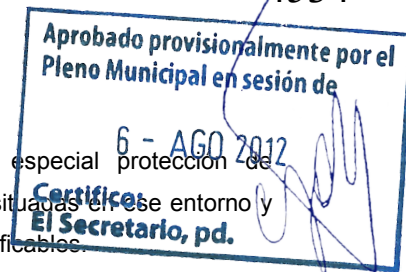
Alegación núm. PART 21708	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU05A0
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias fincas que en la RYAPGOM se consideran como suelo rústico cuando están rodeadas de otras de carácter urbano que presentan las mismas características que las suyas; por lo que, reclama que se reconsidere tal decisión y se incluyan como suelo urbanizable, como las que le rodean.

Informe:

Las 3 parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación, situadas en posición adyacente al ferrocarril. Prácticamente la totalidad de las 3 parcelas se encuentra incluida en la zona de servidumbre ferroviaria.



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo rústico de especial protección de infraestructuras en coherencia con la gran cantidad de infraestructuras viarias y ferroviarias situadas en ese entorno y con las servidumbres señaladas que determinan que la mayor parte de esos suelos no son edificables.

La clasificación asignada cumple con las determinaciones de la LOUGA en relación a la protección de los suelos que deban preservarse de edificación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene su clasificación como suelo rústico de especial protección de infraestructuras.

Alegación núm. PART 21709	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU05A1
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca que en la RYAPGOM se verá afectada por la apertura de una calle que obligaría a expropiar dicha parcela; por lo que, reclama que se reconsidere tal decisión a la vista de los tramos sinuosos existentes en la zona al existir otras edificaciones y por la ausencia de beneficio con dicha actuación.

Informe:

La finca a la que se refiere la alegación, que mide una superficie aproximada de 40m², está en ruinas. La posición de la finca provoca que la calle actual de aproximadamente 6m de ancho se estreche hasta 3m en ese punto.

Parece necesario mantener la afectación con objeto de esponjar el núcleo tradicional existente y mejorar su accesibilidad.

En consecuencia, parece apropiado incluir ese suelo, así como los otros suelos a los que se refiere la alegación, en el ámbito de desarrollo colindante PEMD R34 Av. de Monelos, con objeto de obtener esos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, aunque se incluye este suelo en el PEMD R34 para su obtención.

Alegación núm. PART 21722	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU05AJ
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de unas fincas sitas en el Castro de Elviña que en la RYAPGOM se verán afectadas por el Plan Especial PEMD P38 que obligaría a reordenar el núcleo con unos parámetros que resultan injustos; por lo que, reclama



que se reconsidere tal decisión y que se permita que pasen a formar parte del núcleo del Castro de Elviña como suelo urbano consolidado con aplicación de la Norma Zonal 4.4.

Informe:

Las fincas a las que se refiere la alegación se encuentran actualmente edificadas con casas unifamiliares aisladas de 2 plantas de altura. Dichas casas no disponen de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estas parcelas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD P38 castro de Elviña, ya que no reúnen las condiciones determinadas por la Louga para ser clasificadas como suelo urbano consolidado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito PEMD P38.

Alegación núm. PART 21785	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU05EA
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una finca sita en el Camino da Regueira nº 3 que en la RYAPGOM se verán afectadas por la modificación de las alineaciones de los viales que delimitan al norte y sur la parcela, sin justificación para ello y en contra del principio de equidistribución de beneficios y cargas; por lo que, reclama que se reconsidere tal decisión y que se modifique el trazado de los viales en los términos que señala, evitando el perjuicio para su propiedad.

Informe:

Las alineaciones señaladas por la RYAPGOM aprobada inicialmente corresponden sustancialmente con las alineaciones vigentes en relación a la vía de 10m de ancho prevista. Dichas alineaciones son necesarias para mejorar la accesibilidad a un sector caracterizado por una topografía relativamente acusada, escasez de viario, así como para homogeneizar la sección una vía fundamental para la estructura del sector.

El viario señalado constituye un importante eje de estructura para el sector hospitalario por su posibilidad de continuidad y conexión en un entorno con déficit de accesos, continuidades y capacidad viaria y se considera fundamental para la configuración del cluster hospitalario previsto, de acuerdo con la estrategia de la RYAPGOM para el entorno de los hospitales que se justifica en el apartado correspondiente de la memoria.

En consecuencia, es imprescindible ampliar el viario camino que conecta dicha vía con el Hospital Juan Canalejo.

No obstante, se ha ajustado la alineación señalada en el documento aprobado inicialmente de acuerdo con la alineación actual de la parcela adyacente, reduciendo la afectación de vial por ese lado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que aunque se mantienen sustancialmente las alineaciones determinadas en el documento aprobado inicialmente se ha reducido la afectación.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
6 - AGO 2010
Certifico:
El Secretario, pd.

Alegación núm. PART 21786	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU05ED
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se corrijan los errores gráficos que ha detectado, como por ejemplo, los planos de Zonificación que no reflejan alturas en edificaciones existentes; igualmente, se pregunta el alegante sobre el sentido de la frase: "Se permite la ocupación bajo rasante para uso de garaje-aparcamiento o instalaciones accesorias de almacenaje o instalaciones de edificio..." del art. 7.2.6 de la Norma Zonal 6 y su aplicación en determinadas zonas de la ciudad; asimismo, se refiere al Catálogo y a la necesidad de conservar determinados elementos en la zona del Puerto y señala que en el Catálogo se omiten datos, como fechas de construcción, o bien se incurre en errores de ubicación o en omisiones, que son importantes para el alegante.

Informe:

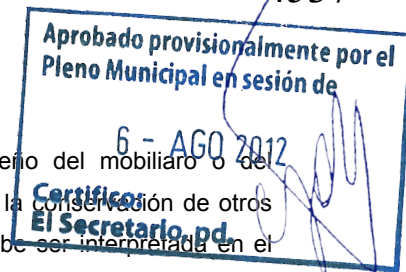
Como consecuencia de la confusión que se produjo en relación a la situación de los edificios actuales cuya altura era superior a la asignada por el planeamiento y con objeto de no dejar ningún edificio existente lícitamente realizado en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se han introducido en las normas urbanísticas las determinaciones correspondientes.

Los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente lícitamente realizada conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho.

Ya que la mayor parte de las edificaciones actuales situadas en las zonas calificadas con la norma zonal 2 Ensanche tienen una altura equivalente o superior a la determinada por aplicación de la norma zonal, parece apropiado que la representación de las alturas en la documentación gráfica reconozca esta situación. Para clarificarla, se corrige el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Adicionalmente, con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de uso o volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

La desprotección de los elementos incluidos en el Plan Especial del Puerto obedece tanto al valor relativo de los mismos como al interés público. Los elementos protegidos corresponden, por un lado con los elementos de delimitación del recinto portuario, esto es a las puertas de acceso y verjas históricas; por el otro, con el conjunto de edificios administrativos. La propuesta contenida en la RYAPGOM pretende acercar de nuevo a los ciudadanos al mar, tomando como modelo el momento más relevante desde el punto de vista urbano: aquel en que el puerto era un espacio abierto y en contacto con la ciudad, materializado a partir de la ubicación y de la construcción de los jardines de Méndez Núñez junto al mar. Posteriormente, debido a las modernas necesidades de ampliación y de seguridad de los usos portuarios, se rellenaron los suelos actuales y se cerró el recinto, negando el libre acceso al mar y la relación de los jardines históricos y de la ciudad con la lámina de agua. Por ello, la propuesta prioriza la recuperación del uso urbano frente al uso portuario. Esta preferencia por lo urbano no es incompatible con la conservación de la memoria del espacio portuario: el recinto puede ser leído a partir de sus trazas, incorporadas en el proyecto de urbanización y de los elementos más relevantes del mismo, puertas de acceso y/o fragmentos de la verja integrados en los nuevos jardines y



en la ciudad; también es posible trasladar o reutilizar fragmentos de valla para el diseño del mobiliario o del equipamiento de los jardines. La memoria del uso portuario se potencia asimismo mediante la conservación de otros elementos singulares como grúas o silos. La propuesta para los edificios administrativos debe ser interpretada en el mismo sentido: estos edificios no constituyen un conjunto unitario ni presentan valores especialmente relevantes. Su valor debe entenderse globalmente en relación al recinto portuario y a los otros elementos y edificios que se conservan pero sobre todo en relación a la integración en el nuevo marco.

Por otro lado, se ha realizando una revisión general del catálogo con objeto de corregir los errores detectados, tanto en el texto descriptivo y normativo como en la información gráfica incluida en las fichas y en los planos de ordenación. Se está completando, asimismo, la información correspondiente a las omisiones señaladas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en este informe.

Alegación núm. ENT 21815	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU053M
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como copropietario del inmueble sito en el lugar del Birloque que en la RYAPGOM se incorpora en el ámbito del polígono POL N-33 como suelo urbano no consolidado, en el que desaparecería al integrarse en los espacios libres de los sistemas generales con grave perjuicio de sus derechos e intereses legítimos y sin una justificación suficiente, al quedar regido por la Norma Zonal 2.4.b; por lo que, solicita que estime su alegación y se modifique el documento en los términos propuestos de considerarlo como suelo urbano consolidado y excluido de aquel ámbito.

Informe:

Las parcelas a las que hace referencia la alegación se encuentran edificadas con un bloque plurifamiliar de 3 plantas de altura construido recientemente. Dichas parcelas disponen de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL N33 Lugar de Birloque las parcelas a las que hace referencia la alegación. Con objeto de obtener el espacio libre señalado desde el cual se accede al nuevo parque de San Cristóbal previsto en esa zona.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, se ha redelimitado y dividido en tres ámbitos el POL N33.

De dicha redelimitación se ha excluido la edificación señalada con frente a la vía lugar del Birloque y número de policía 52-56, al considerar que no condiciona de manera determinante el acceso al nuevo parque. En consecuencia, se clasifica dicha edificación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 1(6).

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, excluyendo del POL N33 las parcelas referidas.



Alegación núm. ENT 21817	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de varias inmuebles que en la RYAPGOM se califican como equipamientos de titularidad pública, sintiéndose gravemente perjudicado en sus legítimos derechos e intereses por dicha calificación, por lo que solicita que se sustituya la titularidad pública por la privada en los equipamientos señalados.

Informe:

Parece apropiado ajustar la titularidad de las parcelas a las que se refiere la alegación, correspondientes a los Templos Parroquiales de Nuestra Señora del Pilar, Nuestra Señora del Socorro y el Complejo parroquial de San Cristóbal das Viñas a privada, de acuerdo con la titularidad real de los mismos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que sustituye la titularidad pública por la privada en los equipamientos señalados.

Alegación núm. ENT 21818	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de varias parcelas situadas en el lugar Bosque que se incluyen parcialmente en la norma zonal 6.2, lo que le perjudica gravemente, por lo que solicita que se incluya la totalidad de dichas parcelas dentro de la norma zonal.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se sitúan en el límite del suelo urbano en posición adyacente al futuro parque de San Cristóbal. Dichas parcelas están delimitadas, en su linde junto al parque por un talud, de manera similar al resto de parcelas industriales de esa zona.

Parece apropiado ajustar la delimitación del parque a elementos existentes del territorio, como masas de árboles, caminos, regatos, taludes u otros elementos físicos del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que ajusta la delimitación del suelo urbano altalud existente, que coincide sustancialmente con la delimitación de estas parcelas.



Alegación núm. PART 21819	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está en parte ocupada por un edificio de 5 plantas bien alineado mientras que la otra parte la ocupan un cuerpo de 2 plantas de altura y un espacio libre de edificación que sobresalen de la alineación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica este cuerpo así como el espacio libre de edificación como sistema local viario, con objeto de permitir la prolongación de la calle Monasterio de Monfero existente hasta su conexión con la calle Monasterio de Bergondo.

En consecuencia, no parece apropiado recalificar dicho espacio como zona privada pues impediría la conexión viaria señalada.

La obtención de este suelo se rige según lo dispuesto en el art. 167.2 de la LOUGA, en relación a las dotaciones locales.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 21820	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

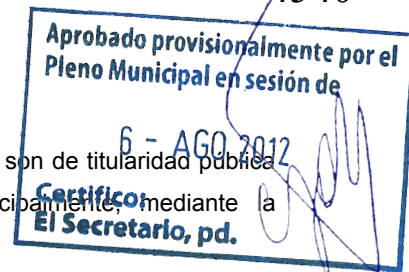
Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica, con carácter general, los equipamientos existentes como sistema de equipamientos con la categoría correspondiente al uso al que se destinan – tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada -, y prevé para los de nueva creación la categoría de equipamiento de contingencia (EQ) – esto es sin uso específico, por lo que es posible situar en estos cualquiera de los usos de equipamiento definidos en las normas urbanísticas.

De acuerdo con lo anterior, en la mayoría de las grandes piezas de nuevo desarrollo no se prevé una categoría específica de equipamiento por lo que es posible situar en ellos cualquiera de los usos señalados, incluso el uso religioso al que se refiere la alegación. No parece necesario, por tanto, calificar con este uso las nuevas parcelas de equipamiento pues este uso ya es posible sin necesidad de modificar el planeamiento.



No obstante, la mayor parte de los nuevos suelos calificados como sistema de equipamiento son de titularidad pública por lo que la implantación de los usos privados solicitados deberá realizarse, principalmente, mediante la correspondiente concesión administrativa.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que es posible situar el uso religioso solicitado en cualquiera de los nuevos equipamientos clasificados como equipamiento de contingencia (EQ).

Alegación núm. PART 21848	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08Y6
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un piso en el inmueble "Edificio Torre Esmeralda" sito en la C/ Cuesta de la Palloza nº 3 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de la Norma Zonal 2.4.b, en las hojas 048 y 058 del plano 06 de Zonificación, sin justificación para ello y con lo que no está conforme al colocarlo en situación de fuera de ordenación, causando un grave perjuicio para su patrimonio; por lo que, solicita, a la vista de la normativa contenida en la Ordenanza 1.2, que se considere su edificio como "Edificación Singular", dándole el mismo tratamiento que a los titulares de los edificios colindantes que presentan características similares y excluyendo, así, el agravio comparativo y la situación indeseada del fuera de ordenación.

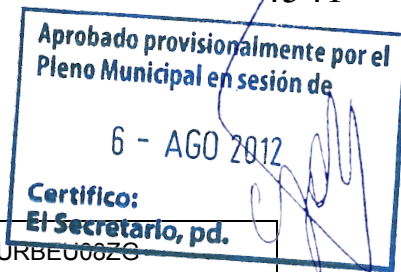
Informe:

El edificio al que se refiere la alegación se sitúa entre medianeas y consta de zócalo y cuerpo homogéneo. Sin embargo, a parte de ser muy alto no corresponde con una edificación de volumetría singular susceptible de calificarse con la NZ 1(2).

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos. El otro edificio al que se refiere la alegación si corresponde con esta tipología, por lo que ése si se califica con la norma zonal 1(2).

No obstante, con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación asignada, si bien conviene aclarar que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas, el edificio no está en situación de fuera de ordenación parcial.



Alegación núm. PART 21869	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06ZG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una finca sita en Mesoiro que en la RYAPGOM se incorpora como suelo rústico de especial protección patrimonial sin justificación para ello y con lo que no están conformes al encontrarse en las proximidades de la zona universitaria y cerca del futuro vial de la Tercera Ronda que la convierte en un área de expansión de la ciudad; por lo que, solicitan, a la vista de la realidad circundante descrita, que se incorpore su finca en el ámbito de un Sector de Suelo Urbanizable.

Informe:

La finca a la que se refiere la alegación está actualmente libre de edificación. Dicha finca se incluye en el Plan Especial de Protección del Castro de Elviña, ya que se sitúa dentro del perímetro de protección del castro.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esas parcelas como suelo rústico de especial protección del patrimonio de acuerdo con las determinaciones del art. 15 de la LOUGA, que prescribe que se clasificarán como suelo rústico de especial protección los suelos que hayan de ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y en todo caso, los siguientes: [...] Los terrenos que, [...] presenten relevantes valores [...], arqueológicos [...] que los hagan merecedores de protección[...]. La clasificación asignada es coherente así mismo con el Informe de Patrimonio de la Xunta que determina esta clasificación para estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de esta parcela como suelo rústico de especial protección para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico. El Plan Especial del Castro contempla la obtención de la parcela por expropiación.

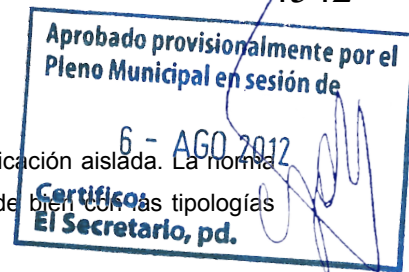
Alegación núm. PART 21870	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08ZM
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de edificaciones sitas en el lugar de Someso que en la RYAPGOM se incorporan con aplicación de la Norma Zonal 4.5 sin justificación para ello y con lo que no están conformes al encontrarse en las proximidades de una zona en expansión; por lo que, solicitan, a la vista de la realidad circundante, que se incorpore su finca con aplicación de una Norma Zonal más acorde con la transformación urbanística que está ocurriendo.

Informe:

Las edificaciones a las que se refiere la alegación se sitúan en el núcleo urbano de origen tradicional de Someso. Están constituidas por un grupo de casas adosadas de 2 plantas de altura que configuran una hilera de 3 casas. Entorno a estas existen otras edificaciones preferentemente adosadas de tipología tradicional y suelos libres de edificación.



La RYAPGOM califica estas edificaciones con la norma zonal 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada. La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes.

La RYAPGOM ha ajustado los parámetros de las NNUU de suelo de núcleos con el objetivo de que se conserve fundamentalmente lo que hay: por un lado se ha eliminado la NZ 6.2 del PGOM 98 que suponía, en la práctica, la transformación de los núcleos; por el otro se han revisado las determinaciones en relación al parcelario, las tipologías edificatorias, la altura y la vivienda colectiva.

Aunque se trata de núcleos en suelo urbano, cuando ha sido posible se ha intentado mantener un espacio de transición entre éstos y los restantes suelos urbanos: bien mediante la clasificación del suelo circundante como suelo rústico de especial protección, bien mediante la situación de espacios libres generales en esos suelos

No parece por tanto apropiado asignar una norma zonal de mayor intensidad edificatoria que promueva la transformación de las casas actuales.

No obstante, el hecho de que las casas existentes se adosen a uno o a todos los linderos laterales, pero sobretodo, la superficie reducida o muy reducida de las parcelas, aconseja cambiar la calificación actual norma zonal 4.4 edificación aislada por la norma zonal 4.5 edificación adosada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, aunque se sustituye la calificación 4.4 asignada por la 4.5 núcleo tradicional de edificación adosada, ya que se ajusta mejor a la situación existente.

Alegación núm. PART 21878	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CST
---------------------------	-----------------------------	------------------------

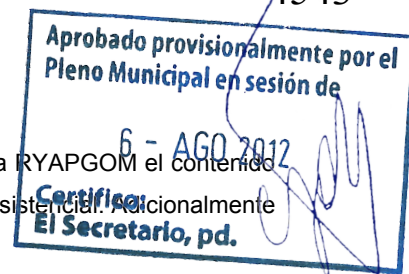
Resumen:

Alega como Secretario de la C. de P. del edificio sito en la calle paseo de los Puentes nº 1-3-5 que en la RYAPGOM se ve afectado en su parte posterior por la previsión en el plano de Zonificación 036 de una parcela asistencial en lo que en la actualidad es una zona verde ajardinada sin justificación para ello y con lo que no están conformes al ocasionar pérdida de valor a sus inmuebles y la pérdida de la zona verde afectada.

Informe:

El suelo al que se refiere la alegación está calificado por el planeamiento vigente como sistema local de equipamientos de uso asistencial. Dicha calificación no afecta al edificio señalado ya que se sitúa fuera de su parcela.

Actualmente el suelo asistencial se encuentra sin edificar y urbanizado como parte del Parque Paseo de los Puentes, aunque de acuerdo con el planeamiento no es en ningún caso espacio libre. Dada la gran superficie del parque no parece necesario aumentar los espacios libres de la zona. En cambio si parece necesario mantener los suelos disponibles para equipamientos en la ciudad central, ya que en ésta existen pocos equipamientos y escasean los suelos libres que permitan la implantación de nuevos equipamientos de uso local.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación asignada de equipamiento asistencial. Adicionalmente se aclara que el edificio al que se refiere la alegación no está afectado por el equipamiento.

Alegación núm. PART 21886	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CT1
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de unas fincas que en la RYAPGOM se ven afectadas por la clasificación como suelo rústico de especial protección de costas y forestal, sin justificación para ello y con lo que no está conforme, ya que debería ser suelo urbanizable delimitado o suelo urbano no consolidado, a la vista de las estructuras urbanas existentes en las proximidades; igualmente, señala otra finca que debe ser considerada suelo de núcleo rural al entender que reúne los requisitos de la Louga para ello; por lo que, solicita que se estimen sus alegaciones.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación están libres de edificación. Dichas parcelas se sitúan próximas a la costa, rodeadas de otros suelos sin urbanizar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo rústico de especial protección de costas, forestal o infraestructuras en relación a los valores de dichos suelos y de los de su entorno que se prevén conservar, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación y con la justificación de estos valores que se realiza en la memoria.

Así, los situados entre el límite interior de la ribera de mar y/o el deslinde marítimo-terrestre y la línea de 200m se clasifican como suelo rústico de especial protección de costas, atendiendo a las determinaciones de la LOUGA y de la Ley de Costas. Los situados por encima de la cota 125, de especial protección forestal, conforme a la justificación que se realiza en relación al futuro Parque Alto o metropolitano previsto. Finalmente, los situados entre la costa y el parque alto señalado, de especial protección del paisaje, con objeto de configurar el sistema de montes costero, que también se incluye en la memoria.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación asignada a los suelos.

Alegación núm. PART 21889	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CT4
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece



razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar nº 47 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.

Informe:

La RYAPGOM delimita el ámbito de suelo urbano no consolidado POL L20 Maderas Peteiro para regular la transformación de la industria aislada existente junto al Polígono residencial de los Rosales.

El desarrollo del ámbito se regula de acuerdo con las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente de las normas urbanísticas. La edificabilidad asignada al ámbito corresponde sustancialmente con el convenio firmado durante la tramitación del plan general vigente al que no se incorporó por error. En esta ficha, se establece así mismo la ordenación detallada del ámbito, aunque se prevé que se pueda modificar, si es necesario mediante la redacción de un plan especial. Los plazos para la transformación así como el resto de condiciones son los suscritos en el convenio que se adjunta a la RYAPGOM.

Por otro lado, en relación a la situación del edificio de la calle Simón Bolívar al que se refiere la alegación, se señala que se incorpora en el plano O6 Zonificación la altura correspondiente a los edificios existentes de acuerdo con la cartografía de referencia del ayuntamiento de A Coruña.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se incorporan las alturas de los edificios existentes en el plano O6 Zonificación.

21889, 21891, 21893, 22107, 25600, 25603, 25661, 25662, 25663

Alegación núm. PART 21891	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0CT6
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio



de la calle Simón Bolívar nº 41 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.

Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. PART 21893	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0CT6
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.

Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. PART 22107	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D99
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare la aplicación de la Norma Zonal 1. Subzona 1(2), incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.



Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. 25600	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar nº 47 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.

Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. 25603	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar nº 47 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.



Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. 25661	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar nº 47 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.

Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. 25662	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar nº 47 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.



Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. 25663	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incluyan las correcciones necesarias relacionadas con el Convenio que se firma con Maderas Peteiro el 17 de noviembre de 2009 con unas determinaciones que se recogen en la ficha del polígono "Los Fuertes", con las que no está conforme, entre otros motivos, por el aumento injustificado de edificabilidad que se establece para el ámbito, porque se deja abierta la posibilidad de su modificación a través de un PERI, lo que no parece razonable y puede ser causa de retraso de su ejecución, porque se le da a Maderas Peteiro un plazo de traslado excesivo; igualmente, señala en cuanto al Informe de Valoración de costes del traslado de la actividad desarrollada por Maderas Peteiro, anexo al Convenio, que debe ser corregido para incluir sólo las actuaciones amparadas por la licencia de actividad de ebanistería por las razones que expresa; por último, solicita que se aclare respecto del Edificio de la calle Simón Bolívar nº 47 la aplicación de la Norma Zonal 1. Edificación Singular, incluyendo en el plano de Zonificación la altura máxima de plantas, evitando interpretaciones.

Informe:

Contestación id. 21889

Alegación núm. PART 21921	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0CVK
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega que en la RYAPGOM se incluyen, en relación con el modelo de ciudad propuesto, determinadas actuaciones para ampliar espacios verdes y zonas libres que conllevan la desaparición de edificios públicos, algunos catalogados, con las que no está conforme; y señala que para cumplir los estándares se acudió a la ficción del fuera de ordenación y a "destruir" parte de la ciudad; por lo que, solicita que se estimen sus alegaciones.

Informe:

- a) La desprotección de los elementos incluidos en el Plan Especial del Puerto obedece tanto al valor relativo de los mismos como al interés público. Los elementos protegidos corresponden, por un lado con los elementos de delimitación del recinto portuario, esto es a las puertas de acceso y verjas históricas; por el otro, con el conjunto de edificios administrativos. La propuesta contenida en la RYAPGOM pretende acercar de nuevo a los ciudadanos al mar, tomando como modelo el momento más relevante desde el

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de

6 - AGO 2012

Certifico:
El Secretario, pd

punto de vista urbano: aquel en que el puerto era un espacio abierto y en contacto con la ciudad, materializado a partir de la ubicación y de la construcción de los jardines de Méndez Núñez junto al mar. Posteriormente, debido a las modernas necesidades de ampliación y de seguridad de los usos portuarios, se rellenaron los suelos actuales y se cerró el recinto, negando el libre acceso al mar y la relación de los jardines históricos y de la ciudad con la lámina de agua. Por ello, la propuesta prioriza la recuperación del uso urbano frente al uso portuario. Esta preferencia por lo urbano no es incompatible con la conservación de la memoria del espacio portuario: el recinto puede ser leído a partir de sus trazas, incorporadas en el proyecto de urbanización y de los elementos más relevantes del mismo, puertas de acceso y/o fragmentos de la verja integrados en los nuevos jardines y en la ciudad; también es posible trasladar o reutilizar fragmentos de valla para el diseño del mobiliario o del equipamiento de los jardines. La memoria del uso portuario se potencia asimismo mediante la conservación de otros elementos singulares como grúas o silos. La propuesta para los edificios administrativos debe ser interpretada en el mismo sentido: estos edificios no constituyen un conjunto unitario ni presentan valores especialmente relevantes. Su valor debe entenderse globalmente en relación al recinto portuario y a los otros elementos y edificios que se conservan pero sobre todo en relación a la integración en el nuevo marco.

- b) Para el cálculo correspondiente al PGOM 1998 se han considerado todos los suelos calificados como espacios libres y equipamientos, en relación a la residencia existente más las extensiones residenciales pendientes previstas en los sectores de desarrollo.

Como resultado, se comprueba que el ratio de espacios libres actuales es superior al mínimo determinado por la ley vigente. En suelo de equipamientos este valor es aún más superior, aproximadamente el doble.

Las diferencias de las previsiones del PGOM 98 en relación con la situación actual, que reflejan que el estándar de espacios libres existentes es superior al previsto en el plan general, se explican porque se han producido modificaciones puntuales del plan general y también por la urbanización de suelos como sistemas no previstos inicialmente, que han aumentado la delimitación de algunos de los espacios libres del PGOM de 1998 –por ejemplo, la ampliación del área del Castro de Elviña que se cita en la alegación-, el acondicionamiento de espacios calificados para otros sistemas –desplome del vertedero de Bens, que una vez estabilizado y clausurado se ha convertido en el actual Parque de Bens- y la urbanización de los suelos de equipamiento previsto en el parque de San Pedro, en el entorno de la Batería de San Pedro, como sistema de espacios libres que se suman como ampliación del parque. Por otro lado, en las grandes piezas de equipamientos se han descontado las superficies de equipamiento destinadas a vialidad.

Por su parte, el ratio de espacios libres propuesto por la RYAPGOM es muy superior al mínimo determinado por la ley vigente, prácticamente el doble, mientras que el de los equipamientos, aún habiéndose reducido respecto al PGOM 1998 por las razones expuestas, también continúa siendo muy superior al ratio mínimo.

Adicionalmente conviene hacer notar que todos los cálculos anteriores se han realizado a partir de los edificios existentes, de acuerdo con la información contenida en la cartografía municipal. En consecuencia, no se ha considerado para el cómputo la reducción de alturas de los edificios existentes como consecuencia de la aplicación de la regulación propuesta para la ciudad consolidada. Asimismo, se señala que el suelo rústico de protección forestal incluido en el Parque Alto metropolitano tampoco se ha considerado a efectos del cálculo.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 21944	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble Rafael Alberti nº 9 2 dcha. que en la RYAPGOM se califica en parte como viario público, sin que ello tenga beneficio público alguno, creando un grave perjuicio a su patrimonio e inseguridad jurídica; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos propuestos, manteniendo los derechos adquiridos de inmueble tal y como está en este momento.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1(3) edificación singular.

En relación a los terrenos referidos, la RYAPGOM recoge la alineación del plan vigente, que determina como públicos dichos terrenos. Sin embargo dicha alineación parece que no corresponde con el parcelario del PGOM 98 ni con el catastro municipal, por lo que parece apropiado ajustar dicha alineación para incluir estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, ajustando la alineación para incluir los suelos privados indicados.

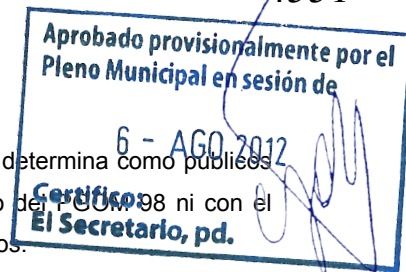
Alegación núm. PART 21945	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como administrador del inmueble sito en la calle Álvaro Cunqueiro 2-3 que en la RYAPGOM se califican en parte como viario público, sin que ello tenga beneficio público alguno, creando un grave perjuicio a su patrimonio e inseguridad jurídica; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos propuestos, manteniendo los derechos adquiridos de los inmuebles tal y como están en este momento.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1(3) edificación singular.



En relación a los terrenos referidos, la RYAPGOM recoge la alineación del plan vigente, que determina como públicos dichos terrenos. Sin embargo dicha alineación parece que no corresponde con el parcelario del PGOM 98 ni con el catastro municipal, por lo que parece apropiado ajustar dicha alineación para incluir estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, ajustando la alineación para incluir los suelos privados indicados.

Alegación núm. PART 21947	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como administrador del inmueble sito en la plaza Luis Seoane, Torres I y II que en la RYAPGOM se califica en parte como viario público, sin que ello tenga beneficio público alguno, creando un grave perjuicio a su patrimonio e inseguridad jurídica; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos propuestos, manteniendo los derechos adquiridos de inmueble tal y como está en este momento.

Informe:

La RYAPGOM califica el edificio al que se refiere la alegación con la norma zonal 1(3) edificación singular.

En relación a los terrenos referidos, la RYAPGOM recoge la alineación del plan vigente, que determina como públicos dichos terrenos. Sin embargo dicha alineación parece que no corresponde con el parcelario del PGOM 98 ni con el catastro municipal, por lo que parece apropiado ajustar dicha alineación para incluir estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, ajustando la alineación para incluir los suelos privados indicados.

Alegación núm. PART 21975	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU056Q
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega que desea completar una anterior ya presentada en relación con la Urbanización Casablanca, segunda fase para que en la RYAPGOM se incluya no sólo el portal de la Avda. del Pasaje nº 45-47 y el portal de la calle José Echegaray nº 2, que conforman una sola comunidad, la ya citada Urbanización Casablanca, segunda fase, que comprende la plaza privada de uso público existente.

Informe:

De acuerdo con el catastro municipal la plaza a la que se refiere la alegación es de titularidad pública.



En cualquier caso conviene señalar que la titularidad de los suelos es la que se pueda acreditar de acuerdo con los títulos de propiedad correspondientes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 21984	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0D4G
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una finca sita en el lugar de San Cristobal das Viñas que en la RYAPGOM se incluye como POL O-29 "La Sardiñeira" como suelo urbano no consolidado en el área de reparto AR 07 a, que incurre en error al delimitar el polígono y al no tener en cuenta los antecedentes de actuaciones municipales que se citan; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los siguientes términos: que se tome nota de los perjuicios económicos causados y que se adopten los acuerdos necesarios para indemnizarlos; que se reajuste la delimitación del polígono, excluyendo los espacios públicos que incrementarían las cargas; que se identifiquen las propiedades públicas existentes que se mantengan como dotación pública, asegurando el cálculo correcto del aprovechamiento tipo; que se establezcan las alturas de los solares edificables; y que se excluya el polígono del área de reparto AR 07 a, considerándola un área de reparto independiente.

Informe:

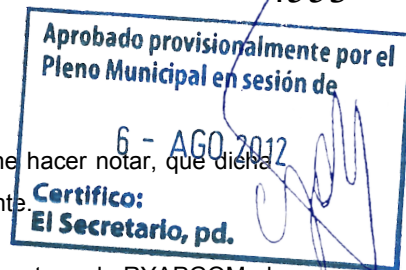
Los suelos incluidos a los que se refiere la alegación corresponden a suelos privados libres de edificación u ocupados por casas unifamiliares de entre 1 y 2 plantas de altura, la mayor parte de ellas en estado ruinoso, así como suelos públicos necesarios para mejorar la accesibilidad al sector y permitir una reordenación integral del ámbito.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos suelos en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL O29 La Sardiñeira, con objeto de obtener el viario de conexión entre la Avenida de la Sardiñeira, la Avenida de Arteixo y la futura estación intermodal, obtener el espacio libre que permita conectar el sector de la Estación con el Parque de Vioño, permitir la ampliación de los equipamientos existentes y reordenar el ámbito. La nueva conexión entre la avenida de Arteixo y la futura estación es fundamental para el funcionamiento de la estación.

En consecuencia, la delimitación incluye todos los suelos necesarios para la consecución de dichos objetivos. No obstante, se señala que la superficie edificable se reparte exclusivamente sobre los suelos no obtenidos, aunque de acuerdo con los objetivos del ámbito deben reurbanizarse la totalidad de los viarios y espacios libres incluidos.

En cuanto a las alturas de los solares ya estaban determinadas en la ficha de la RYAPGOM aprobada inicialmente.

Finalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.



La edificabilidad asignada parece adecuada en relación a los objetivos perseguidos. Conviene hacer notar, que dicha edificabilidad se ha incrementado sensiblemente en relación al documento aprobado inicialmente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, de acuerdo con las cuestiones señaladas en el informe.

Alegación núm. ENT 22042	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
D. JUAN JOSÉ YAÑEZ MARTÍNEZ		
En representación de: APROINCO		

Resumen:

Alega en representación de la Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios de la Coruña en relación a la situación de fuera de ordenación generalizada provocada al determinar con carácter general las alturas o el fondo de los edificios sin atender a la realidad física; a los criterios utilizados para la clasificación y categorización del suelo urbano utilizados; la determinación del sistema de actuación de los ámbitos de desarrollo; la necesidad de justificar la equivalencia del aprovechamiento de los distintos polígonos de SUNC; de la necesaria identificación de las dotaciones existentes que se mantengan a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo; de la necesaria determinación de coeficientes de ponderación en función de las circunstancias concretas del área de reparto; la problemática de usos de distinta naturaleza existentes en edificios residenciales; destino de las parcelas de titularidad pública; inexistencia de un estudio detenido de la demanda de vivienda protegida; plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanizar, edificar y/o rehabilitar; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados.

Informe:

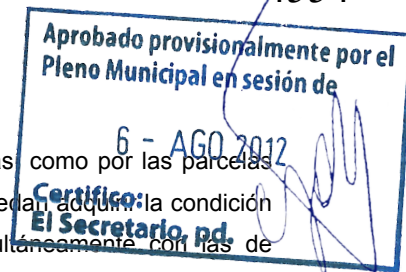
a) fuera de ordenación

Con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

No obstante, conviene señalar que muchos de los edificios a los que se refiere la alegación ya están en situación de fuera de ordenación en el plan vigente. Adicionalmente conviene señalar que los edificios calificados con las normas zonales 1 y 3, los que se incluyen en áreas de planeamiento incorporado API, los que tienen actualmente una altura y un fondo edificado igual o inferior al asignado, y con carácter general los que no están calificados con la norma zonal 2 no se encuentran en situación de fuera de ordenación parcial en la RYAPGOM.

b) clasificación y categorización del suelo urbano

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se clasifica como suelo urbano el terreno de los núcleos de población que están integrado en malla urbana, esto es que disponnen de una urbanización básica constituida por unas vías erimetrales y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente.



Se clasifican en la categoría de suelo urbano consolidado, el integrado por los solares así como por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con las de edificación o construcción.

Mientras que se clasifican en la categoría de suelo urbano no la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

c) sistema de actuación de los ámbitos de desarrollo

En la mayoría de los ámbitos de desarrollo de la RYAPGOM se establece el sistema de actuación. Si bien el art. 64.k y el art. 127.2 de la LOUGA establecen la obligación de incluir el sistema de actuación en los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, el hecho de que no establezca la obligación de determinarlo también para los ámbitos sin ordenación detallada, no implica en ningún caso que no pueda establecerse dicho sistema de actuación desde el plan general.

En consecuencia, con carácter general, se reserva la iniciativa de desarrollo de los ámbitos a la propiedad privada, y se determina el sistema de actuación por compensación. Dicha determinación reserva la gestión y la urbanización de los ámbitos constituidos en su mayor parte por infinidad de propiedades, a la propiedad privada. No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2, si es necesario, involucrando a la administración para el desarrollo directo de los mismos.

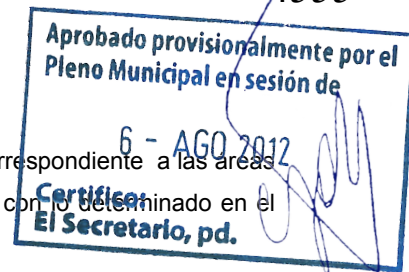
No parece, por tanto necesario reglar en las normas urbanísticas procedimientos que permitan dicha modificación, pues los criterios para la elección del sistema o para la modificación del mismo ya están suficientemente contemplados en la LOUGA en el capítulo VI sistema de actuación.

d) aprovechamiento de los polígonos de SUNC

El aprovechamiento es el resultado de considerar entre otros el uso y la intensidad de ese uso. La RYAPGOM aprobada inicialmente establece la edificabilidad de cada ámbito en relación a los objetivos del mismo y con las limitaciones determinadas por la LOUGA.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

e) dotaciones existentes a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo



En la RYAPGOM aprobada inicialmente se incluye el cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de acuerdo con lo determinado en el art. 111 de la LOUGA.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano y en suelo urbanizable se han excluido los suelos que ya han sido obtenidos de acuerdo con la información contenida en el catastro municipal. La identificación de estos suelos, por tanto, es la contenida en el catastro municipal. Dichos suelos, corresponden fundamentalmente con viarios o caminos públicos existentes – el plan contempla amplias bolsas de suelo que deben ser reurbanizadas para incorporar la totalidad de los servicios previstos en la LOUGA y áreas a transformar integralmente- así, como puntualmente, espacios libres o equipamientos existentes incluidos en ámbitos con gestión iniciada o convenios.

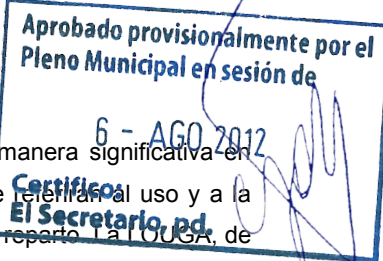
Conviene recordar no obstante, que el proceso de gestión corresponde al planeamiento de desarrollo, donde efectivamente deben acreditarse las titularidades de los suelos incluidos en los ámbitos con objeto de efectuar el reparto correspondiente. Tanto es así, que en la legislación de otras autonomías, la concreción de los coeficientes de ponderación y el cálculo del aprovechamiento tipo, pertenece exclusivamente al ámbito del planeamiento de desarrollo.

f) coeficientes de ponderación

En el art.111.1 de la LOUGA se determina que el objetivo de la delimitación es el reparto equitativo de beneficios y cargas, para lo cual podrán delimitarse áreas de reparto discontinuas (art. 111.3). No parece posible inferir de aquí que la posición sea una cuestión determinante: la discontinuidad permite adscribir suelos que se considere necesario obtener sin que sean adyacentes a un ámbito, esto es, que pueden estar situados en cualquier posición; también permite equilibrar suelos residenciales situados en el centro de la ciudad con otros suelos residenciales situados en un polígono periférico: basta con repartir acertadamente la intensidad de uso, la tipología del uso y los sistemas adscritos.

Los coeficientes de ponderación incluidos en la RYAPGOM, continúan el proceso iniciado en el PGOM vigente, de equiparación entre los suelos de distintas zonas de la ciudad: el PGOU 85 incluía una serie de coeficientes para el suelo urbano y otra para el suelo urbanizable y un plano anexo "División en zonas, coeficientes de posición", de acuerdo con la ley vigente en ese momento que determinaba un coeficiente de uso y uno de zona, con objeto de establecer, una correspondencia a efectos de transferencias entre zonas. El PGOM 98, justifica en su memoria, que no existiendo ningún criterio técnico establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada área de reparto (situación análoga a la que se planteaba en la Ley del suelo del 76) su establecimiento es autónomo, con independencia de las zonas en las que se sitúen los usos y tipologías, puesto que es un coeficiente que solo tiene en cuenta los usos y en su caso, la tipología edificatoria, pero no la situación del terreno, por lo que incluye únicamente una serie de coeficientes de ponderación para el suelo urbano y otra para el urbanizable.

Si bien el cambio de criterio del PGOM98 en relación al PGOM85 responde por un lado y fundamentalmente al cambio en las determinaciones de la legislación vigente en cada momento, también responde por otro al gran crecimiento experimentado por la ciudad entre estos periodos, donde cada vez hay menos suelos edificables y estos se sitúan más próximos unos de otros.



La situación actual es análoga a la planteada en el PGOM98: la ciudad ha crecido de manera significativa en desarrollo del PGOM98 y la ley vigente determina que los coeficientes de ponderación se referirán al uso y a la tipología característica, en función de las “circunstancias” concretas del municipio y área de reparto. La LOUGA, de acuerdo con lo expresado en la exposición de motivos, incorpora los instrumentos de equidistribución de la Ley 1/1997. En este sentido, el criterio utilizado por la RYAPGOM es plenamente coherente con el del PGOM98 y con lo expuesto en la LOUGA.

En el mismo sentido, y una vez descartado el factor de posición parece extraño que a suelos adyacentes en los que se prevé edificar con la misma tipología y uso edificatorio, deba aplicárseles coeficientes de ponderación distintos por estar clasificados en distintas categorías de suelo. Por esta razón, en la RYAPGOM se incluye una única serie de coeficientes de ponderación para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.

Si bien la LOUGA determina que se delimitarán áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y que el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto se calculará en relación al uso y tipología característico en función de los coeficientes de ponderación, en ningún sitio indica que deban haber series diferentes de coeficientes de ponderación para cada tipo de suelo: la distinción entre los dos tipos de suelo incluidos en áreas de reparto se realiza para establecer las condiciones particulares del cálculo en cada uno, 4 en el caso del suelo urbano no consolidado y 1 en el urbanizable.

Por otro lado, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

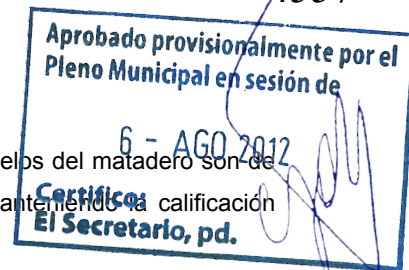
g) usos de distinta naturaleza existentes en edificios residenciales

Considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a la situación de fuera de ordenación por uso se señala que se han flexibilizado las condiciones de uso diferentes del residencial posibles en los bloques residenciales, así como las condiciones de transmisión o continuidad de los usos actuales. En relación al cambio de uso a residencial, es posible siempre que la nueva vivienda cumpla las determinaciones de la ley vigente en materia de hábitat y de edificación, especialmente en relación al acceso y a las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas, pero también en relación a las nuevas instalaciones necesarias.

h) destino de las parcelas de titularidad pública

De acuerdo con el art. 12.b) de la LOUGA, son suelos urbanos no consolidados los integrados, en todo caso, por terrenos en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente. El cambio de calificación y de ordenación constituye una ordenación sustancialmente diferente.

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se incluyen 2 equipamientos en sendos ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado: el cuartel de automóviles y el matadero. El primero de ellos, con objeto de dar cumplimiento al convenio firmado entre las administraciones competentes para la ejecución de la tercera ronda. El



segundo, en relación a la titularidad privada de los suelos. Una vez verificado que los suelos del matadero son de propiedad pública, parece apropiado excluir dichos suelos del ámbito de desarrollo, manteniendo la calificación actual de equipamiento público.

i) estudio de la demanda de vivienda protegida

En la memoria de la RYAPGOM se incluyen los datos de demanda de vivienda de protección disponibles en la administración autonómica en relación al registro de demandantes y al Plan Sectorial Gallego de suelo residencial. No obstante se señala que dichos datos no permiten una mayor concreción ya que el registro de demandantes es relativamente reciente y el estudio funcional, que se realiza para toda el área funcional de A Coruña y no solo para el municipio, no tiene en cuenta la necesidad real de vivienda de protección sino únicamente, la cantidad de población que podría acceder a una vivienda de este tipo atendiendo a su nivel de renta, sin considerar los que ya tienen vivienda o los que no están interesados en adquirir una vivienda de protección entre otros.

En consecuencia, el plan deriva la vivienda de protección del estándar determinado por la LOUGA y por la Ley de medidas urgentes en relación a la superficie residencial y de acuerdo con el modelo de ciudad propuesto en relación a los distintos escenarios contemplados en la documentación del plan. La reserva de vivienda de protección prevista en la RYAPGOM cumple con las determinaciones de la Ley vigentes.

Sin embargo, en previsión de que dicho porcentaje pueda variar una vez que se apruebe la Ley de Vivienda en curso, se incorporan en las normas urbanísticas del PGOM los mecanismos para adaptarse a la nueva ley sin necesidad de modificar el PGOM una vez que ésta sea vigente, y entre los que se incluye el siguiente:

- Para evitar que la modificación del porcentaje de vivienda de protección, que conlleva la variación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto, obligue a reformular los ámbitos de desarrollo para mantener el aprovechamiento tipo del PGOM 2012, este plan establece que, la edificabilidad real configurada por las determinaciones normativas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado es la que conforma la implantación de edificaciones, espacios públicos y la imagen urbana final prevista por el Plan General, y opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos o de cambios de valores de mercado que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. Estos cambios normativos derivados de, por ejemplo, las determinaciones de la Ley de Vivienda de Galicia en trámite o de valores de mercado en cuanto a los usos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación de las determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General.

j) plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanizar, edificar y/o rehabilitar

No debemos perder de vista que todo derecho urbanístico proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

La iniciativa para solicitar una licencia corresponde exclusivamente a aquel que la solicita. Como cualquier otro instrumento tiene un plazo de ejecución y una posibilidad de prorrogar ese plazo por un determinado periodo de



tiempo. El incumplimiento de ese plazo, por cualquier motivo, determina la caducidad del derecho, que debe ejercitarse nuevamente cumpliendo la legislación que le sea de aplicación.

La RYAPGOM incorpora las determinaciones legales contenidas en el art. 189 de la LOUGA en relación a los plazos aplicables para el cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar donde establece que dichos plazos serán los fijados por el planeamiento general: el art. 1.1.8.a) establece 2 años para convertir las parcelas en solares y el art. 1.1.8.b) fija 4 años para solicitar la licencia de edificar. Dichos plazos coinciden y superan el plazo de 2 años determinado en el citado art. 189 que debería establecerse en su defecto, esto es si no lo fija el planeamiento.

Se considera, por tanto, que la RYAPGOM aprobada inicialmente cumple con lo legalmente establecido.

No obstante, conviene recordar, que de acuerdo con el art. 189.2 de la LOUGA, la administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de esta alegación.

Alegación núm. PART 22045	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0D65
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

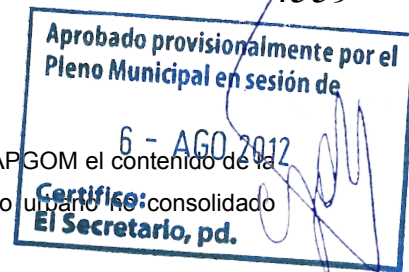
Alega como propietaria de un solar sito en el Birloque que en la RYAPGOM se incluye como suelo urbano no consolidado en el POL N-33, Área de Reparto AR.07a con lo que no está conforme, ya que no responde a la realidad existente; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido de incluirlo como suelo urbano consolidado con aplicación de la Norma Zonal 4.5 por ser justo.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye dicha parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL N33 Lugar de Birloque, con objeto de reordenar integralmente el ámbito. Para ordenar el ámbito es necesario abrir los nuevos viarios señalados en el POL. La nueva ordenación prevista - bloques plurifamiliares entre medianeras de 4 plantas de altura ordenados en manzana cerrada – es sustancialmente distinta de la existente – naves industriales y casas unifamiliares adosadas de entre una y dos plantas de altura – por lo que dichos suelos deben considerarse como no consolidados.

No obstante lo anterior, una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, el POL N33 se ha redelimitado y dividido en varios ámbitos con objeto de facilitar su gestión.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dicha parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el POL N33.1.

22045, 23167

Alegación núm. PART 22085	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0D7L
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en Camino de la Iglesia nº 5-11 que en la RYAPGOM se incluye en la Unidad Reparcelable UR Q-30, sin justificación para ello, ya que no responde a la realidad existente, al contar actualmente con Licencia de edificación; asimismo, se alega en contra de la consideración como fuera de ordenación de su parcela como consecuencia de la nueva determinación respecto de las alturas y el fondo edificable, con grave perjuicio económico; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido de no incluir la parcela en la Unidad Reparcelable UR Q-30 y excluirla de la situación de fuera de ordenación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está incluida en el ámbito de desarrollo del POL G10. 02 del plan general vigente. Dicho ámbito de desarrollo ha concluido su tramitación. Además la parcela señalada dispone actualmente de licencia de edificación.

Se elimina por tanto la UR Q30 en relación a la conclusión de la tramitación del planeamiento y a la licencia de edificación concedida.

En relación al fuera de ordenación, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se elimina la UR Q30, se califican las parcelas incluidas en este ámbito con la norma zonal 2.3 ensanche, calle intensiva con patio y se introducen en las normas urbanísticas las modificaciones correspondientes para no dejar el edificio en situación de fuera de ordenación parcial.

22085, 26854

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de

6 - AGO 2012

Certifico:
El Secretario, pd.

Alegación núm. PART. 26854	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU099S
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario del inmueble sito en la calle Camino de la Iglesia nº 5-11 que en la RYAPGOM se incorpora en la Unidad Reparcelable Q-30 en contra del Proyecto de Equidistribución del Pol G-10.02 aprobado definitivamente; y se ve afectado por las normas de limitación de alturas y de fondo edificable, que lo colocan en situación de fuera de ordenación, con lo que no está de acuerdo porque no está suficientemente justificado, perjudicando de un modo generalizado y sin motivo sus derechos patrimoniales; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, de excluir el solar del ámbito de la Unidad Reparcelable Q-30, evitando la situación de fuera de ordenación.

Informe:

Contestación id. 22085

Alegación núm. PART 22093	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente asigna al inmueble al que se refiere la alegación la norma zonal 4.4 núcleo urbano tradicional con edificación aislada. Dicha calificación, que es coherente con la mayor parte de las edificaciones existentes en esa zona es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

No parece apropiado, por tanto, asignarle una norma zonal equivalente a la NZ 6.2 del plan vigente, que preveía la transformación de los núcleos existentes mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias.

En relación al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, supone la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.



De acuerdo con la LOUGA la revisión del planeamiento puede establecer criterios diferentes de los vigentes, atendiendo a las preexistencias del territorio y al modelo de ciudad propuesto.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal asignada.

Alegación núm. PART 22108	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0D94
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias parcelas sitas en el polígono industrial de La Moura que en la RYAPGOM se incluyen en un sector de suelo urbano no consolidado al que se atribuye una baja edificabilidad, sin justificación para ello, y que hace inviable económicamente su desarrollo; asimismo, se alega en contra de la incorporación de una infraestructura en este sector, ya que dará servicio casi exclusivo al SUD 2 AR- 01 b, que debería asumirla, con lo que debería dividirse en dos polígonos de menor tamaño; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido señalado.

Informe:

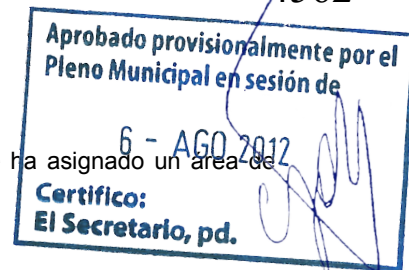
Las parcelas a las que se refiere la alegación están edificadas principalmente por casas adosadas de 2 plantas de altura, muchas de ellas en ruinas, y algunas naves industriales, aunque la mayor parte de los suelos se encuentran libres de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estas parcelas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL L27 Lugar Mouras Rejas, con objeto de obtener la cesión del sistema general viario correspondiente a la avenida de Finisterre, prolongar la calle Newton, obtener los espacios libres señalados y transformar los usos actuales por usos terciarios, ya que prácticamente la totalidad de los suelos están incluidos en la zona de servidumbre de protección de la refinería. El viario de la calle Newton, además de extender el viario existente y conectar con el nuevo sector previsto, evita la formación de un frente industrial continuo de más de 350m de longitud.

La edificabilidad asignada es coherente con el uso industrial-comercial previsto y corresponde con la de la zona industrial-comercial del entorno.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en ese entorno y con objeto de facilitar la gestión del ámbito, se subdivide éste en 2 de menor tamaño. Los ámbitos resultantes mantienen un aprovechamiento similar al del documento aprobado inicialmente. Sin embargo, para equiparar los dos ámbitos se mantiene incluido el nuevo viario previsto en el ámbito en que se sitúan las parcelas a las que se refiere la alegación.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de



gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 22109	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: RMPEU0D9D
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca sita en la calle Sobrado nº 7 para que en la RYAPGOM se incluya el aprovechamiento que reconoció ese Ayuntamiento en 1989 y que tiene pendiente de determinar su materialización en el ámbito correspondiente, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido de fijar el polígono en el que materializar aquel aprovechamiento que adquirió de D^a Celia Quintela Quintela.

Informe:

El reconocimiento de aprovechamientos no es competencia de la RYAPGOM. Así mismo, la ubicación del aprovechamiento reconocido tampoco es competencia de la RYAPGOM. Dicho aprovechamiento puede materializarse en cualquier ámbito con cargo al 10% de aprovechamiento de cesión municipal o sustituirse por la correspondiente contraprestación económica.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 22210	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU06DI
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca en la que desarrolla su actividad mercantil que en la RYAPGOM se ve afectada por la ejecución de un vial, que conlleva la expropiación de parte de aquélla y su aislamiento, al no poder acceder a su interior, y el cese de la industria, al impedir el desarrollo de la actividad. Por todo ello, solicita que se deje sin efecto la actuación antes descrita por las graves consecuencias económicas y laborales que acarrearía.

Informe:

La finca a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente ocupada por una nave industrial rodeada de espacio libre privado. Dicha parcela linda con un viario existente de 5 metros de sección en el tramo más estrecho y de traza irregular.



La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora la Modificación Puntual de Plan General vigente que prevé la regularización y el ensanchamiento de dicha vía hasta más de 20 m de sección.

Este viario que discurre en paralelo a la nave por su fachada oeste es imprescindible para la estructura viaria del sector ya que es la única vía interior en todo este sector. No obstante lo anterior, parece posible ajustar la posición y la sección mínima de dicha vía para permitir la circulación de vehículos por el interior de la parcela.

En consecuencia, se mantiene el viario previsto aunque se ajusta para reservar una banda de ancho mínimo de 6m de espacio libre privado alrededor de la nave actual, con objeto de permitir la circulación interior en la parcela entorno de la nave señalada. La nueva vía pública garantiza el espacio de acceso y maniobra al portón lateral de la nave, si bien dicho acceso se producirá ahora desde suelo público.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. ENT 22111	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega en relación a las vías de titularidad del Ministerio de Fomento que se incorporan en la RYAPGOM con diversas modificaciones y sobre el régimen de protección de la Autopista del Atlántico; por lo que solicita que se realicen las modificaciones oportunas en el documento de acuerdo con el Informe desfavorable emitido por el Ministerio y se reflejen en los planos la línea de edificación correspondiente a esta autopista.

Informe:

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se representan los nuevos trazados viarios previstos de acuerdo con el modelo de vialidad diversificada y urbana propuesto por el plan, entre los que se incluyen los enlaces a los que hace referencia la alegación.

Dichos trazados deben entenderse como indicativos, pues corresponde a la administración competente y a los proyectos de ejecución la evaluación de su idoneidad y la concreción de los mismos. En este sentido, con objeto de clarificar este extremo y dar cumplimiento al Informe Sectorial señalado se incorpora en los documentos de la RYAPGOM y en las leyendas correspondientes el carácter indicativo y por tanto no vinculante de dichos trazados.

En relación a la línea de edificación señalada, se incorpora en el plano O8 Servidumbres, así como en el plano O1 Estructura general y Orgánica y en el plan O6 Zonificación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de esta alegación.



Alegación núm. PART 22112	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0D9L
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de unas parcelas sitas en el lugar del Castro de Elviña nº 13, 14, 15 y 16 que en la RYAPGOM se incluyen como suelo rústico de especial protección paisajística, con lo que no están de acuerdo, pues existen construcciones desde hace más de 15 años y se reúnen todos los requisitos para ser considerado suelo urbano; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido de considerar tal suelo como urbano, o bien, subsidiariamente, como suelo de núcleo, o bien como zona de expansión, al objeto de tener por consolidadas las construcciones existentes.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran actualmente edificadas con 3 casas unifamiliares aisladas de entre 1 y 2 plantas de altura, a las que se accede desde un camino que no dispone de servicios. Dichas parcelas se encuentran desligadas del entramado urbanístico y rodeadas principalmente por suelos rústicos de especial protección del patrimonio, de infraestructuras y del paisaje, así como suelos urbanos calificados como espacios libres.

Las parcelas señaladas no pueden considerarse incluidas en malla urbana según las determinaciones de la LOUGA, en tanto que no dispone de las vías perimetrales necesarias para tal consideración, se encuentra rodeada completamente por otros suelos libres de edificación y clasificados como suelos rústicos de especial protección.

Además de todo lo anterior no se prevé la apertura de nuevas vías e instalaciones, puesto que la estrategia de la RYAPGOM para el suelo urbano es completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos vacíos más allá de ésta dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

En consecuencia, se mantiene la clasificación asignada de suelo rústico de especial protección, con objeto de preservar esos suelos del desarrollo urbanístico.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de suelo rústico de especial protección.

Alegación núm. PART 22114	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: RMPEU0D9Z
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como afectados por un viario que se contempla a espaldas de las naves de la calle Ermita nº 22 a 48 del polígono de la Grela y a lo largo del Parque de Automóviles para conectar la carretera de Carballo, la calle Galileo Galilei y la Travesía Newton, sin justificar su necesidad y que en la RYAPGOM se incluye beneficiando al "Cuartel de Automóviles" y al "Matadero municipal" y a su recalificación, con lo que no están de acuerdo; por lo que, solicitan que se estime su alegación y se modifique el documento en el sentido de suprimir dicho viario y mantener la clasificación y



calificación de las parcelas "Cuartel de Automóviles" y "Matadero municipal" como suelo urbano consolidado de equipamiento público, o bien, subsidiariamente, la supresión de dicho viario.

Informe:

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se incluyen 2 equipamientos en sendos ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado: el cuartel de automóviles y el matadero. El primero de ellos, con objeto de dar cumplimiento al convenio firmado entre las administraciones competentes para la ejecución de la tercera ronda. El segundo, en relación a la titularidad privada de los suelos. Una vez verificado que los suelos del matadero son de propiedad pública, parece apropiado excluir dichos suelos del ámbito de desarrollo, manteniendo la calificación actual de equipamiento público.

La RYAPGOM incluye en el ámbito de desarrollo POL L31 correspondiente a la parcela actual del cuartel de automóviles un viario necesario para permeabilizar y mejorar la estructura viaria de A Grela.

No obstante lo anterior, atendiendo a la solicitud de la alegación y de acuerdo con la documentación aportada, se corrige la alineación propuesta para este vial, incluyéndolo completamente en la parcela del cuartel de automóviles. En consecuencia se ajusta la delimitación de la norma zonal 6.2 para incorporar la totalidad de las parcelas situadas en ese frente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando como viario únicamente los suelos incluidos dentro del ámbito de desarrollo POL L31, fuera de la parcela indicada.

Alegación núm. PART 22319	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06B2
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela y vivienda en As Rañas nº 62 que en la RYAPGOM se incorpora como suelo rústico de especial protección de Infraestructuras, lo que le causa inseguridad jurídica y un grave daño en su patrimonio sin justificación para ello; por lo que, solicita que se considere como suelo urbano respetando los usos y derechos adquiridos al amparo de las licencias municipales obtenidas.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada con una casa unifamiliar, situada entre suelos fundamentalmente libres de edificación e infraestructuras viarias y ferroviarias. La totalidad de la parcela se encuentra incluida en la zona de servidumbre ferroviaria o viaria.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo rústico de especial protección de infraestructuras en coherencia con la gran cantidad de infraestructuras existentes en ese entorno y con las servidumbres señaladas que determinan que esos suelos no son edificables.



La clasificación asignada cumple con las determinaciones de la LOUGA en relación a la protección de los suelos que deban preservarse de edificación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene su clasificación como suelo rústico de especial protección de infraestructuras.

Alegación núm. PART 22348	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06JW
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de la parcela 6A de los Rosales obtenida por permuta con el Ayuntamiento de A Coruña que en la RYAPGOM se incorpora en la hoja 016 del plano de Zonificación 06 con sometimiento a la Norma Zonal 1.2, lo que supone dejar buena parte del edificio fuera de ordenación y no respetar los volúmenes y alineaciones del Pgom 98 con base en los que se hizo la citada permuta, lo que debe constituir un error de grafía; por lo que, solicita que se corrija dicho error de grafismo y, subsidiariamente, solicita que se deje sin efecto la situación de fuera de ordenación que se genera, al ser causa de graves perjuicios para su patrimonio y una limitación injustificada en su derecho de propiedad, que contraviene el art. 46 de la Louga y los propios actos del Ayuntamiento, al ser un incumplimiento del contrato de permuta, que conllevaría la obligación de indemnizar.

Informe:

De acuerdo con la documentación aportada en la alegación, se corrige el error relativo a la alineación de la parcela a la que se refiere esta alegación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación, por lo que se ajusta la alineación señalada.

Alegación núm. PART 22349	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06K4
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una parcela en el polígono G-7.04 "Calle Falperra II" que en la RYAPGOM se incorpora en la hoja 047 del plano de Zonificación 06 con sometimiento a la Norma Zonal 2.2.a, lo que supone dejar buena parte del edificio que se va a construir fuera de ordenación, ocasionando graves perjuicios a los alegantes; por lo que, solicitan que se modifique el documento, dejando sin efecto la situación de fuera de ordenación que se genera, y manteniendo para las parcelas resultantes del Pol G-7.04 "Calle Falperra II" la ordenación resultante del Pgom del 98.



Informe:

La RYAPGOM califica la parcela con la norma zonal 2.4. La altura asignada es de 5 plantas en relación al ancho de calle inferior a 12m.

No obstante lo anterior, la parcela ha concluido el proceso de gestión, por lo que parece apropiado incorporar en la RYAPGOM su planeamiento aprobado.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, incorporando las parcelas incluidas en el POL G7.04 en el API correspondiente de la RYAPGOM.

Alegación núm. PART 22406	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

El solar al que se refiere la alegación está ocupado por una casa unifamiliar adosada de 2 plantas de altura. Esta casa junto con las adyacentes configura una serie de casas adosadas de origen tradicional.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las edificaciones referidas con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada. La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes en esa manzana y con las de la mayor parte de las existentes al oeste del Lugar de Loureiro.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se



ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén, con carácter general, nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

En consecuencia, no parece apropiado asignar a esta parcela una norma zonal de mayor altura intensidad edificatoria que promueva la transformación de las casas actuales.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada asignada.

Alegación núm. PART. 22416	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietaria del piso sito en la calle plaza de Laxes de Orro nº 3 1º A que en la RYAPGOM se incorpora con perjuicio para su persona; por lo que, solicita que se estime su alegación, permitiendo que su inmueble quede dentro de ordenación.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación es una torre de 11 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, incorporando dichas alturas en su cartografía base.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.



Alegación núm. PART 22506	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La clasificación vigente de la parcela a la que se refiere la alegación es la de suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.2 de vivienda unifamiliar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente mantiene para dicha parcela la norma zonal 5.2. Mantiene asimismo, la mayor parte de los parámetros urbanísticos vigentes – parcela mínima, ocupación, edificabilidad, altura...- por lo que si dicha parcela no cumple las determinaciones indicadas en la alegación y se sitúa en fuera de ordenación, es por que ya no los cumplía en el plan vigente.

En relación a las modificaciones mínimas introducidas en la norma zonal 5.2, conviene aclarar que no afectan a parámetros básicos de la norma zonal – edificabilidad, uso característico -, sino que únicamente pretenden regular mejor determinados aspectos de la excepcionalidad contemplada en esta subzona para las ordenaciones conjuntas: garantizar una superficie mínima de espacio comunitario libre de vehículos y el tamaño de la unidad mínima.

En cualquier caso, conviene señalar que, de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen. Para instrumentar dicha determinación se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en situación de fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados.

Alegación núm. PART 22542	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Avda de Montserrat 28

Informe:

El solar al que se refiere la alegación está actualmente edificado por bloque purifamiliar de más de 3 plantas de altura. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta en su mayor parte por edificios entre medianeras de 3



plantas de altura. En el entorno próximo predominan tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente.

El plan vigente califica dicha parcela con una norma zonal 5.2 de tipología unifamiliar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicha parcela con la norma zonal 5.2 también unifamiliar.

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

No obstante lo anterior, la calificación asignada no corresponde muy bien con la edificación actual. De acuerdo con lo anterior, parece más adecuado asignarle una de las subzonas existentes en el entorno, que se adapte mejor a las edificaciones señaladas. En consecuencia se asigna a dicha parcela y a las adyacentes la norma zonal 1(6) con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras y 3 plantas de altura.

En relación al error en la representación de las alineaciones que se indica, parece apropiado ajustar la zonificación para incluir completamente el bloque de viviendas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de adaptarse mejor a las edificaciones existentes por lo que se sustituye la norma zonal 5.2 asignada inicialmente por la 1(6) y se ajusta la zonificación.

Alegación núm. PART 22630	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

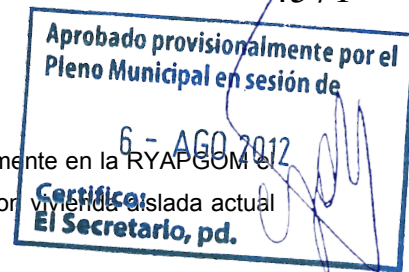
Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se incluye en una manzana edificada fundamentalmente con casas adosadas de origen tradicional.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica las edificaciones señaladas con la norma zonal 4.5 núcleo tradicional con edificación adosada. La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes en esa manzana y con las de la mayor parte de las existentes al oeste del Lugar de Loureiro.

La mayoría de las edificaciones plurifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén, con carácter general, nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

No obstante lo anterior, considerando la licencia concedida recientemente parece apropiado sustituir la calificación 4.4 asignada por la 1(6), en relación al bloque plurifamiliar de 3 plantas previsto.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.4 de núcleo tradicional con vivienda aislada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.

22630, 24753

Alegación núm. PART 24753	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU075V
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una parcela sita en el núcleo urbano de San Pedro de Visma que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4, con lo que no está de acuerdo por las consecuencias para su patrimonio que ello conlleva y crenado disfunciones urbanísticas; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento, creando una Ordenanza que mantenga las condiciones de edificabilidad que reconocía el plan anterior, para rematar la trama urbana existente.

Informe:

Contestación id. 22630

Alegación núm. 22706	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

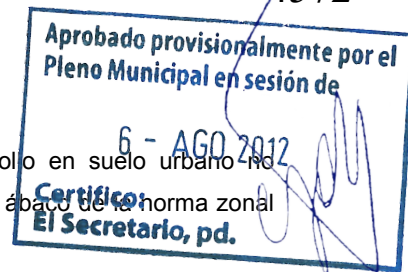
Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada actualmente con un bloque de viviendas plurifamiliar de 3 plantas de altura. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta por edificios de similares características. En el entorno próximo se alternan las ordenaciones abiertas con tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 6.2 del plan vigente.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica este inmueble con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

De acuerdo con la norma zonal 4.5, la tipología edificatoria unifamiliar y la altura de dos plantas que le corresponde no se ajusta a la de la edificación existente.

En consecuencia, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación a las manzanas situadas en la periferia, se ha incorporado en las normas la nueva subzona 2.5, ensanche, manzanas periféricas, que se ajusta mejor



a la situación señalada y a las nuevas extensiones previstas en los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado en esas zonas. La altura asignada es la que le corresponde de acuerdo con el abaco de la norma zonal 2.5 en relación a las calles que definen la manzana, cuya anchura media es inferior a 15m.

En cualquier caso, conviene señalar, que de acuerdo con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, ningún edificio existente lícitamente realizado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, por lo que se mantienen los edificios existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, asignando a la manzana la norma zonal 2.5 que permite ajustarse mejor a la realidad existente y los nuevos desarrollos determinados para su entorno inmediato.

22706, 22707, 22708, 22709, 22710, 22715

Alegación núm. PART. 22776	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario de la parcela sin edificar sita en Lugar de Pedrerías 9 que en la RYAPGOM se incorpora con la norma zonal 4.5, para poder edificar; por lo que, solicita que se cree un viario de acceso rodado que permita edificar esta parcela así como las colindantes.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación es una parcela interior sin frente a vía pública. El resto de parcelas edificables a las que se refiere la alegación si disponen de frente a vía pública y acceso rodado.

No parece apropiado abrir una vía para dar acceso exclusivo a esta parcela, por lo que se mantienen las calificaciones asignadas en esa zona.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 22793	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU06PG
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de dos fincas urbanas sitas en la calle de la Cerca que en la RYAPGOM se incorporan en el polígono POL R-28.1 "Antonio Rios II" como suelo urbano no consolidado, sin justificación para ello, y con grave perjuicio para sus intereses patrimoniales, citando en su escrito los antecedentes del polígono actual y el informe de la Comati, para acreditar la arbitrariedad de la decisión tomada; por lo que, solicita que se modifique el documento, considerando sus fincas como suelo urbano consolidado y eliminando el polígono POL R-28.1 "Antonio Rios II" de SUNC .



Informe:

Las fincas a las que se refiere la alegación se encuentran edificadas con casas de 2 plantas de altura en mal estado de conservación. Dichas fincas se ubican en una manzana en la que existe un pasaje interior que da acceso a una serie de casas adosadas de entre 1 y 2 plantas de altura situadas en el patio de manzana.

La RYAPGOM incluye estas fincas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL R28 Antonio Ríos, con objeto de eliminar el callejón y las casas interiores, así como obtener la cesión del viario perimetral pendiente. La ordenación prevista es sustancialmente distinta de la actual, en tanto que supone la desaparición del pasaje y las casas señaladas, por lo que es necesario un reparto equitativo de beneficios y cargas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantienen las incluidas en el ámbito POL R28.1.

Alegación núm. PART 22835	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU06VM
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se considere la demolición de la gasolinera sita en la Calle Gregorio Hernández nº 16, ya que hay sentencia firme en contra de su continuación en dicha ubicación; por lo que, solicita que se modifique el documento, estimando su alegación y dando cumplimiento a la sentencia firme de derribo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia del año 2008.

Informe:

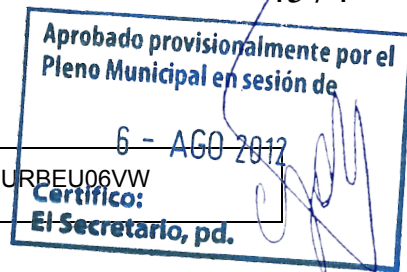
Los suelos a los que se refiere la alegación son de titularidad privada.

La calificación vigente es la de sistema general viario. Dichos suelos se sitúan en posición lateral respecto del sistema general existente.

De acuerdo con su posición lateral, estos suelos no son necesarios para la configuración del sistema general viario, ya que se sitúan fuera de su sección funcional. Por este motivo, la RYAPGOM les asigna una calificación acorde con la titularidad privada. La calificación asignada es la de sistema local de infraestructuras de titularidad privada. Los usos que es posible situar en estos suelos son aquellos que cumplan con las determinaciones relativas a su calificación y con la legalidad vigente.

La ejecución de la sentencia no es competencia de la RYAPGOM. Al planeamiento general compete la calificación y ordenación detallada de los suelos situados en suelo urbano.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación asignada de sistema local de infraestructuras.



Alegación núm. PART 22851	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06VW
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietario de una parcela sita en el APE F9.01 que en la RYAPGOM se incorpora en el POL 029, que aumenta su superficie total restando, por tanto, edificabilidad, lo que se considera un error que contradice el Convenio Urbanístico firmado en 2002; por lo que, solicita que se modifique el documento, estimando su alegación y dando cumplimiento a lo acordado en su día en el APE F9.01 por el Ayuntamiento con los vecinos.

Informe:

Los suelos incluidos a los que se refiere la alegación corresponden a suelos privados libres de edificación u ocupados por casas unifamiliares de entre 1 y 2 plantas de altura, la mayor parte de ellas en estado ruinoso, así como suelos públicos necesarios para mejorar la accesibilidad al sector y permitir una reordenación integral del ámbito.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos suelos en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL 029 La Sardiñeira, con objeto de obtener el viario de conexión entre la Avenida de la Sardiñeira, la Avenida de Arteixo y la futura estación intermodal, obtener el espacio libre que permita conectar el sector de la Estación con el Parque de Vioño, permitir la ampliación de los equipamientos existentes y reordenar el ámbito. La nueva conexión entre la avenida de Arteixo y la futura estación es fundamental para el funcionamiento de la estación.

En consecuencia, la delimitación incluye todos los suelos necesarios para la consecución de dichos objetivos. No obstante, se señala que la superficie edificable se reparte exclusivamente sobre los suelos no obtenidos, aunque de acuerdo con los objetivos del ámbito deben reurbanizarse la totalidad de los viarios y espacios libres incluidos.

En cuanto a las alturas de los solares ya estaban determinadas en la ficha de la RYAPGOM aprobada inicialmente.

Finalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

La edificabilidad asignada parece adecuada en relación a los objetivos perseguidos. Conviene hacer notar, que dicha edificabilidad se ha incrementado sensiblemente en relación al documento aprobado inicialmente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, de acuerdo con las cuestiones señaladas en el informe.

Alegación núm. PART 22852	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06VQ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:



Alegan como propietarios de varias parcelas sitas en el lugar Agra do Vico, próxima a la carretera del Campus Universitario de A Zapateira, que en la RYAPGOM se incorporan en el PE P-37 como suelo urbano no consolidado, con lo que no están de acuerdo y lo que se considera un error de grafismo, al plantear como pública toda la superficie que no se dedicará a espacios libres; por lo que, solicitan que se modifique el documento, estimando su alegación y señalando la superficie de suelo edificable susceptible de apropiación privada en relación al sistema de gestión planteado, entre otras determinaciones necesarias, para la correcta gestión del polígono.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran actualmente libres de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, para permitir la ampliación del campus existente.

No obstante lo anterior, considerando globalmente el conjunto de alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se propone ajustar la delimitación de dicho ámbito, para excluir la mayor parte de las casas existentes y asignar a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo. En cualquier caso, conviene recordar que la ordenación detallada del ámbito se difiere al planeamiento posterior de desarrollo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores y estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York, aunque se mantienen dentro del ámbito la mayor parte de los suelos libres de edificación existentes. Estos suelos se consideran necesarios para permitir la ampliación de la universidad, pero sobre todo, para garantizar la correcta integración de la misma entre los antiguos núcleos tradicionales existentes. De acuerdo con esto, se incluye en la ficha y en el apartado correspondiente de las normas el área de reparto y la superficie edificable. Se mantiene la iniciativa pública para su desarrollo, aunque se corrige el sistema de ejecución por el de expropiación, más adecuado para los objetivos que se persiguen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que una parte de los suelos señalados se clasifican como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada, mientras que el resto de los suelos no edificados se mantienen incluidos en el ámbito de desarrollo PE P37 con objeto de integrar lasa casas existentes, permitir la continuidad de los espacios libres y la conexión del nuevo campus con el existente. Se incluyen asimismo en la ficha correspondiente las determinaciones relativas a la edificabilidad, al área de reparto y al sistema de actuación.

Alegación núm. PART 22943	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06XG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incorpore un cambio de sección funcional en la Ronda de Outeiro, atendiendo a la realidad actual de la misma y tras exponer el origen de su configuración; por lo que, solicita que se modifique el



documento, estimando su alegación y señalando que, a pesar de no ser un proyecto técnico, sino un Plan General se tome en cuenta su propuesta.

Informe:

Las consideraciones contenidas por la RYAPGOM en relación a la Ronda de Outeiro se basan principalmente en el cambio de rol de la ronda de acuerdo con el nuevo modelo de accesibilidad propuesto.

Por un lado, la ejecución de la autovía de conexión con el aeropuerto y la 3ª Ronda y, las nuevas vías radiales permitirán distribuir mejor el tráfico de vehículos entre los diferentes elementos de la malla viaria, ofreciendo variedad de accesos y evitando la concentración en determinadas vías como la ronda de Outeiro.

Por el otro, la posible implantación prevista por la RYAPGOM de un sistema de tranvía público, con paso por la ronda, modificará los hábitos de desplazamiento y la sección funcional de esta vía para incorporar este tranvía.

Estas actuaciones se recogen en la memoria, informe de sostenibilidad y planos respectivos de la documentación de la RYAPGOM. Sin embargo, la concreción de la sección funcional corresponde al proyecto técnico de desarrollo que deberá tener en cuenta los nuevos condicionantes de movilidad y de implantación del tranvía.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la documentación del planeamiento se prevé la modificación y actualización de la sección funcional de la Ronda.

Alegación núm. PART 22944	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU06XJ
---------------------------	-----------------------------	------------------------

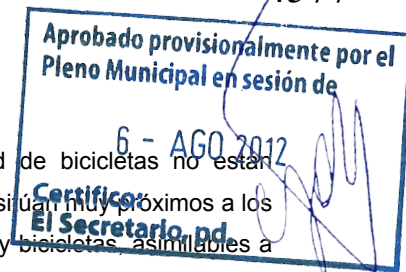
Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se incorpore una vía preferente de comunicación entre la zona de la plaza de As Conchiñas y la plaza de San Rosendo con el Parque de Santa Margarita y entre ellas, bien mediante un carril bici o bien mediante una vía que dé preferencia sobre los vehículos; por lo que, solicita que se modifique el documento, estimando su alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente establece la configuración de una malla verde que conecta los principales parques y equipamientos de la ciudad y permite recorridos confortables y seguros con preferencia de peatones, bicicletas y transporte público. Los elementos de la malla verde y los corredores verdes se regulan de acuerdo con las determinaciones que se incluyen en la memoria y en las normas urbanísticas.

La RYAPGOM representa los carriles bici, corredores verdes y malla verde contemplada en los planos de ordenación correspondientes. Los criterios para la elección de las calles que configuran los recorridos de bicicletas y la malla verde se explican en el apartado respectivo de la memoria y de las normas urbanísticas.



Conviene señalar, que aunque en el plano de infraestructuras urbanas relativo a la red de bicicletas no están contenidos los carriles bicis sugeridos en la alegación, la mayor parte de éstos coinciden o se sitúan muy próximos a los elementos de la malla verde. Dichos elementos son vías de tráfico preferente para peatones y bicicletas, asimilables a los recorridos de bicicletas correspondientes a las zonas 30 indicados en el plano de red de bicicletas.

En cuanto a los corredores verdes, conviene señalar que el elemento sugerido para la calle de la Sagrada Familia ya está contemplado en la RYAPGOM.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, aunque se aclara que muchos de los elementos sugeridos ya están incluidos en el planeamiento.

Alegación núm. PART 22976	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU070F
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano consolidado, sometida a la Norma Zonal 4, subzona 2 con lo que está de acuerdo excepto con el contenido de los usos que se atribuyen a la Colonia Juan Canalejo; por lo que, solicita que se modifique el documento en el art. 7.2.4.5.a) en los términos que propone, estimando su alegación.

Informe:

La RYAPGOM califica la finca a la que se refiere la alegación con la norma zonal 4.2 Colonias protegidas y núcleos tradicionales. Colonia Juan Canalejo

El art. 7.2.4.5 determina el uso característico de vivienda unifamiliar para las casas de la Colonia.

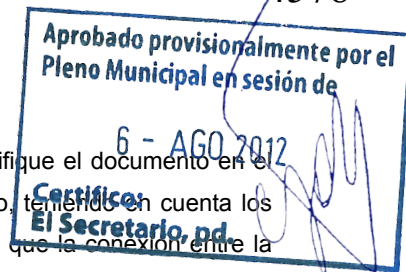
Sin embargo, parece apropiado ampliar el uso característico a bifamiliar, en relación a la posibilidad de situar 2 viviendas en las casas actuales, aunque limitadas a mantener la configuración de los edificios que se pretende conservar.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se introduce en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas la determinación relativa al uso bifamiliar.

Alegación núm. PART 22977	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU070E
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de dos fincas sitas en la Avda. de la Sardiñeira que en la RYAPGOM se incorporan como suelo urbano no consolidado en el polígono POL 029 "La Sardiñeira", con una nueva delimitación del polígono, nueva



edificabilidad y nuevos usos, con lo que no está de acuerdo; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerar sus fincas como suelo urbano consolidado, excluyéndolas del polígono, teniendo en cuenta los antecedentes legales y de tramitación que cita para estimar su alegación. Asimismo, se señala que la conexión entre la avda. de la Sardiñeira y la avda. del Ejército se puede implantar sobre parcelas municipales y no sobre la del alegante. En tercer lugar, solicita que se aplique a sus fincas la Noma Zonal 2.4.a), con un máximo de siete alturas. Por último, se pide, subsidiariamente, y para el caso de no excluir sus fincas del polígono POL 029 "La Sardiñeira": que se proceda a modificar en dicho ámbito la delimitación del polígono para que coincida con el señalado en el Pgom del 98, que se corrija el error sobre el reparto de la superficie edificable, y que se suprima o reduzca el porcentaje destinado a VPA.

Informe:

Los suelos incluidos a los que se refiere la alegación corresponden a suelos privados libres de edificación u ocupados por casas unifamiliares de entre 1 y 2 plantas de altura, la mayor parte de ellas en estado ruinoso, así como suelos públicos necesarios para mejorar la accesibilidad al sector y permitir una reordenación integral del ámbito.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos suelos en el ámbito de desarrollo de suelo urbano no consolidado POL 029 La Sardiñeira, con objeto de obtener el viario de conexión entre la Avenida de la Sardiñeira, la Avenida de Arteixo y la futura estación intermodal, obtener el espacio libre que permita conectar el sector de la Estación con el Parque de Vioño, permitir la ampliación de los equipamientos existentes y reordenar el ámbito. La nueva conexión entre la avenida de Arteixo y la futura estación es fundamental para el funcionamiento de la estación.

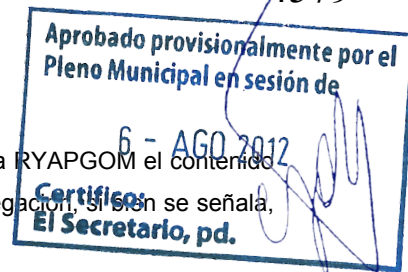
En consecuencia, la delimitación incluye todos los suelos necesarios para la consecución de dichos objetivos. No obstante, se señala que la superficie edificable se reparte exclusivamente sobre los suelos no obtenidos, aunque de acuerdo con los objetivos del ámbito deben reurbanizarse la totalidad de los viarios y espacios libres incluidos.

El suelo al que se refiere la alegación es imprescindible para conectar la avenida de Arteixo con la estación intermodal, por lo que no parece apropiado excluirlo del ámbito.

La edificabilidad asignada parece adecuada en relación a los objetivos perseguidos. Conviene hacer notar, que dicha edificabilidad se ha incrementado sensiblemente en relación al documento aprobado inicialmente.

El porcentaje de vivienda de protección asignado al ámbito cumple con las determinaciones de la LOUGA y de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda. En efecto, dado que existen numerosos ámbitos del plan vigente, que no pueden considerarse todavía como suelo urbano consolidado y que no habían realizado la reserva de vivienda protegida – por considerarse suelo urbano consolidado en el plan vigente – o que cuya reserva es inferior al 40% de la determinada por la ley, así como otros ámbitos en los que la tipología de vivienda unifamiliar y el índice asignado hacen inapropiada dicha reserva, para alcanzar el cumplimiento del porcentaje mínimo determinado en cada uno de los distritos de suelo urbano no consolidado del 20% debe reservarse el 40% de la edificabilidad residencial total, que corresponde con el 40% determinado por la ley para todo el plan.

Finalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación, si bien se señala, que para facilitar la gestión del ámbito se ha incluido en un área de reparto independiente.

Alegación núm. PART 23002	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08Y1
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar sito en la Carretera al Santuario de Santa Gema nº41 que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Ordenanza 5.1. con lo que no está de acuerdo; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerar su finca bajo la Ordenanza 3 como la colindante.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada con una casa unifamiliar. Esta casa se encuentra incluida en una manzana en la que predominan las casas aisladas unifamiliares de entre 2 y 3 plantas de altura. La casa se sitúa en un entorno donde se alternan las casas unifamiliares con agrupaciones de vivienda adosada o colectiva de 3 y 4 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dichas parcelas con la norma zonal 5.1 de vivienda unifamiliar, en coherencia con las edificaciones existentes en esa manzana.

No obstante lo anterior, parece apropiado calificar dicho solar con la norma zonal 3 para permitir la reordenación de la zona integrando las viviendas colectivas existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica dicho solar con la norma zonal 3.

Alegación núm. PART 23151	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0D8G
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de varias fincas sitas en el lugar de Castiñeiro en A Zapateira que en la RYAPGOM se incorporan clasificadas como suelo rústico de protección forestal y calificadas como Parque Forestal, Parque Alto 1 con lo que no está de acuerdo; por lo que, solicitan que se modifique el documento en el sentido de considerar su finca "A" como suelo urbano; considerar las fincas "B, C, y D" como suelo urbanizable delimitado y la "A", si no prospera la anterior petición; subsidiariamente, que se consideren como Zona verde de Sistema General adscrito al suelo urbanizable delimitado; y , para el caso de no aceptar ninguna de las anteriores solicitudes, se revisen los precios de expropiación del Parque Alto 1 y el estudio económico del Plan.



Informe:

La RYAPGOM clasifica la totalidad de las parcelas a las que hace referencia la alegación como suelo rústico de protección forestal. El PGOM vigente ya calificaba dichas parcelas como suelo rústico.

Los suelos señalados se encuentran libres de edificación y situados por encima de la cota 125. Están incluidos dentro del denominado parque alto metropolitano previsto en la RYAPGOM. Dentro de dicho parque se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio.

La clasificación de la parcela como suelo rústico de especial protección forestal cumple con las determinaciones de la LOUGA en relación a la finalidad de sustentar masas arbóreas a proteger cumpliendo funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que, aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

Por otro lado, el denominado parque alto en el que se encuentran las parcelas, reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, libres de edificación y visibles desde el entorno las cotas más altas del mismo.

En el caso concreto de la parcela identificada como A en la alegación, cabe señalar que no se puede considerar incluida en malla urbana, en tanto que no dispone de las vías perimetrales necesarias para tal consideración ya que la vía a la que da frente es una carretera de comunicación entre núcleos, se encuentra libre de edificación y rodeada en su mayor parte por otros suelos libres también de edificación y clasificados como suelos rústicos de especial protección o suelos urbanizables.

El resto de las parcelas, esto es las identificadas como B, C, D y también las E, F, además de lo ya dicho en referencia al parque alto, carecen de los servicios básicos y no se prevé en la RYAPGOM la apertura de nuevos viarios que permitan la edificación de los mismos, por lo que su clasificación se considera adecuada.

En cuanto a la obtención del denominado Parque Alto en el que se sitúan las parcelas referidas, en la RYAPGOM aprobada inicialmente, se prevé una acción de expropiación.

No obstante lo anterior, atendiendo a la especial situación económica en la que nos encontramos y al elevado estándar de dotaciones incluido en el PGOM 2012, se han reducido los suelos rústicos calificados como sistemas generales, y en consecuencia se han eliminado las acciones correspondientes a estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de protección forestal.



Alegación núm. PART. 23167	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietaria del solar sito en Lugar del Birloque nº 76 que en la RYAPGOM se incorpora en el ámbito POL N33, injustamente y perjudicándola comparativamente en relación a los vecinos de su misma calle; por lo que, solicita que se clasifique el solar como suelo urbano consolidado con la norma zonal 4.5 por poseer todos los requisitos para ello.

Informe:

Contestación id. 22045

Alegación núm. ENT 23316	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega en representación de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de A Coruña en relación a la necesidad de coordinar la red de comunicaciones entre municipios y administraciones; a la falta de verdaderos instrumentos financieros para la transformación del puerto que permita la construcción de la vivienda protegida determinada; para la promoción de la rehabilitación; a la situación de fuera de ordenación por altura o patio de manzana; a la dualidad de las dos estaciones intermodales previstas; a la necesidad de respaldar el plan de movilidad con un proyecto inversor y con un presupuesto de gastos comprometido; a la mejora de la accesibilidad y de la disposición de volúmenes del recinto ferial; a la planta de tratamiento de residuos de Nostián; a la reutilización de aguas de la EDAR; a la implantación de medidas de aislamiento de viviendas; a la viabilidad económica del plan; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados.

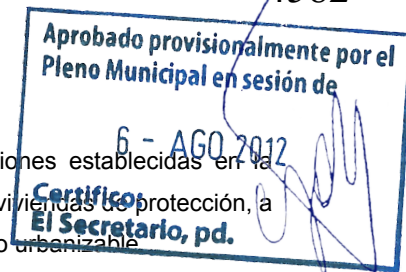
Informe:

1) Coordinación de la red de comunicaciones entre municipios y administraciones

La elaboración y coordinación de las intervenciones de carácter supramunicipal no es competencia de la RYAPGOM, corresponde a la administración sectorial respectiva. La RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el término municipal. Con carácter general, la RYAPGOM incorpora las infraestructuras de comunicación contenidas en los planes sectoriales y en los documentos de ordenación del territorio redactados por la Xunta y aprobados.

2) Construcción de la vivienda protegida en el puerto

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se prevé una superficie máxima edificable de uso residencial de 4.453.964,96 m², considerando tanto los nuevos ámbitos de desarrollo previstos como los pendientes de desarrollo del plan anterior. Esta superficie máxima residencial total corresponde aproximadamente a 44.500 nuevas viviendas (hay que considerar que muchas de estas viviendas se desarrollan en bloques plurifamiliares de cerca de 8 plantas de altura, donde la planta baja no se destina a residencia).



Del total de superficie de uso residencial, se reserva, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la LOUGA para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable, cerca de 12.000 viviendas de protección, a las que habría que añadir las viviendas de protección autonómica correspondientes al suelo urbanizable.

Esta es, por tanto, la previsión de la RYAPGOM, aproximadamente 12.000 viviendas de protección y no las 69.779 viviendas de protección que “pronostica” la alegación, cuyo número supera incluso las 45.000 viviendas totales previstas en la RYAPGOM. El número de viviendas a la que se refiere la alegación es la cantidad total de viviendas de protección que prevé el Plan Sectorial Gallego de Suelo Residencial para toda el área funcional de A Coruña y que como indica el propio Plan Sectorial, no tiene en cuenta la necesidad real de vivienda de protección si no únicamente, la cantidad de población que podría acceder a una vivienda de este tipo atendiendo a su nivel de renta, sin considerar los que ya tienen vivienda o los que no están interesados en adquirir una vivienda de protección entre otros.

En consecuencia, de estas cerca de 12.000 viviendas, aproximadamente 1.722 se deberán ejecutar en los suelos portuarios. En la RYAPGOM se prevé reservar en el puerto el 50% de la superficie total de vivienda para vivienda de protección, de acuerdo con el convenio suscrito entre las partes, en el que se contempla la recalificación de los ámbitos portuarios con objeto de obtener financiación para el puerto exterior. La delimitación del ámbito para su recalificación es el instrumento urbanístico para colaborar en dicha financiación.

En ningún caso las 1.722 viviendas de protección asignadas al puerto comprometen la reserva de viviendas de protección de la RYAPGOM. Adicionalmente, conviene señalar que todas estas viviendas se incluyen en la zona 2, esto es, que se prevé desarrollar primero la zona 1, en la que no se incluye ninguna vivienda de este tipo.

Por otro lado, no parece necesario incluir ningún instrumento financiero. Los instrumentos de gestión y los económicos corresponden al planeamiento de desarrollo.

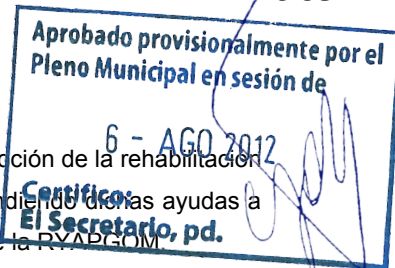
3) Promoción de la rehabilitación

En diversas partes del documento de la RYAPGOM se apuesta por la rehabilitación urbana, tanto de los edificios, fundamentalmente privados, como del espacio público al que dan frente estos edificios.

En este sentido, conviene hacer notar, que determinados objetivos y estrategias de la RYAPGOM en relación a los edificios y las tramas edificadas – como la ampliación del número de edificios catalogados, la nueva regulación de los antiguos núcleos tradicionales que prevé la conservación de los mismos en lugar de su sustitución o la revisión de algunos aspectos del PEPRI – conllevan implícitamente un aumento de la rehabilitación.

Conviene señalar también que la inversión prevista en espacio público – fundamentalmente en los elementos incluidos en la malla verde – puede incidir de manera indirecta en la rehabilitación de los edificios situados frente a éstos, que a su vez pueden estimular la rehabilitación de los edificios próximos.

La estrategia inversora de la RYAPGOM en relación a la rehabilitación se centra pues en esta segunda opción: actuando, invirtiendo directamente en el espacio público incluido en la malla verde se mejora la movilidad y se induce, indirectamente, la rehabilitación de los edificios existentes frente a este nuevo espacio pacificado y confortable. En consecuencia, en el estudio económico incluido en la RYAPGOM se contempla la financiación de estos elementos en la partida correspondiente.



No obstante, parece apropiado que el municipio prevea o incluya de manera directa la promoción de la rehabilitación de la edificación ampliando las ayudas o las áreas de rehabilitación integral actuales, extendiendo dichas ayudas a barrios más recientes o a los antiguos núcleos, de acuerdo con lo indicado en la memoria de la RYAPGOM.

En relación a los datos extraídos de la memoria de la RYAPGOM referentes a rehabilitación, en esta memoria ya se indica que deben tomarse con cautela, ya que el número es inusualmente bajo e incluso señala que en algunos años no se ha rehabilitado ningún edificio, ya que parece que las licencias correspondientes a rehabilitaciones integrales de edificios están clasificadas como licencias de nueva edificación.

4) Situación de fuera de ordenación por altura o patio de manzana

Con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

No obstante, conviene señalar que muchos de los edificios a los que se refiere la alegación ya están en situación de fuera de ordenación en el plan vigente. Adicionalmente conviene señalar que los edificios calificados con las normas zonales 1 y 3, los que se incluyen en áreas de planeamiento incorporado API, los que tienen actualmente una altura y un fondo edificado igual o inferior al asignado, y con carácter general los que no están calificados con la norma zonal 2 no se encuentran en situación de fuera de ordenación parcial en la RYAPGOM.

5) Dualidad de las dos estaciones intermodales

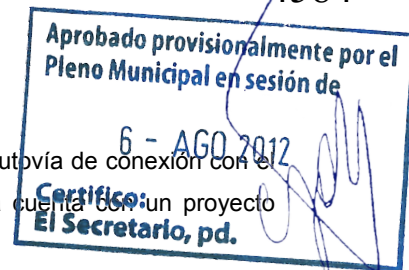
La llegada prevista de la alta velocidad a la estación de San Cristóbal hace necesaria la remodelación de la estación actual para acoger el nuevo uso. Dicha necesidad se incorpora en la RYAPGOM con carácter estratégico, con objeto de configurar una moderna estación intermodal entre los distintos medios de transporte – transporte privado, taxi, autobús, tranvía, ferrocarril, alta velocidad, peatones y bicicletas -. Para ello, la RYAPGOM contempla integrar en San Cristóbal la actual estación de autobuses.

Adicionalmente, prevé otros lugares donde puedan producirse intercambios puntuales entre medios de transporte. No debe confundirse esta posibilidad con la ubicación de dos estaciones intermodales. En efecto, puesto que el AVE solo llega a San Cristóbal, parece apropiado que sea ésta la estación intermodal de A Coruña. En San Diego se contempla la posibilidad de que se pueda producir un intercambio entre el ferrocarril de cercanías y el nuevo tranvía previsto, mejorando la accesibilidad de la línea de la costa al centro histórico.

No existe por tanto duplicidad de estaciones, puesto que los objetivos son complementarios.

6) Respaldo del plan de movilidad con un proyecto inversor

El planeamiento general es un marco urbanístico y temporal, que se concreta en las actuaciones y planeamientos de desarrollo a los que corresponde la gestión de los procesos de acuerdo con los mecanismos previstos en la Ley. No puede éste prever que se va a desarrollar o no – en todos los planeamientos quedan actuaciones o ámbitos sin desarrollar- o como las leyes que se aprobarán durante la vigencia del plan pueden condicionar o modificar las previsiones, así como otros intangibles. Si bien es conveniente que el estudio económico sea lo más ajustado posible y que se alcancen, durante la tramitación del mismo, los máximos compromisos posibles.



En este sentido, la parte más significativa de las nuevas infraestructuras de movilidad – autovía de conexión con el aeropuerto, 3ª Ronda, enlace con Salgado Torres y la futura Estación Intermodal – ya cuenta con un proyecto inversor comprometido de acuerdo con los convenios firmados para este fin.

El completamiento de las nuevas infraestructuras viarias anulares y de los nuevos accesos previstos permitirán el cambio de modelo de accesibilidad radial actual por el modelo de accesibilidad en malla, mejorando la distribución del tráfico entre los diferentes elementos de la malla, evitando la concentración actual en determinadas vías de acceso y permitiendo la configuración de recorridos alternativos.

Así mismo se prevé mejorar la eficiencia de la movilidad interior destinando más espacios para el transporte público y para la movilidad alternativa mediante la configuración de una malla verde. Con objeto de hacer posible dicha malla verde, se prevé en el apartado correspondiente del estudio económico la financiación de la misma, en la que se asigna al ayuntamiento el 50% del coste de la misma. Para mostrar el respaldo municipal a dicha malla se han iniciado recientemente los concursos para los proyectos y/o la urbanización del corredor verde de Orillamar y de las Conchiñas.

7) Mejora de la accesibilidad y de la disposición de volúmenes del Recinto Ferial

En el entorno del Recinto Ferial se prevé la abertura de nuevas calles, la ampliación puntual de las existentes y la remodelación del nudo actual con objeto de mejorar las conexiones viarias y la accesibilidad de vehículos. Se prevé asimismo la configuración de un corredor verde, fundamentalmente para peatones, que mejore la conexión entre la avenida de Alfonso Molina, el Recinto Ferial y el Campus de Elviña y de Zapateira. No obstante, parece apropiado ensanchar la caja viaria frente a la calle de Mendaña de Neyra, para permitir la ampliación de la acera situada a continuación del Recinto Ferial.

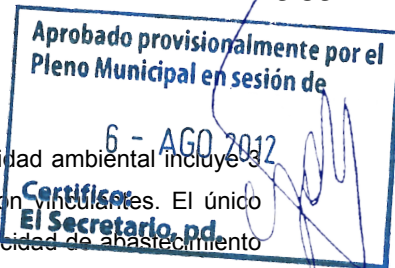
La ampliación de la caja viaria señalada en la calle de Mendaña, permite asimismo mantener la conexión visual entre el Recinto Ferial y la avenida de Alfonso Molina.

8) Tratamiento de residuos en Nostión

En tanto no se apruebe el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Galicia, todos los municipios deben contemplar capacidad suficiente para hacerse cargo de los residuos generados por los usos urbanos situados en su término municipal. En consecuencia y de acuerdo con la estimación realizada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en la RYAPGOM se contempla la necesidad de ampliar la planta actual con objeto de aumentar la capacidad actual y permitir el desarrollo del planeamiento previsto.

No obstante, dicha ampliación debería realizarse minimizando el impacto sobre la atmósfera, tal y como se recomienda en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante la elaboración de un Plan descontaminación atmosférica integrado al Plan de gestión de la calidad del aire, que debería incorporar un paquete de medidas de reducción de las emisiones industriales con especial incidencia en núcleos de población próximos a la Planta de Residuos de Nostión, a la Refinería y a la fábrica de aluminio.

9) Reutilización de aguas de la EDAR



En relación a las propuestas sobre capacidad de abastecimiento, el informe de sostenibilidad ambiental incluye 3 alternativas de abastecimiento para el ámbito de la RYAPGOM. Estas alternativas no son vinculantes. El único objetivo que persiguen es justificar que es posible, de diversas maneras, garantizar la capacidad de abastecimiento de agua en relación al aumento de la demanda previsto en desarrollo del plan. Así mismo se realiza una estimación del coste de las obras. Las distintas alternativas se han elaborado en colaboración con la empresa suministradora de agua EMALCSA. El desarrollo de la red de suministro y del modelo de suministro corresponde a la administración competente y a la empresa suministradora.

Finalmente señalar que el informe de la Xunta de Galicia. Conselleria de medio ambiente, territorio e infraestructuras. Augas de Galicia, indica que considera adecuada la “alternativa B_Gestión integrada: integra todos los recursos disponibles, incluyendo el efluente de la EDAR de Bens” propuesta por la RYAPGOM, que está de acuerdo con la actual Planificación Hidrológica. Parece por tanto adecuado el estudio hidrológico realizado y en concreto la alternativa B señalada.

10) Aislamiento de viviendas

Como se indica en el apartado 1 de este informe, la RYAPGOM es únicamente competente para establecer determinaciones urbanísticas en el término municipal. Las determinaciones constructivas de la edificación corresponden a la legislación técnica vigente. Las determinaciones de aislamiento de la edificación para reducir el consumo energético ya están contempladas en el Código Técnico de la Edificación. No parece por tanto necesario redundar en lo que ya está reglado en la ley actual.

11) Viabilidad económica del plan

El hecho de que a algunas de estas administraciones se les atribuya una financiación significativa, corresponde en parte, a que se han incluido las partidas ya acordadas y/o ejecutadas en relación a las grandes infraestructuras viarias de la 3ª Ronda, autovía de acceso al aeropuerto y otras incluidas en el Plan Sectorial Gallego.

La atribución de financiación a otras administraciones o entidades se regula por el citado artículo 60.3, que determina la acreditación de la conformidad de las mismas y por el artículo 85 que establece las fases de tramitación. En este artículo no se concreta en que fase debe acreditarse, por lo que se entiende que dicha determinación deberá cumplirse durante la tramitación del plan.

En caso de que se considere inapropiada o desproporcionada para estas administraciones la financiación asignada, deberá incrementarse la participación municipal vía endeudamiento, de acuerdo con lo previsto en el estudio económico.

No obstante, siempre que sea posible, en coherencia con las gestiones realizadas en los ámbitos del puerto, la estación intermodal, el cuartel de automóviles y la 3ª Ronda, con objeto de asegurar la financiación, se procurará concretar dicha financiación mediante los convenios correspondientes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. PART 23500	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alegan como propietarios de varios inmuebles sitios en la calle Santa Gema 13, 17 y 21 que en la RYAPGOM se califican con la norma zonal 5.1, lo que les impide solucionar la medianera existente sobre sus parcelas; por lo que, solicitan que se estime su alegación y se cambie la norma zonal 5.1 por la norma zonal 3 en las fincas de su propiedad.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran edificadas con casas unifamiliares de hasta 2 plantas de altura. La mayor parte de dichas casas se adosan a uno de los lindes laterales. Dichas casas se sitúan en un entorno donde se alternan las casas unifamiliares con agrupaciones de vivienda adosada o colectiva de 3 y 4 plantas de altura.

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada con una casa unifamiliar. Esta casa se encuentra incluida en una manzana en la que predominan las casas aisladas unifamiliares de entre 2 y 3 plantas de altura. La casa se sitúa en un entorno donde se alternan las casas unifamiliares con agrupaciones de vivienda adosada o colectiva de 3 y 4 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dichas parcelas con la norma zonal 5.1 de vivienda unifamiliar, en coherencia con las edificaciones existentes en esa manzana.

No obstante lo anterior, parece apropiado calificar dicho solar con la norma zonal 3 para permitir la reordenación de la zona integrando las viviendas colectivas existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se califica dicho solar con la norma zonal 3.

Alegación núm. PART 23553	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU06GG
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietaria de varias parcelas sitas en el polígono 7 que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico especialmente protegido de interés paisajístico, sin justificación para ello, pues no responden a las exigencias legales para tal consideración y sí se encuentran en zona super poblada y sin interés paisajístico; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerar las parcelas como suelo de núcleo rural común, o bien suelo urbano con Norma Zonal 5.1, al reunir los requisitos para ello.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se sitúan en el cauce del río actual o muy próximas a éste, desligadas del entramado urbano y rodeadas de suelos fundamentalmente libres de edificación.



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo rústico de especial protección del paisaje y de aguas.

El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua existente la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, así mismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos.

En consecuencia, la RYAPGOM clasifica dicho cauce como suelo rústico de especial protección de aguas y en base al estudio del interés de los valores del entorno del Valle del Monelos, la RYAPGOM clasifica el resto de los suelos a los que se refiere la alegación como suelo rústico de especial protección paisajística al considerar que sus valores naturales merecen ser conservados, de acuerdo con la justificación que se realiza en la memoria.

La clasificación asignada es coherente con el destino de los suelos y con el objetivo de la RYAPGOM de completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos vacíos más allá de ésta dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Adicionalmente conviene señalar que no se prevé la apertura de nuevas vías en esta zona que permitan la urbanización del entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de los suelos como suelo rústico de especial protección de paisaje y aguas.

23553, 23556, 23557, 23558

Alegación núm. PART 23556	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU06G7
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias parcelas sitas en el polígono 7 que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico especialmente protegido de interés paisajístico, sin justificación para ello, pues no responden a las exigencias legales para tal consideración y sí se encuentran en zona super poblada y sin interés paisajístico; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerar las parcelas como suelo de núcleo rural común, o bien suelo urbano con Norma Zonal 5.1, al reunir los requisitos para ello.

Informe:

Contestación id. 23553



Alegación núm. PART 23557	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06G4
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesada en varias parcelas sitas en el polígono 7 que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico especialmente protegido de interés paisajístico, sin justificación para ello, pues no responden a las exigencias legales para tal consideración y sí se encuentran en zona super poblada y sin interés paisajístico; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerar las parcelas como suelo de núcleo rural común, o bien suelo urbano con Norma Zonal 5.1, al reunir los requisitos para ello.

Informe:

Contestación id. 23553

Alegación núm. PART 23558	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU06FC
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como interesado en varias parcelas sitas en el polígono 7 que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico especialmente protegido de interés paisajístico, sin justificación para ello, pues no responden a las exigencias legales para tal consideración y sí se encuentran en zona super poblada y sin interés paisajístico; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de considerar las parcelas como suelo de núcleo rural común, o bien suelo urbano con Norma Zonal 5.1, al reunir los requisitos para ello.

Informe:

Contestación id. 23553

Alegación núm. PART. 23608	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU0689
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega porque la parcela sita en la calle Mendaña de Neira nº 36 en la RYAPGOM no aparece con indicación del número de alturas; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada con bloque de viviendas plurifamiliar de 6 plantas de altura. Dicho edificio se encuentra incluido en una manzana compuesta por edificios entre medianeras de similares características. En el entorno próximo se alternan las ordenaciones abiertas con tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 1(6) del plan vigente



La RYAPGOM aprobada inicialmente califica este inmueble con la norma zonal 2.4.a ensanche, manzana intensiva compacta, sin indicación de la altura asignada.

De acuerdo con la norma zonal 2.4, la altura que le corresponde es superior a la de la edificación existente.

Esta situación es bastante común en manzanas aisladas situadas en zonas de borde o periféricas, esto es en manzanas relativamente desligadas de los ensanches característicos, proyectadas de forma aislada, lejos de la zona central.

Con carácter general, la altura de estas manzanas es inferior o muy inferior a la que les corresponde en relación al ancho de las calles existentes, por lo que la norma zonal 2.4 asignada no corresponde bien con los edificios existentes.

Si bien en la RYAPGOM aprobada inicialmente no se indica gráficamente la altura de la manzana, no parece apropiado señalar en esta manzana la altura superior de acuerdo con el ábaco correspondiente a esta norma zonal.

En consecuencia, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación a las manzanas situadas en la periferia, se ha incorporado en las normas la nueva subzona 2.5, ensanche, manzanas periféricas, que se ajusta mejor a la situación señalada y a las nuevas extensiones previstas en los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado en esas zonas. La altura asignada es la que le corresponde de acuerdo con el ábaco de la norma zonal 2.5 en relación a las calles que definen la manzana, cuya anchura media es superior a 15m.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 23762	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU05D5
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca sita en la Avda. de Monelos n° 25 que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano con Ordenanza 5.2, manteniendo la situación vigente en el plan del 98; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, aceptando la propuesta que se hace para completar y rematar la zona de la Avda. de Monelos, que permite la obtención de suelo para ampliar el viario público, para lo que plantea un bloque único.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación principal, incluida en una manzana configurada exclusivamente por casas unifamiliares aisladas o pareadas.

La calificación asignada por la RYAPGOM norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar es coherente con las tipologías existentes en esa manzana.

No parece apropiado sustituir la tipología unifamiliar existente por tipologías de bloque colectivo de mayor altura e intensidad edificatoria, en un entorno de baja densidad.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación 5.2 asignada.

Alegación núm. AAVV 23763	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alegan que el plan parcial de San Pedro de Visma incluido en la RYAPGOM prevé la edificación de torres que oscilan entre 12 y 16 plantas, lo que consideran un error, por lo que solicitan que se rectifique dicho error.

Informe:

El plan parcial de San Pedro de Visma ha concluido su tramitación y únicamente necesita completar la urbanización para ser clasificado como suelo urbano consolidado con licencia directa.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el planeamiento de desarrollo tramitado y definitivamente aprobado con su ordenación y sus determinaciones correspondientes, asignándole un régimen transitorio hasta que ejecuten las cesiones correspondientes y las obras de urbanización que les permitan adquirir la condición de solar.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene el SURT1 San Pedro de Visma con sus determinaciones correspondientes.

Alegación núm. PART 23787	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU05EE
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de las viviendas sitas en la Colonia Juan Canalejo que en la RYAPGOM se incorporan con aplicación de la norma Zonal 4.2 para la que solicitan cambios y la eliminación de algunos de sus puntos, como por ejemplo el art. 7.2.4, b) punto 5; el art. 7.2.4,b)punto 7;el art. 7.2.4.a) punto 3; que los dejaría en situación de fuera de ordenación, con grave perjuicio para sus intereses patrimoniales, por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación.

Informe:

Con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de introducir en las normas urbanísticas las determinaciones



correspondientes para no dejar a ningún edificio existente lícitamente realizado, en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen.

Alegación núm. PART 27	Fecha alegación: 27-01-2010	Núm. Rgtr.: URBEU00HU
------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega, como propietario de una vivienda situada en el Castro de Elviña, para que se modifique su configuración en el PEMD P 38, de modo que pueda tener acceso a vía pública y se le aplique la norma zonal 4.4.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente edificada con una casa unifamiliar aislada de 2 plantas de altura, a la que se accede desde una servidumbre de paso a través de otra parcela, por lo que actualmente no dispone de acceso rodado desde vía pública.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como como suelo urbano no consolidado incluida en el ámbito de desarrollo PEMD P38 Castro de Elviña, ya que no dispone de acceso viario.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a este ámbito, el trabajo de campo realizado y la documentación aportada por el resto de alegaciones en relación al PEMD P38 y al PE P37 de ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se ha redelimitado el ámbito del PEMD P38 excluyendo las parcelas que disponen de acceso viario y los servicios necesarios. En relación al viario pendiente de acceso a la parcela señalada, se incluye dicho viario en el ámbito adyacente PE P37 Ampliación del Campus de Elviña y de Zapateira.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye esta parcela del ámbito PEMD P38 y se clasifica como suelo urbano consolidado con la Norma 4.4 núcleo tradicional con edificación aislada.

27, 24547

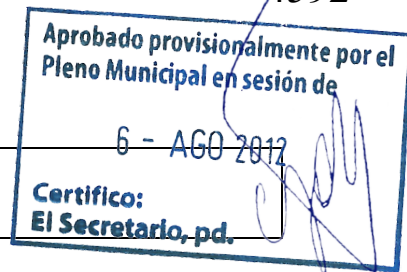
Alegación núm. PART 24547	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega, como propietario de una vivienda situada en el Castro de Elviña, para que se modifique su configuración en el PEMD P 38, de modo que pueda tener acceso a vía pública y se le aplique la norma zonal 4.4.

Informe:

Contestación id. 27



Alegación núm. PART 24072	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación próxima al núcleo de Castro de Elviña.

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita el ámbito de la universidad actual y el de su zona de ampliación.

No obstante, considerando globalmente el conjunto de alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se propone ajustar la delimitación de dicho ámbito, para excluir la mayor parte de las casas existentes y asignar a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo. En cualquier caso, conviene recordar que la ordenación detallada del ámbito se difiere al planeamiento posterior de desarrollo.

En consecuencia, se incluye en la ficha y en el apartado correspondiente de las normas el área de reparto y la superficie edificable. Se aclaran así mismo los objetivos en relación a la inclusión de un aprovechamiento lucrativo, de tipo residencial que permita la gestión del ámbito. Se mantiene la iniciativa pública para su desarrollo, aunque se corrige el sistema de ejecución por el de expropiación, más adecuado para los objetivos que se persiguen.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación, si bien se mantiene dicha parcela incluida en el ámbito PE P37.

Alegación núm. PART 24108	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

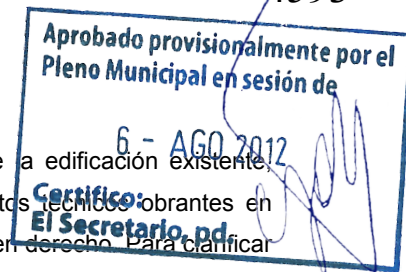
Resumen:

REY PEDREIRA 5

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche, ordenaciones singulares o a proyectos unitarios.



De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, incorporando dichas alturas en la cartografía base del plan.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.

24108, 24461

Alegación núm. PART 24641	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

REY PEDREIRA 1

Informe:

Contestación id. 24108

Alegación núm. PART 24332	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU05UJ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de un inmueble sito en el lugar de Mesoiro nº63, que cuenta con una nave industrial inmediata a PO.CO.MA.CO, que en la RYAPGOM se incorpora en el PEMD M 37 como suelo urbano no consolidado, dentro del Área de Reparto AR-05a y con un sistema de gestión por Cooperación; por lo que, solicitan que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, dándole un aprovechamiento urbanístico igual al existente, un uso residencial, comercial y/o administrativo y el sistema de gestión de Compensación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada por una nave industrial. Dicha parcela se sitúa en el núcleo tradicional de Mesoiro, completamente rodeada de casas tradicionales y suelos rústicos de especial protección.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD M37 Mesoiro, con objeto de canalizar la transformación de la industria existente sustituyendo el uso actual por un uso residencial compatible con el núcleo tradicional y con los suelos de especial protección del entorno.



Atendiendo a la solicitud de la alegación se ha incrementado significativamente la superficie edificable asignada inicialmente.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

En la mayoría de los ámbitos de desarrollo de la RYAPGOM se establece el sistema de actuación. Si bien el art. 64.k y el art. 127.2 de la LOUGA establecen la obligación de incluir el sistema de actuación en los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, el hecho de que no establezca la obligación de determinarlo también para los ámbitos sin ordenación detallada, no implica en ningún caso que no pueda establecerse dicho sistema de actuación desde el plan general.

En consecuencia, con carácter general, se reserva la iniciativa de desarrollo de los ámbitos a la propiedad privada, y se determina el sistema de actuación por compensación. Dicha determinación reserva la gestión y la urbanización de los ámbitos constituidos en su mayor parte por infinidad de propiedades, a la propiedad privada. No obstante, conviene señalar que la iniciativa de desarrollo y el sistema de actuación pueden modificarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el plan general, de acuerdo con lo previsto en el mencionado art. 127.2, si es necesario, involucrando a la administración para el desarrollo directo de los mismos.

No parece, por tanto necesario reglar en las normas urbanísticas procedimientos que permitan dicha modificación, pues los criterios para la elección del sistema o para la modificación del mismo ya están suficientemente contemplados en la LOUGA en el capítulo VI sistema de actuación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 24412	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

- a. Las condiciones de ordenación de los equipamientos son las que se regulan con carácter general en el art. 5.2.1 de las normas urbanísticas de la RYAPGOM. De acuerdo con dicha regulación, se permiten usos complementarios al principal hasta en un 50% de la superficie edificable total. En consecuencia, se permiten usos complementarios. No obstante, los usos permitidos son los que se determinan específicamente en el art. 5.2.6.1.



- b. Todos los equipamientos deberán reservar plazas para automóviles, bicicletas y motos de acuerdo con lo establecido en el art. 5.2.6.1.4 de las normas urbanísticas. La reserva total de plazas dependerá de los usos realizados. En relación a la reserva de plazas para bicicletas y motos señalada, se determina en este artículo que se deberá reservar una plaza de bicicletas y motos por cada diez plazas de turismos. Dicha reserva es muy inferior a la que se refiere la alegación, donde se indica una plaza de bicicletas por cada 2 coches y una de motos por cada 4 coches.

Adicionalmente se señala que de acuerdo con la regulación general de los aparcamientos, podrán situarse aparcamientos en planta subterránea de cualquier suelo de titularidad pública – espacios libres, viario, equipamientos o infraestructuras –, por lo que en caso de ser necesario, dicha reserva de plazas puede extenderse o preverse en el espacio libre público adyacente.

- c. A los efectos de calcular el índice de edificabilidad de los equipamientos públicos situados en un entorno calificado con la norma zonal 2 – o con la norma zonal 1(2) –, aunque en las normas urbanísticas no se indica expresamente el límite máximo de dicho índice, éste puede asimilarse al asignado para los equipamientos privados, situados en esas zonas, que corresponde con 1,5. En efecto, si se aplican las condiciones máximas de ocupación – 70% - y mínimas de altura – 3 plantas- de la norma zonal 2, el índice resultante – 2,1- es superior al índice 1 al que se refiere la alegación, por lo que el índice de 1,5 señalado se considera apropiado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 24520	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU05X3
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

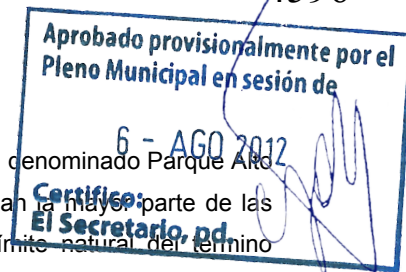
Alega como propietario de una parcela de suelo rústico de especial protección forestal sita en el polígono 8, parcela 35, Fontán Seco-Feáns para que en la RYAPGOM se incorpore como suelo urbano consolidado, acreditando que cumple los requisitos para ello y, subsidiariamente, que se considere como suelo urbano no consolidado.

Informe:

El terreno al que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación, situado por encima de la cota 125. Dicho terreno se encuentra casi completamente rodeado de suelos sin urbanizar.

El PGOM vigente califica dicho terreno como suelo rústico de especial protección.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los suelos situados por encima de la cota 125 entorno de la urbanización Obradoiro como suelo rústico de especial protección forestal. Los valores contenidos en la LOUGA en relación a las características de los suelos rústicos de protección forestal hacen referencia a la finalidad de sustentar masas arbóreas a proteger cumpliendo funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que, como es el caso, aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.



La RYAPGOM incluye, con carácter general, los suelos situados por encima de esta cota en el denominado Parque Arco con objeto de configurar un parque de uso y disfrute metropolitano. En estos suelos se sitúan la mayor parte de las masas forestales del municipio. El parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, en la medida de lo posible, libres de edificación y especialmente las cumbres que determinan su perfil.

La clasificación asignada de suelo rústico de especial protección es coherente con los objetivos perseguidos y coincide con la clasificación vigente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de suelo rústico especialmente protegido señalada.

Alegación núm. PART 24568	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La ubicación del aprovechamiento reconocido no es competencia de la RYAPGOM. Dicho aprovechamiento puede materializarse en cualquier ámbito con cargo al 10% de aprovechamiento de cesión municipal o sustituirse por la correspondiente contraprestación económica.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 24576	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica los suelos situados en el entorno próximo al cementerio de Lugar de San Cristóbal como espacio libre general. Dicha clasificación es coherente con su posición junto al parque de San Cristóbal previsto y por estar incluidos una parte significativa de los mismos en la zona de servidumbre del ferrocarril y de la nueva vía de conexión con SalgadoTorres.

En este sentido no parece adecuado destinar dichos suelos para la ampliación del cementerio existente.



Con objeto de obtener estos suelos para configurar el nuevo parque público señalado se adscriben al sector de suelo urbanizable delimitado adyacente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada por lo que se mantiene la calificación de los suelos señalados como sistema general de espacios libres.

Alegación núm. PART 24630	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU072E
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una vivienda sita en Loureiro nº 42, San Pedro de Visma que en la RYAPGOM se incorpora con unas condiciones con las que está de acuerdo; por lo que, solicita que se le comunique cualquier variación que se produzca en las mismas.

Informe:

La información y publicidad del planeamiento se realiza de acuerdo con los trámites previstos en la legislación correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se señala que se mantiene la calificación asignada en el documento aprobado inicialmente.

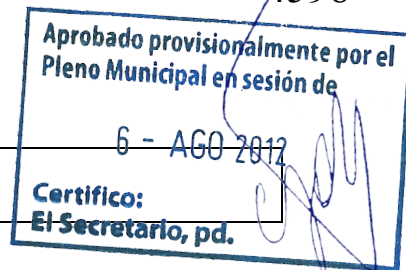
Alegación núm. PART 24689	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU0742
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de varias fincas sitas en el lugar del Martinete que en la RYAPGOM se incorporan como "núcleo tradicional de edificación aislada", subzona 4.4 al lado de otras incorporadas como "núcleo tradicional de edificación adosada", subzona 4.5, sin justificación para ello; por lo que, solicitan que se les considere a todas ellas con la subzona 4.5 al ser lo más acorde con las características actuales y futuras de dichas manzanas.

Informe:

Contestación id. 34



Alegación núm. AAVV 24707	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Solicita que en la RYAPGOM se prolongue la calle Honduras de A Coruña por detrás del grupo de viviendas de M^a Pita, lo que iría en beneficio de la luz y vistas de las viviendas circundantes.

Informe:

La prolongación de la calle a la que se refiere la alegación afecta al ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado incluido en el plan especial PE M18 de la RYAPGOM.

El plan especial señalado no contiene la ordenación detallada del ámbito que se difiere al planeamiento de desarrollo posterior. En consecuencia, la concreción del trazado viario del ámbito corresponde al Plan Especial que lo desarrolle. En cualquier caso, dada la alta edificabilidad del ámbito parece apropiado prever la prolongación de la calle de Honduras.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de incorporar en la ficha correspondiente del PE M18 Labañou la indicación relativa a la prolongación de la calle Honduras, aunque se recuerda que la ordenación detallada corresponde al Plan Especial de desarrollo.

Alegación núm. PART 24736	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

PALAVEA 143

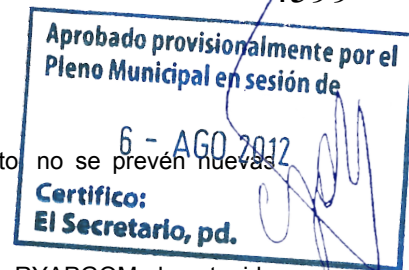
Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada con una casa adosada de 3 plantas de altura. Se incluye en una pieza configurada fundamentalmente por casas tradicionales adosadas de 2 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela y las próximas como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada. La norma zonal asignada corresponde bien con la tipología existente.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se



ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

Alegación núm. PART 24792	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU076Y
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de varias fincas conlindantes con la Urbanización Obradoiro que en la RYAPGOM se incorporan como suelo rústico de especial protección forestal, sin justificación para ello, pues no presentan ninguno de los valores que se dicen proteger y se encuentran al lado de suelo urbano consolidado; por lo que, solicitan que se les considere a todas ellas como suelo urbano consolidado, en su defecto, como suelo urbano no consolidado y, subsidiariamente, como suelo urbanizable delimitado, lo que facilitaría la gestión y desarrollo de dicho ámbito.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación, situadas por encima de la cota 125. Dichas parcelas se encuentran casi completamente rodeadas de suelos sin urbanizar.

El PGOM vigente califica dicho terreno como suelo rústico de especial protección.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los suelos situados por encima de la cota 125 entorno de la urbanización Obradoiro como suelo rústico de especial protección forestal. Los valores contenidos en la LOUGA en relación a las características de los suelos rústicos de protección forestal hacen referencia a la finalidad de sustentar masas arbóreas a proteger cumpliendo funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que, como es el caso, aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

La RYAPGOM incluye, con carácter general, los suelos situados por encima de esta cota en el denominado Parque Alto con objeto de configurar un parque de uso y disfrute metropolitano. En estos suelos se sitúan la mayor parte de las masas forestales del municipio. El parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, en la medida de lo posible, libres de edificación y especialmente las cumbres que determinan su perfil.

La clasificación asignada de suelo rústico de especial protección es coherente con los objetivos perseguidos y coincide con la clasificación vigente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de suelo rústico especialmente protegido señalada.



Alegación núm. ENT 24854	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
--------------------------	------------------	-------------

Resumen:

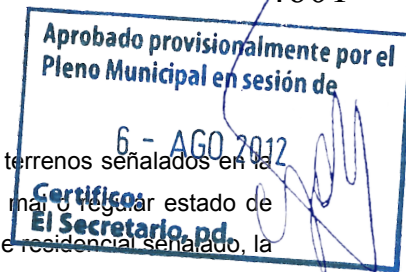
Alega como propietario de dos parcelas sitas en el Birloque que en la RYAPGOM se incorporan en el ámbito del polígono POL N-33 como suelo urbano no consolidado, con grave perjuicio de sus intereses; por lo que, solicita que estime su alegación y se incorpore la propuesta que realiza, ofreciendo para ello la firma de un convenio.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como como suelo urbano no consolidado incluida en el ámbito de desarrollo POL N33 Lugar de Birloque.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, con objeto de dar cumplimiento a los informes sectoriales y facilitar la gestión de los ámbitos situados en esta zona se han redelimitado todos los ámbitos con los siguientes criterios:

- el informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres, incluidos como sistema general adscrito del SUD3 o en polígonos de desarrollo en suelo urbano no consolidado.
- la Xunta considera que, los sistemas generales adscritos a suelo urbanizable deben clasificarse como suelo rústico
- para facilitar su gestión el POL N33 se divide en varios subámbitos, además de excluirse de éste la edificación de reciente construcción con frente a la vía lugar del Birloque y número de policía 52-56, los suelos situados junto a la calle Juan Darriba, de acuerdo con el estudio de detalle aprobado y las industrias existentes situadas en la calle Manuel Ferrol que se incorporan en el ámbito independiente, POL N34.2 con objeto de poder mantener su actividad actual, en tanto que no se desarrolle dicho ámbito.
- los suelos situados por encima de la calle Lugar Birloque se mantienen en el POL N33.1 o en el POL N33.2 que provienen de la subdivisión del POL N33 señalado, mientras que los situados por debajo de esta calle se incluyen en los POL N34.1. y POL N34.3.
- para rematar la ciudad de mediana densidad existente por encima del cauce y facilitar la gestión del SUD 3, sin modificar sustancialmente el aprovechamiento asignado a los polígonos resultantes del POL N33 aprobado inicialmente, se incorporan en los POL N34.1, POL N34.2 y POL N34.3 una parte significativa de suelos anteriormente adscritos al SUD3.
- los suelos adscritos al SUD 7 adyacentes a los suelos adscritos al SUD3 en la aprobación inicial se han incorporado totalmente como suelos adscritos al SUD3.
- como consecuencia de la redelimitación anterior disminuye sensiblemente la superficie de sistema general adscrito al SUD 3, mejorando el aprovechamiento del mismo en relación al ámbito aprobado inicialmente.



En consecuencia, se ha redelimitado el ámbito ajustándolo, en la medida de lo posible, a los terrenos señalados en la alegación, a los que se incorporan otros suelos libres de edificación así como las casas en mal o regular estado de conservación con frente a la vía Lugar del Birloque. Se excluyen del ámbito, por tanto, el bloque residencial señalado, la mayor parte de las industrias existentes en el ámbito, así como los suelos situados al sur de la calle señalada.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Si bien se ha mantenido sustancialmente el coeficiente de edificabilidad asignado al ámbito POL N33 determinado en el documento aprobado inicialmente, conviene hacer notar que el conjunto de modificaciones señaladas disminuyen significativamente las cargas del ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 24855	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de la finca sita en la calle Iberia nº 9 que en la RYAPGOM se califica como zona privada para que se aclare cual es la situación real de la calle.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la parcela a la que hace referencia la alegación con la norma zonal 2.4.b Ensanche, manzana intensiva con patio.

La parcela señalada, así como las adyacentes, carecen de acceso rodado desde vía pública, por lo que no pueden considerarse solares.

Atendiendo a la calificación de la manzana como manzana con patio y a la titularidad privada de los suelos interiores, se califican dichos suelos como espacio libre de titularidad privada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en

24855, 24856



Alegación núm. PART 24856	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietaria de la finca sita en la calle Iberia n° 7 que en la RYAPGOM se califica como zona privada para que se aclare cual es la situación real de la calle.

Informe:

Contestación id. 24855

Alegación núm. PART 24593	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU071B
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de fincas sitas en el núcleo de San Pedro de Visma que en la RYAPGOM se incorporan con aplicación de la Norma Zonal 4, sin justificación suficiente para ello y perjudicando sus intereses patrimoniales; por lo que, solicitan que se modifique el documento en el sentido de revisar la aplicación de dicha norma a sus fincas, estableciendo el tipo de edificabilidad del plan del 98.

Informe:

La mayoría de las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran edificadas con casas unifamiliares aisladas o pareadas de 2 plantas de altura, mientras que una de ellas está libre de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente asigna a la parcela la norma zonal 4 de núcleo tradicional de vivienda unifamiliar en suelo urbano, en coherencia con las tipologías características de la mayor parte de las edificaciones existentes al oeste del Lugar de Loureiro.

Las edificaciones purifamiliares de 3 plantas de altura existentes en su entorno, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos tradicionales mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada asignada.



Alegación núm. PART 24916	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU07CZ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca que en la RYAPGOM se incorpora en el polígono "San Cristobal" N-32 con lo que estaría de acuerdo, pero al quedar afectado por obras del Ministerio de Fomento solicita se le dé traslado de los informes sectoriales de dicho Ministerio que le puedan afectar y se le dé audiencia para poder alegar lo que a su derecho convenga; además, pide que se mantenga el aprovechamiento tipo y se desarrolle con un Estudio de Detalle.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasificaba la parcela a la que se refiere la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL N32 San Cristóbal I.

Dicha parcela está actualmente incluida en el expediente de expropiación correspondiente a la autovía de acceso a A Coruña y conexión con el aeropuerto que enlaza dicha autovía con la Tercera Ronda y con la avenida de Salgado Torres, así como la mayor parte de las parcelas del POL N32.

De acuerdo con lo anterior se ha eliminado dicho ámbito de la RYAPGOM, clasificando los suelos afectados como suelo urbano calificado como sistema general viario.

En relación al trámite de audiencia, este no es competencia de la RYAPGOM.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

24916, 25194, 25197, 25199, 27608

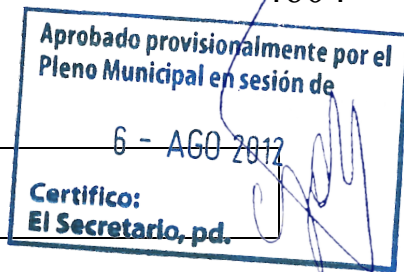
Alegación núm. PART 25194	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 24916



Alegación núm. PART 25197	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 24916

Alegación núm. PART 25199	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como afectada por la expropiación de su finca realizada por el Ministerio de Fomento que en la RYAPGOM se incluía en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL N32; por lo que, solicita que se le dé traslado de los Informes Sectoriales del Ministerio de Fomento y en su caso se le conceda trámite de audiencia con el fin de solicitar el derecho a la reversión de la finca y alegar lo que a sus intereses corresponda; que se mantenga el aprovechamiento tipo y que la ordenación pueda llevarse a cabo mediante estudio de detalle.

Informe:

Contestación id. 24916

Alegación núm. PART 27608	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

Contestación id. 24916



Alegación núm. PART 24968	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU07EK
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca en la calle M. Ana Mogas Foncuberta en La Zapateira que en la RYAPGOM se incorpora en el Plan Especial para ampliación del Campus de Elviña y de La Zapateira PE P-37 con lo que no está de acuerdo, al carecer de justificación y ocasionarle un daño en su patrimonio; por lo que, solicita que se excluya su finca del Plan Especial para ampliación del Campus de Elviña y de La Zapateira PE P-37 y se considere como las fincas colindantes construidas, manteniendo los derechos adquiridos.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está edificada con una casa unifamiliar aislada de una planta de altura y dispone de acceso rodado desde vía pública y los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del Campus de Elviña y de Zapateira.

No obstante, la parcela no condiciona la ampliación del Campus, ya que se sitúa en un extremo del ámbito, por lo que parece apropiado excluirla del ámbito y clasificarla como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.1.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye la parcela del PE P37 clasificándose como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.1.

Alegación núm. PART 25141	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

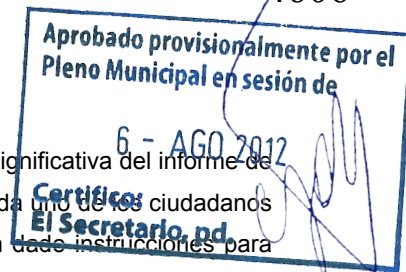
Resumen:

Gil Vicente 6

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente cumple con las determinaciones establecidas en la LOUGA, y en concreto las relacionadas con la tramitación e información pública del documento.

Durante todo el proceso de elaboración de la RYAPGOM ha existido la máxima transparencia e información. En todo momento ha sido un proceso público, pudiendo consultarse en la página web del ayuntamiento. Se han realizado diversas exposiciones de cara a facilitar y fomentar la comprensión y participación ciudadana. Se ha celebrado un ciclo de conferencias para su difusión y debate, con la presencia de expertos internacionales. El documento para la Aprobación Inicial ha estado expuesto el máximo tiempo que dicta la ley para ser consultado por los ciudadanos a efectos de presentar las alegaciones pertinentes.



Siguiendo en la línea de máxima información y transparencia, se ha adelantado la parte más significativa del informe de alegaciones y la publicación de las conclusiones del mismo, con la remisión de una carta a cada uno de los ciudadanos alegantes, explicando el sentido en que se resolvió su escrito de alegación. Además se han dado instrucciones para que se publique en la web municipal el contenido íntegro del informe de alegaciones y de los distintos anexos, para que puedan ser también consultados.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 25144	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU07JZ
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega en relación con los terrenos de su propiedad en La Grela que han sido expropiados para la realización de la Tercera Ronda y respecto de los que solicitará la reversión para los no afectados por dicho vial y para que en la RYAPGOM mantengan la alineación ajustada al proyecto de obras y que la calificación sea la misma que el resto de terrenos propiedad de la alegante, como señala en el plano que adjunta.

Informe:

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se representan las alineaciones correspondientes al proyecto de expropiación de la infraestructura señalada.

No obstante lo anterior, el proyecto ejecutado no coincide completamente con el ámbito delimitado en el expediente de expropiación, por lo que parece apropiado mantener la calificación de norma zonal 7 instalaciones especiales. En consecuencia, se ajusta la delimitación de la zona privada señalada de acuerdo con la documentación facilitada por el ayuntamiento.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART 25201	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Barrié de la maza 1



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche, ordenaciones singulares o a proyectos unitarios.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.

Alegación núm. PART. 25316	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en Lugar de Martinete nº 141 que en la RYAPGOM se incorpora parcialmente en la norma zonal 4.4 erróneamente, por lo que solicita que estime su alegación y se corrija el error señalado, eliminando la línea e incorporando toda la parcela en la norma zonal 4.4.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se sitúa en el extremo del núcleo de Martinete y está ocupada actualmente por una casa unifamiliar aislada. Dicha parcela tiene una configuración muy irregular que se extiende más allá de la casa hasta el cauce del río.

En relación a la línea señalada, se corrige este error, eliminando dicha línea del plano O6 de zonificación.

En cuanto a la solicitud de incorporar la totalidad de la parcela dentro de la la norma zonal, no parece apropiado: El informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua señalado la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, así mismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos.

Atendiendo a esto, la RYAPGOM aprobada inicialmente ajusta la delimitación de la norma zonal respetando la casa y el garaje existentes situados en la parte más plana de la parcela y clasifica el resto de los suelos en relación a dicho Informe. En consecuencia, no parece apropiado calificar la totalidad de la parcela con la norma zonal 4.4.



No obstante lo anterior, parece apropiado ajustar la delimitación ampliando la norma zonal para incluir la totalidad del acceso actual al garaje.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de la alegación.

Alegación núm. PART. 25345	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega en representación de ISOMAN, S.L. en relación a dos parcelas de su propiedad sitas en la calle Pozo que en la RYAPGOM se incorpora como viario local; por lo que solicita que estime su alegación y se prevea la figura de gestión correspondiente para su obtención.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran libre de edificación. La superficie aproximada de cada una es de 40 m2.

La RYAPGOM califica estas parcelas como viario local. El mecanismo de obtención de las dotaciones locales es el previsto en el art. 167 de la LOUGA.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART. 25350	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------------	------------------	--------------

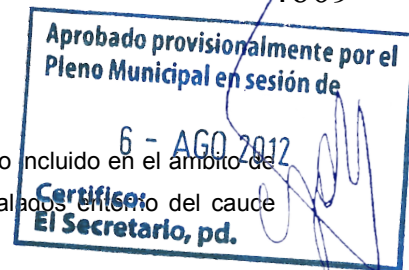
Resumen:

Alega como propietaria de una parcela situada en Santa gema que en la RYAPGOM se incorpora en el ámbito de desarrollo POL S38, con lo que no está de acuerdo, pues perjudica gravemente sus intereses; por lo que solicita que se mantenga la previsión del actual planeamiento.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación.

El plan vigente clasifica dicha parcela como suelo urbano no consolidado incluida en el ámbito de desarrollo POL I14.04.



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL S38 Santa Gema con objeto de obtener el viario y los espacios libres señalados entorno del cauce existente.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a este ámbito, el trabajo de campo realizado y las licencias recientes concedidas, se ha redelimitado y subdividido el ámbito de acuerdo con los siguientes criterios:

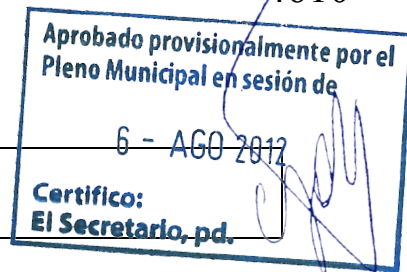
- el informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres.
- Se ha excluido la parcela con frente a las calles Río de Quintas y Puente Pasaje, de acuerdo con la licencia concedida.
- Se ha subdividido el ámbito en 2 en relación a las tipologías edificatorias previstas en cada parte del mismo: casas unifamiliares al oeste y vivienda colectiva al este.

Como resultado de la redelimitación, la parcela indicada se ha incluido en el POL S38.2 Río Quntas/Sta Gema 2 con el objetivo principal de obtener el viario de conexión entre la calle de Puente Pasaje y la carretera al Burgo, así como parte de los espacios libres previstos entorno del cauce.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Finalmente, conviene hacer notar que el conjunto de modificaciones introducidas disminuyen significativamente las cargas del ámbito, además de haber aumentado la superficie edificable.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se hace notar que las modificaciones introducidas mejoran significativamente las condiciones del nuevo ámbito.



Alegación núm. PART. 25359	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega en relación a varios artículos de las normas urbanísticas que se incorporan en la RYAPGOM afectando al uso comercial; por lo que, solicita que se estime su alegación y se admitan las propuestas sugeridas, modificándose el texto de las normas en el sentido indicado.

Informe:

a) Art 5.2.5: Definición, clases y categorías.

Parece apropiado ajustar las categorías 2ª y 3ª (en coherencia con la anterior) en relación a la última modificación de la Ley 7/2009 de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 20 de julio de ordenación del comercio interior en Galicia, que establece que los establecimientos comerciales de superficie inferior a 2.500 m2 no necesitan autorización autonómica.

Se incorpora así mismo la precisión sobre la superficie útil de exposición y venta al público en relación al cómputo de la superficie.

b) Art 5.2.5: Uso terciario

a)- clase comercial

a.3) Condiciones

Parece apropiado referir el nivel sonoro a la ley vigente, por lo que se incorpora dicha determinación, eliminándose la limitación de 30 db.

c) Art 5.2.5: Uso terciario

a)- clase comercial

a.4) Dotación de aparcamiento

Parece apropiado flexibilizar las condiciones de la dotación de aparcamiento, incluyendo la posibilidad de que la reserva de plazas se realice en edificio colindante y referirla a la superficie útil.

No parece apropiado reducir en cambio la dotación de plazas para bicicletas y para motos, apropiadas para compras de tamaño pequeño o medio, especialmente si se considera que uno de los objetivos prioritarios del plan es promover el transporte alternativo.

No parece apropiado en ningún caso eliminar la reserva de plazas en nuevos establecimientos, ya que es una condición esencial para la implantación de este tipo de establecimientos.

d) Art 5.2.5: Uso terciario

a)- clase comercial



a.5) Carga y descarga

No parece apropiado en ningún caso eliminar la reserva de zonas de carga y descarga en campos de uso, ya que es una condición esencial para la implantación de este tipo de establecimientos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de la alegación.

Alegación núm. PART. 25360	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU07QB
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de viviendas unifamiliares sitas en la calle Ronda de Nelle que en la RYAPGOM se incorporan en el grupo Juan Canalejo, con la que no están de acuerdo, ya que en edificios colindantes se ha perdido la uniformidad existente; por lo que, solicitan poder transformarse ordenadamente por grupos o manzanas en edificaciones con derecho a las alturas que por ancho de calle autoriza el nuevo plan.

Informe:

La totalidad de la manzana está constituida principalmente por grupos de casas adosadas de 2 plantas de altura y jardín lateral y posterior. Junto con el resto de las manzanas de la colonia configura una trama urbana que dota al sector de un valor ambiental característico. La colonia, situada en el entorno del parque de Santa Margarita, permite esponjar un sector muy denso de la ciudad y anuncia el acceso al Parque por ese lado.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la manzana en la que se incluyen las viviendas a las que se refiere la alegación con la norma zonal 4.2.b Colonias protegidas y núcleos tradicionales.

La calificación asignada por la RYAPGOM es adecuada en relación a las tipologías existentes en esa manzana, al valor histórico de la colonia y al valor ambiental. No parece apropiado cambiar la calificación asignada por otra que suponga mayor altura y un cambio de las características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación de la manzana con la norma zonal 4.2.

Alegación núm. PART 25387	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

San José de Calasanz



Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho edificio con la norma zonal 1(3) edificación singular extensión edificatoria en tipología de bloques.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche, ordenaciones singulares o a proyectos unitarios.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, incorporando dichas alturas en su cartografía base.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM aprobada inicialmente el edificio existente lícitamente edificado no se encuentra en situación de fuera de ordenación parcial, de acuerdo con la norma zonal 1(3) asignada.

Alegación núm. PART. 25393	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario de una finca que en la RYAPGOM se incorpora en parte como sistema local viario, afectándola, con la que no está de acuerdo ya que dicho viario es de acceso exclusivo a los garajes del edificio y lo mantienen los vecinos; por lo que, solicita que se estime su alegación y se califique dicho espacio como espacio libre de titularidad privada.

Informe:

De acuerdo con la información del catastro, dicha parcela es pública. No obstante, en el catastro figuran también como públicas el resto de los espacios libres de edificación entorno del polígono de Zalaeta, que en la RYAPGOM se califican como espacios libres privados.

De acuerdo con la documentación aportada, parece apropiado calificar dicho espacio como espacio libre de titularidad privada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que calificar dicho espacio como espacio libre de titularidad privada.



Alegación núm. PART. 25780	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0
----------------------------	-----------------------------	--------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de una clasificación no acorde con la realidad existente y de la Norma Zonal 4.4, sin justificación para ello; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, acordando la aplicación de la Norma Zonal 2.4,a y respetando las alturas fijadas en el Pgom vigente.

Informe:

La manzana a la que se refiere la alegación está ocupada fundamentalmente por casas unifamiliares de tipo tradicional de 2 plantas de altura, que se adosan a un linde, configurando grupos de casas pareadas. Esta manzana. Junto con las manzanas próximas, edificadas también con tipologías de origen tradicional, se integran acertadamente en el entorno caracterizado fundamentalmente por la gran superficie de espacios libres adyacentes.

La norma zonal 4 de conservación de la edificación tradicional asignada por la RYAPGOM corresponde bien con las tipologías existentes. No parece apropiado asignar una norma zonal de mayor altura edificatoria que promueva la transformación de las casas existentes.

No obstante, considerando la licencia concedida que supondrá la sustitución del edificio situado en la parcela central por un edificio adosado, parece apropiado sustituir la calificación 4.4 de edificación aislada por la 4.5 de edificación adosada.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de sustituir la tipología de vivienda aislada asignada por la de vivienda adosada en relación a la licencia concedida en esa manzana.

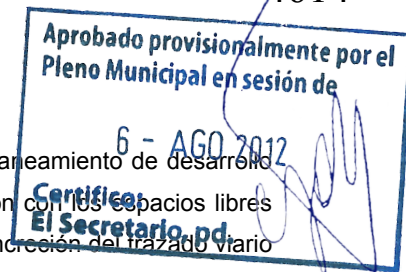
Alegación núm. PART 26264	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08G3
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de varias parcelas sitas en el APE E3-01 del Pgom del 98 que en la RYAPGOM se incorporan en el PEM 18 y con ello se elimina la posibilidad de construir en primera línea de paseo marítimo, se elimina el vial posterior a la fachada del paseo marítimo y que servía de alineación de fachada, se incumplen convenios firmados con reconocimiento de aprovechamientos, la solución propuesta obliga a hacer un vial interior al PEM 18, se reduce el aprovechamiento tipo y no se han tenido en cuenta ninguna de las modificaciones propuestas por la Comisión Gestora en los Estudios de Detalle presentados; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, con unión al expediente del Estudio de Detalle del APE E3-01, que deberá ser aprobado definitivamente.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se incluyen en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PE M18 Labañou.



El plan especial señalado no contiene la ordenación detallada del ámbito que se difiere al planeamiento de desarrollo posterior. No obstante, y con objeto de ampliar el paseo marítimo en ese punto y la conexión con los espacios libres existentes parece apropiado indicar la posición de los espacios libres. Del mismo modo, la concreción del trazado viario del ámbito corresponde al Plan Especial que lo desarrolle, aunque dada la alta edificabilidad del ámbito parece apropiado prever la prolongación de la calle de Honduras y la conexión con la calle Torrente Ballester. Adicionalmente, conviene hacer notar que la singular posición del ámbito en relación a la Torre de Hércules debe permitir la visión de ésta desde esta zona de la ciudad, incorporando dicha visual en los espacios libres propuestos, de manera que la edificación propuesta no entorpezca y potencie su visión.

En relación a la edificabilidad asignada, ésta se considera adecuada para el desarrollo del ámbito. Además, conviene hacer notar que aunque en el plan vigente le asigna una edificabilidad mayor, el uso residencial está considerablemente limitado por este plan vigente, por lo que una parte significativa de la superficie edificable no puede destinarse a residencia. En cambio en la RYAPGOM aprobada inicialmente la totalidad de la superficie edificable se destina a residencia.

No obstante lo anterior, para facilitar el desarrollo del ámbito se ha aumentado sustancialmente la edificabilidad asignada en relación al documento aprobado inicialmente, aunque se destina esta nueva edificabilidad al uso terciario y se condiciona su implantación en relación a la rasante actual del terreno, para evitar la aparición de potentes zócalos en una zona tan sensible de la ciudad.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 26380	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

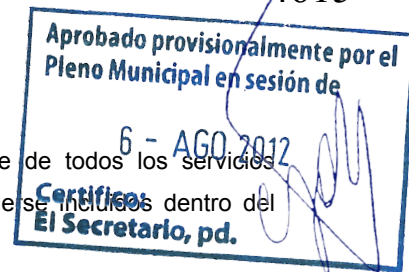
Resumen:

Alega como propietaria de una vivienda y terreno sitos en el Castro de Elviña nº 51 que en la RYAPGOM se incorpora como espacio libre (zona verde) en el PE P-37 sin justificación para ello, al encontrarse en el perímetro del mismo, y con graves perjuicios económicos para la alegante; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, excluyendo la propiedad del PE P-37 e incluyéndolo en el polígono 37 con la Norma Zonal 4.4, como suelo de núcleo rural.

Informe:

La propiedad a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente edificada con una casa unifamiliar aislada de 2 plantas de altura. Dicha propiedad dispone de acceso rodado desde vía pública y de los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta propiedad en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PE P37 ampliación del campus de Elviña y de Zapateira con objeto de obtener el viario necesario para acceder al nuevo campus y los espacios libres señalados.



No obstante lo anterior, parece apropiado excluir la vivienda del ámbito ya que dispone de todos los servicios necesarios y no compromete la ampliación de la universidad. Sin embargo deben mantenerse incluidos dentro del mismo los suelos correspondientes al viario y a parte de los espacios libres señalados.

En consecuencia, la mayor parte de los suelos, incluida la vivienda se excluyen del ámbito de desarrollo PE P37 y se clasifican como suelo urbano consolidado calificados con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada, en coherencia con la casa existente y con las casas próximas del núcleo de Castro de Elvina.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye la vivienda existente y la mayor parte del terreno del PE P37 clasificándose como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4, aunque se mantienen el resto de los suelos clasificados como suelo urbano no consolidado dentro del ámbito de desarrollo PE P37.

Alegación núm. PART 26574	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU08LZ
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de dos solares que en la RYAPGOM se incluyen dividiendo entre: una parte en manzana con Norma Zonal 4.5 y otra parte en el Plan Especial de Mejora y Desarrollo PEMD N-34 como suelo urbano no consolidado, lo que no resulta congruente con sus actos previos de concesión de licencia y con la realidad circundante que se desconoce por completo; por lo que, solicitan que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, excluyendo de la delimitación del PEMD N-34 los solares de su propiedad, y manteniendo para ellos las alineaciones, cesiones y edificabilidad.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación se encuentran parcialmente edificadas con casas de origen tradicional y rodeadas fundamentalmente por otras casas del mismo tipo. situadas en el núcleo de Birloque.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica estas parcelas como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito PEMD N34 Lugar de Birloque, con el objetivo fundamental del ámbito de mejorar y reordenar el núcleo mediante la apertura del nuevo viario propuesto, así como obtener el suelo necesario para configurar las zonas verdes de conexión con la riera y con el paseo central del ámbito adyacente del Birloque.

La apertura de dicho viario que conecta la calle Luis Peña Novo con la rambla central del nuevo desarrollo del Birloque, se considera imprescindible para la reordenación del sector.

No obstante lo anterior, con objeto de facilitar el desarrollo del ámbito PEMD N34 se ha incrementado significativamente la edificabilidad, incluyendo más manzanas calificadas con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada, en sustitución de la norma zonal 4.4.



En consecuencia, se prevé edificar el ámbito fundamentalmente con tipología de casas adosadas, reservando la tipología aislada únicamente para la zona situada más al norte.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provenientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir e en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien a efectos de facilitar la gestión se incorporan las modificaciones señaladas en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 26577	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08M2
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

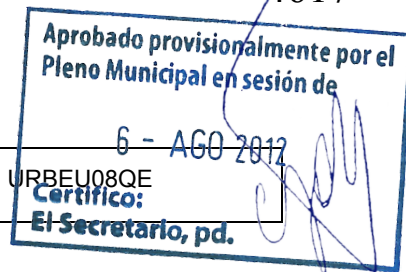
Alega para que en la RYAPGOM se cumpla la sentencia del Tribunal Supremo de 2010 referente al edificio de Conde de Fenosa, que para el alegante no puede ser desconocida en el documento, ya que debe cumplirse en sus propios términos; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, acatando la referida sentencia.

Informe:

La RYAPGOM califica con la norma zonal 2.2 la totalidad de la manzana en la que se incluye el edificio al que hace referencia la alegación. Las condiciones de ordenación de los edificios existentes calificados con la norma zonal 2.2, son las que se derivan las normas urbanísticas. No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a la situación de fuera de ordenación parcial de los edificios existentes se incluyen en el apartado correspondiente de dichas normas las determinaciones necesarias para evitar que, ningún edificio existente lícitamente realizado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso.

La sentencia no es competencia de la RYAPGOM. Al planeamiento general compete la calificación y ordenación detallada de los suelos situados en suelo urbano.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, aunque se aclara que las determinaciones recogidas en las normas urbanísticas se refieren a las superficies lícitamente construidas.



Alegación núm. PART 26772	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08QE
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en la calle del Pinar nº 29 para que se le informe como queda en la RYAPGOM la clasificación y calificación del suelo en el Parque del Agra, pues desconoce los cambios en relación con el inmueble de su propiedad con respecto al Pgom del 98.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora el planeamiento aprobado definitivamente con sus determinaciones correspondientes. El planeamiento del Parque del Agra corresponde con el API M22 de la RYAPGOM. Dicho planeamiento ha seguido la tramitación legal pertinente, incluidas la información pública y la contestación de alegaciones.

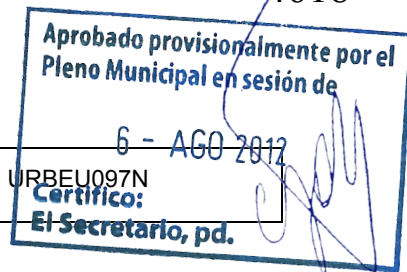
La ordenación aprobada recoge la creación del mencionado Parque, en una posición central entorno al actual Centro Meteorológico, completa las manzanas existentes y da continuidad a las calles Almirante Mourelle y Páramo.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de las alegaciones presentadas en esta zona, se ha reformulado la ordenación del ámbito de acuerdo con los siguientes criterios:

- reordenar los espacios libres y equipamientos para incorporar una plaza horizontal, de más de 1.200 m2 que actúe como elemento de referencia del entorno y permita un uso urbano complementario del parque previsto.
- dar continuidad a la calle Pascual Veiga hasta el nuevo parque a través de los nuevos espacios propuestos.
- reubicar la edificación situada en el frente opuesto de la calle Fanny Garrido, para permitir una solución más ajustada del desnivel existente entre la cota de la calle y la del nuevo parque, ampliar el espacio libre previsto y mejorar las condiciones ambientales de los edificios existentes situados en esta calle.
- reubicar la edificación residencial situada en el parque frente a la calle Pascual Veiga para mejorar la visión del mismo desde su entorno
- sustituir la edificación con tipología de torre por otra edificación de tipología y altura similar a la de los edificios circundantes.

Para desarrollar la ordenación señalada se delimita el ámbito en suelo urbano no consolidado POL M22 parque del Agra y se elimina el API M22 señalado anteriormente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclaran las condiciones urbanísticas de los suelos incluidos en la RYAPGOM aprobada inicialmente en el API M22



Alegación núm. PART 26870	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU097N
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en la calle Copérnico nº 4 del polígono La Grela-Bens que en la RYAPGOM se incluye en el polígono POL M-28.2 como suelo urbano no consolidado sin justificación para ello y vulnerando el principio de la justa distribución de beneficios y cargas, el de proporcionalidad y el propio ordenamiento jurídico; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, suprimiendo la dotación de sistema local de espacio libre sobre la parcela de su propiedad, eliminando el POL M-28.2 y clasificando su parcela como suelo urbano consolidado dentro de la Norma Zonal 6.2.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está ocupada actualmente por una nave industrial a la que se adosan varios cuerpos auxiliares. Esta parcela forma parte de una manzana que mide aproximadamente 170m de ancho por 200m de largo.

En la Grela, debido a la proximidad con el centro urbano, se ha ido produciendo una sustitución paulatina de actividades industriales por otros usos más terciarios. Dicha sustitución ocurre sin una transformación del espacio privado, en el que predominan las manzanas de grandes dimensiones rodeadas de un viario escaso y con pocas continuidades.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica el suelo señalado como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M28 Copérnico, con el objetivo fundamental de obtener un espacio libre de edificación que permita mejorar las continuidades del sector. La delimitación del polígono garantiza que no se reduce la superficie edificable y el mantenimiento del 100% del aprovechamiento para la propiedad.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación a los polígonos de A Grela se ha eliminado el ámbito POL M28 de la RYAPGOM.

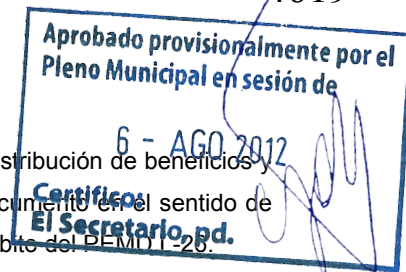
En consecuencia se mantiene la clasificación actual de la parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2 de actividades económicas, industrial-comercial en el Polígono de A Grela-Bens.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se elimina el POL M28.2 y se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2.

Alegación núm. PART 26875	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0970
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en el lugar de Fontenova nº 8 de la avda. de Finisterre que en la RYAPGOM se incluye en el ámbito del Plan Especial de Mejora y Desarrollo PEMD L-26 como suelo urbano no consolidado sin



justificación para ello, en contra de la realidad existente y vulnerando el principio de la justa distribución de beneficios y cargas, que perjudica sus intereses patrimoniales; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación considerando su parcela como suelo urbano consolidado excluido del ámbito del PEMD L26.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está actualmente edificada con una casa unifamiliar de entre 2 y 3 plantas de altura, dispone de acceso rodado desde viario público y los servicios necesarios.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD L26 La Silva 1 con objeto de obtener la cesión del sistema general viario de la avenida señalada. El Informe vinculante de Infraestructuras de la Xunta determina que debe mantenerse la sección vigente de la avenida, por lo que se mantiene la afección señalada.

No obstante lo anterior, la cesión es de escasa entidad y no afecta a la edificación aislada existente, por lo que parece apropiado excluir la mayor parte de la parcela del ámbito y clasificarla como suelo urbano consolidado en relación a que reúne las condiciones determinadas en la Louga para su clasificación. La parte de parcela necesaria para permitir la ampliación del viario general se mantiene incluida en el PEMD para su obtención.

En consecuencia, se califica la mayor parte de la parcela con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada. Esta calificación es coherente con la casa existente y con el núcleo tradicional adyacente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se excluye la mayor parte de la parcela del PEMD L26, calificándose con la norma zonal 4.4, aunque de acuerdo con el Informe de Infraestructuras de la Xunta se mantiene la afectación de viario general del frente de la parcela.

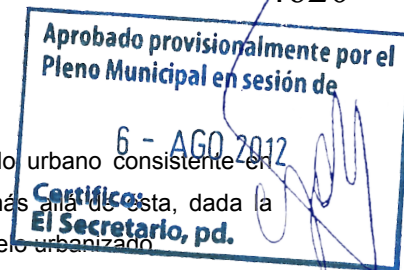
Alegación núm. PART 27054	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU09CG
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una parcelas sita en la Zapateira que en la RYAPGOM se incorpora como suelo rústico en el ámbito del PA-1 Zapateira-Vio(Parque Alto 1), sin justificación para ello y en contra de la realidad existente de la explotación maderera que se desarrolla en la misma; por lo que, solicitan que se estime su alegación, modificando el documento excluyendo su parcela del ámbito del PA-1 Zapateira-Vio(Parque Alto 1), o, subsidiariamente, incluyendo las partidas económicas precisas para la indemnización correspondiente a la pérdida que sufren.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación y situados por encima de la cota 125. Están incluidos dentro del denominado parque alto metropolitano previsto en la RYAPGOM, en el que se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio.



Esta clasificación es coherente con la estrategia planteada por la RYAPGOM para el suelo urbano consistente en completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos libres de edificación más allá de esta, dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Los suelos clasificados como suelo rústico de especial protección forestal contemplan las finalidades contenidas en la LOUGA en relación a la sustentación de masas arbóreas a proteger que cumplan funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

En efecto, los suelos así clasificados contemplan la configuración del denominado parque alto metropolitano. Este parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener dichos suelos, en la medida de lo posible, libres de edificación y especialmente las cumbres que determinan su perfil.

No obstante lo anterior, atendiendo a la especial situación económica en la que nos encontramos y al elevado estándar de dotaciones incluido en el PGOM 2012, se han reducido los suelos rústicos calificados como sistemas generales, y en consecuencia se han eliminado las acciones correspondientes a estos suelos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de especial protección forestal y se elimina la acción PA -1 incluida en la RYAPGOM aprobada inicialmente para la obtención de los mismos.

Alegación núm. PART 27056	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU09C8
---------------------------	-----------------------------	------------------------

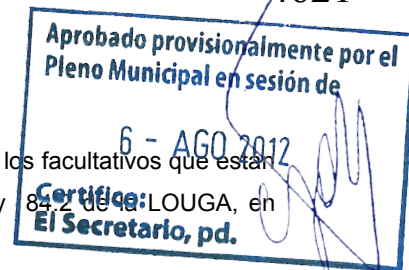
Resumen:

Alega que en la RYAPGOM se detectan errores de forma, como son la referencia a la ciudad de San Sebastián, en lugar de A Coruña, y la autoría del Informe de Sostenibilidad Ambiental, que se atribuye a otras personas distintas a Bau-Arquitectura y Urbanismo, S.L. poniendo en duda la valoración económica y la viabilidad presupuestaria hecha; asimismo, en el API S-35, a la altura del Avda. del Pasaje Nº 67 no se contemplan retranqueos, ni se cumple la normativa europea; por lo que, solicita que se estime su alegación, modificando el documento en lo que sea preciso para corregir los errores detectados.

Informe:

En el apartado relativo al metabolismo incluido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental aparece 2 veces, por error, la referencia a la ciudad de San Sebastián. Se corrige el error material.

El equipo BCN Ecología Urbana colabora con Bau en la redacción de la documentación correspondiente al informe ambiental de la RYAPGOM. Dicho equipo está especializado en temas ambientales en relación a la gestión de residuos, agua y energía, entre los que cabe destacar por su actualidad la elaboración del nuevo Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Galicia 2007-2016 y los Planes de Movilidad de Ferrol, Lugo y A Coruña –este último en



redacción-. Adicionalmente conviene señalar que la configuración del equipo y la titulación de los facultativos que están realizando la redacción del planeamiento se ajusta a las determinaciones de los art. 84.1 y 84.2 de la LOUGA, en relación a la elaboración del planeamiento municipal.

En relación a las propuestas sobre capacidad de abastecimiento, el informe de sostenibilidad ambiental incluye 3 alternativas de abastecimiento para el ámbito de la RYAPGOM. Estas alternativas no son vinculantes. El único objetivo que persiguen es justificar que es posible, de diversas maneras, garantizar la capacidad de abastecimiento de agua en relación al aumento de la demanda previsto en desarrollo del plan. Así mismo se realiza una estimación del coste de las obras. Las distintas alternativas se han elaborado en colaboración con la empresa suministradora de agua EMALCSA. El desarrollo de la red de suministro y del modelo de suministro corresponde a la administración competente y a la empresa suministradora. Finalmente señalar que el informe de la Xunta de Galicia. Conselleria de medio ambiente, territorio e infraestructuras. Augas de Galicia indica que considera adecuada la alternativa B propuesta por la RYAPGOM.

En cuanto a la ordenación del área de planeamiento incorporado API S35 Ría del Burgo, la RYAPGOM incorpora el planeamiento aprobado con las determinaciones contenidas en éste.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 27068	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU09AT
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

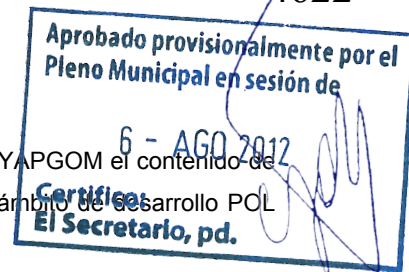
Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en la Carretera Baños de Arteixo nº 48 en el polígono de La Grela-Bens que linda por su lado Oeste con la denominada parcela del “cuartel de automóviles” que en la RYAPGOM no se delimita correctamente de forma que la inclusión de la parcela del “cuartel de automóviles” en el POL L-31, con la previsión de un vial que afectaría a su parcela, resulta contraria al ordenamiento jurídico y carece de justificación, ya que la parcela del alegante es suelo urbano consolidado; por lo que, solicita que se estime su alegación, modificando el documento en lo que sea preciso para contemplar aquel vial sobre la parcela del “cuartel de automóviles” en su totalidad, quedando la del alegante totalmente desafectada del trazado del mismo.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye en el ámbito de desarrollo POL L31 correspondiente a la parcela actual del cuartel de automóviles un viario necesario para permeabilizar y mejorar la estructura viaria de A Grela.

No obstante, atendiendo a la solicitud de la alegación y de acuerdo con la documentación aportada, se corrige la alineación propuesta para este vial, incluyéndolo completamente en la parcela del cuartel de automóviles. En consecuencia se ajusta la delimitación de la norma zonal 6.2 para incorporar la totalidad de las parcelas situadas en ese frente.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, calificando como viario únicamente los suelos incluidos dentro del ámbito de desarrollo POL L31, fuera de la parcela indicada.

27068, 27069, 27070, 27071, 27072

Alegación núm. PART 27073	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU09A0
---------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de una parcela sita en la Calle Severo Ochoa nº 21 en el polígono de La Grela-Bens que en la RYAPGOM se incorpora con la previsión de un vial, cuyo desnivel hace inviable la actuación, que afectaría a su parcela, integrada en el POL M-29 como suelo urbano no consolidado lo que resulta contrario al ordenamiento jurídico y carece de justificación, ya que la parcela de los alegantes es suelo urbano consolidado; por lo que, solicitan que se estime su alegación, modificando el documento en lo que sea preciso para suprimir aquel vial y que su parcela quede clasificada como suelo urbano consolidado, con aplicación de la Norma Zonal 6.2.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación están situados en el polígono de La Grela, entre las calles Severo Ochoa, Galileo Galilei y la carretera de Carballo. Las parcelas con frente a la calle Galileo Galilei están ocupadas con naves alineadas según la norma zonal 6.2 al frente. En la parcela con frente a Severo Ochoa la nave se adosa al fondo de la parcela, ocupando una pequeña parte de la misma. El mercado de frutas y verduras ocupa una posición central en la parcela dejando libre su perímetro.

Estos suelos forman parte de dos supermanzanas de uso industrial-comercial; una triangular con frentes de 500m en sus lados menores y 700m en el mayor; y otra rectangular con frentes de 200m en su dimensión menor y 500m en la mayor.

En la Grela, debido a la proximidad con el centro urbano, se ha ido produciendo una sustitución paulatina de actividades industriales por otros usos más terciarios. Dicha sustitución ocurre sin una transformación del espacio privado, en el que predominan las manzanas de grandes dimensiones rodeadas de un viario escaso y con pocas continuidades.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica el suelo señalado como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M29 Severo Ochoa, con el objetivo fundamental de obtener un nuevo viario que permita mejorar la estructura viaria del sector, permeabilizando dos manzanas de más de 500m de longitud. La delimitación del polígono garantiza que no se reduce la superficie edificable y el mantenimiento del 100% del aprovechamiento para la propiedad.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL M29 se ha eliminado dicho ámbito de la RYAPGOM.



En consecuencia se mantiene la clasificación actual de la parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2 de actividades económicas, industrial-comercial en el Polígono de A Grela-Bens.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se elimina el POL M29 y se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 6.2.

Alegación núm. PART 27174	Fecha alegación: 16-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08WB
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la Norma Zonal 4, subzona 2 para que en la RYAPGOM se corrijan los defectos que ha detectado en aquélla, tanto de claridad de exposición, como de rigidez en la normativa de protección que se aplica a la Colonia Juan Canalejo; por lo que, solicita que se estime su alegación, modificando el documento en lo que sea preciso.

Informe:

Las manzanas de la Colonia Juan Canalejo configuran una trama urbana que dota al sector de un valor ambiental característico. La colonia, situada en el entorno del parque de Santa Margarita, permite esponjar un sector muy denso de la ciudad y anuncia el acceso al Parque por ese lado.

La RYAPGOM aprobada inicialmente asigna la norma zonal 4 colonias protegidas y núcleos tradicionales a las edificaciones pertenecientes a la Colonia Juan Canalejo. Con carácter general, las determinaciones particulares de la Colonia, son coherentes, con el fin perseguido, que es la conservación de esta trama urbana singular.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y al Informe de la Xunta se han revisado las determinaciones generales de la normativa correspondientes a la norma zonal 4.2 con objeto de clarificar las cuestiones relativas a la edificación principal a conservar y a la edificación añadida y las obras posibles.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART 27314	Fecha alegación: 25-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU071M
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Solicita que se le informe si su edificio cumple con el planeamiento aprobado inicialmente y en caso de no ser así que se le indique que implicaciones tiene en relación a posibles sanciones, modificaciones a efectuar en el edificio o valoración del inmueble.



Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

En relación a la información y publicidad del planeamiento, esta se realiza de acuerdo con los trámites previstos en la legislación correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de incorporar en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados, si bien las alineaciones y viarios propuestos en la RYAPGOM se consideran adecuados.

Alegación núm. PART 27315	Fecha alegación: 25-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU071P
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

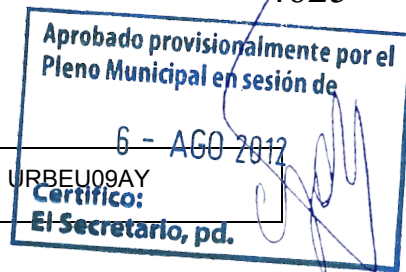
Solicita que se le informe si su edificio cumple con el planeamiento aprobado inicialmente y en caso de no ser así que se le indiquen los perjuicios que implica.

Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas y con objeto de evitar que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen, se incorporan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

En relación a la información y publicidad del planeamiento, esta se realiza de acuerdo con los trámites previstos en la legislación correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de incorporar en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones relativas a no dejar en fuera de ordenación parcial a los edificios existentes lícitamente realizados, si bien las alineaciones y viarios propuestos en la RYAPGOM se consideran adecuados.



Alegación núm. PART 27380	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU09AY
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan en relación con varias parcelas sitas en el polígono de La Grela-Bens que en la RYAPGOM se incluyen con aplicación de la Norma Zonal 7 "Instalaciones especiales", sin justificación para ello y con grave perjuicio para sus intereses patrimoniales, ya que la situación física y las actividades que se realizan en ellas requieren la aplicación de la Ordenanza 6.2, que resulta más igualitario y equitativo con el trato dado a las demás parcelas; por lo que, solicitan que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación, aplicando a todas las parcelas la Ordenanza 6.2, ya que resulta coherente y no genera distorsión alguna con otras determinaciones recogidas en el Plan.

Informe:

El plan vigente califica las parcelas a las que se refiere la alegación con la norma zonal 7 Instalaciones especiales.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dichas parcelas con la norma zonal 7, de acuerdo con el plan vigente.

La norma zonal 7 Instalaciones especiales se aplica sobre los suelos donde se desarrollan las actividades industriales correspondientes al almacenaje, manipulación y transformación de petróleo, aluminio y otros procesos industriales pesados o peligrosos.

No obstante lo anterior, el uso actual de estas parcelas no se incluye dentro de los usos pesados o peligrosos indicados, por lo que parece apropiado ajustar la norma zonal de estas parcelas al uso efectivamente realizado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituye la calificación asignada norma zonal 7 Instalaciones especiales por la norma zonal 6.2 industrial-comercial. Polígono La Grela-Bens.

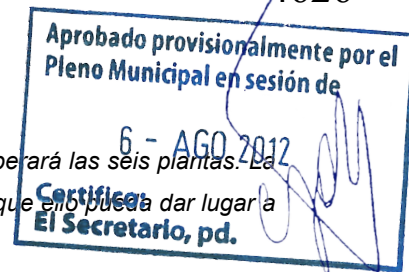
Alegación núm. PART 27395	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Enrique mariñas 2,4,6

Informe:

Las normas urbanísticas de la RYAPGOM determinan en el artículo 7.2.3 Norma Zonal 3. Extensión edificatoria en tipología de bloques que:



“Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas. La altura deberá ser fijada por una ordenación específica mediante planeamiento de detalle, sin que ello pueda dar lugar a un incremento de la superficie edificable.”

De acuerdo con la redacción actual del artículo los edificios existentes en los que no se indica la altura en los planos de ordenación no podrán superar las 6 plantas de altura por lo que los edificios a los que se refiere la alegación quedarían en fuera de ordenación parcial.

Para clarificar la situación de los edificios existentes se incluye en la cartografía del plan las alturas de la edificación, que fueron omitidas del plano de zonificación por error.

No obstante, con objeto de que ningún edificio existente, lícitamente edificado, quede en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen se incorpora en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas las determinaciones necesarias para evitar la situación de fuera de ordenación parcial.

En cualquier caso, dado que la configuración espacial del polígono procede de un proyecto conjunto de todo el ámbito, parece apropiado sustituir la norma zonal asignada por otra que reconozca la singularidad del proyecto. En consecuencia, se califica los bloques aislados con la norma zonal 1(3) edificación singular en bloque abierto y las manzanas con la norma zonal 1(2) edificación singular en manzana.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de ajustar las calificaciones para no dejar los edificios existentes en situación de fuera de ordenación parcial.

Alegación núm. PART 25448	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.

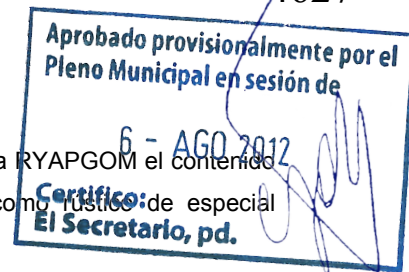
Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación rodeada completamente de suelos sin urbanizar.

El plan vigente clasifica dicha parcela como suelo rústico.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica los suelos a los que hace referencia la alegación como suelo rústico de especial protección de infraestructuras.

La clasificación asignada a dichos suelos es coherente con el destino de los mismos en tanto que no se concrete el trazado del nuevo viario general previsto.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como justos de especial protección de infraestructuras.

Alegación núm. PART. 25489	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU07TX
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como presidenta de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle M^a Luisa Durán Marquina n^o 7 y 9 que en la RYAPGOM se incorpora quedando afectadas por la Ordenanza subzona 1.3, con la que no está de acuerdo, ya que se pierde la uniformidad arquitectónica existente con los edificios colindantes; por lo que, solicita que se estime su alegación y se le respete la edificabilidad otorgada por el Plan del 85, calificándolo con la Ordenanza 2.1.

Informe:

El edificio al que se refiere la alegación tiene actualmente 4 plantas de altura. Se encuentra incluido en una manzana lineal conformada por otros edificios similares de entre 7 y 8 plantas de altura.

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

En relación a las obras de nueva edificación se permiten 2 alternativas:

- mantener el volumen existente con los parámetros que se derivan del volumen existente o
- reordenar la edificación de acuerdo con la tipología señalada entre paréntesis

No obstante, la redacción actual resulta confusa. En consecuencia, con objeto de clarificar las dos opciones señaladas se redacta el artículo como sigue:



Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR

4.-Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho.

Las obras de nueva planta que se ejecuten sobre solares no edificadas, las de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica, o para la ampliación de edificios existentes, se realizarán de acuerdo con las siguientes alternativas:

- 1.- La edificación deberá ceñirse al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistente,
- 2.- Mediante Estudio de Detalle, se podrá reordenar la edificación con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a) Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea substituida se aplicaran los criterios, tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.
 - b) La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de Ensanche (norma 2) para la subzona 1(2); los de la norma zonal de extensión edificatoria en tipología de bloques (norma 3) para la subzona 1(3); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 4, subzona 2) para la subzona 1(4); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 5, subzona 2) para la subzona 1(5); los de la norma zonal en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (norma 4, subzona 5) para la subzona 1(6), del presente Plan General para cada caso, según se recoge con el correspondiente subíndice en el plano O.6 "Zonificación".
 - c) En la subzona 1(6), para las parcelas vacías o las que no han alcanzado la altura de 3 plantas y una profundidad de 12 metros, correspondientes ambas a la norma del plan anterior que regulaba los suelos calificados con la presente calificación, se admite que puedan ejecutar la nueva edificación hasta dichos límites.
 - d) Mantener como mínima la superficie y el uso público de los espacios libres y los equipamientos grafiados en el plano.

No obstante, de acuerdo con la tipología dominante en la zona y la calle a la que da frente cuya anchura es superior a 20m, convendría permitirle alcanzar la misma altura que las edificaciones del entorno señaladas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de la alegación.



Alegación núm. PART 25499	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietaria de un inmueble sito en Castro de Elviña nº 50, que en la RYAPGOM se incorpora en parte en la norma zonal 4.4, con lo que no está de acuerdo; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, calificando la totalidad de la parcela con la norma zonal 4.5.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación está edificada con una casa unifamiliar de 2 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la mayor parte de la finca con la norma zonal 4.4 núcleo urbano tradicional, edificación aislada, en coherencia con las edificaciones existentes en esa manzana.

La otra parte de la finca se incluye en el API O37 Residencia Universitaria.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantienen sustancialmente la delimitación y la calificación aprobadas.

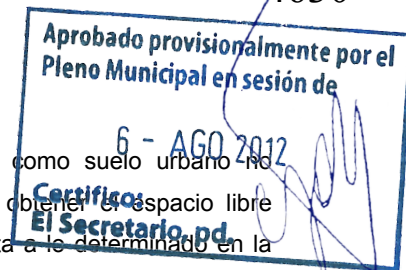
Alegación núm. PART. 25563	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtró.: URBEU07VZ
----------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alega como propietario de la finca sita en el lugar de Silva de Arriba Nº 4 que en la RYAPGOM se incorpora quedando catalogada como espacio libre de uso público, con lo que no está de acuerdo, ya que le perjudica gravemente en su patrimonio y se hace sin justificación suficiente; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo la clasificación como suelo urbano no consolidado y respetando los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores.

Informe:

El plan vigente clasifica dicha finca como suelo urbano no consolidado.



La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la finca a la que se refiere la alegación como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M26 Lugar la Silva., con objeto de obtener el espacio libre señalado. La clasificación como suelo urbano no consolidado incluido en un ámbito se ajusta a lo determinado en la LOUGA en relación a que se prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente y la obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas.

Los derechos asignados a dicha finca son los correspondientes a su superficie proporcionalmente a la superficie total de los suelos computables. El espacio libre indicado corresponde con parte de la superficie de cesión de espacios libres asignada al ámbito.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que la clasificación de dicha finca es la suelo urbano no consolidado.

Alegación núm. PART. 25583	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU07X4
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una finca que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbano consolidado quedando afectada por la Norma Zonal 5, subzona 1, con la que no está de acuerdo en distintos aspectos, como son las reparcelaciones, retranqueos y edificabilidad; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, respecto de la redacción de los apartados a), d) y f) del artículo 7.2.5.4.

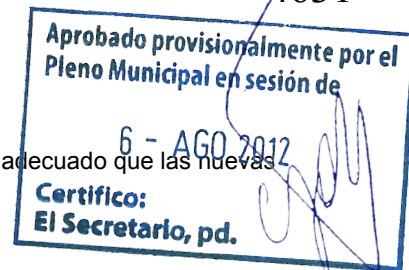
Informe:

El plan vigente permite edificar las parcelas aisladas existentes libres de edificación, con objeto de garantizar que no queden suelos sin edificar (permite edificar una casa en una parcela de superficie inferior a 1000m2 siempre y cuando sea la única parcela libre).

La salvedad prevista en el artículo 7.2.5.4.a de la RYAPGOM da un paso más en esta dirección al permitir reparcelaciones de parcelas existentes con una superficie mínima del 75% y edificación pareada (permite edificar 2 casas en 2 parcelas que individualmente no superen 1000m2, en las que no sería de aplicación la determinación anterior por no ser la única parcela libre).

Sin embargo no parece apropiado incluir la salvedad sugerida en la alegación que permitiría, por ejemplo edificar 2 casas en 2 parcelas de 300m2 ya que las tipologías de parcela y edificación resultantes se alejan notablemente de las existentes. El instrumento para edificar esas parcelas es la agregación, ya que al unificarlas es posible aplicar la excepción del plan vigente mencionada en el primer párrafo que también se incluye en la RYAPGOM.

Con objeto de ampliar la percepción del espacio público y homogeneizar los retranqueos entre las distintas subzonas de la norma zonal 5 de vivienda unifamiliar, la RYAPGOM asigna la distancia de 5m de retranqueo obligatorio a la subzona 5.1. Atendiendo a las modificaciones introducidas en la normativa en relación a la situación de fuera de



ordenación parcial, el nuevo retranqueo no afecta a las casas existentes. Sin embargo parece adecuado que las nuevas casas se sitúen a esta distancia.

En cuanto al índice asignado a la subzona 5.1 se ha creído conveniente reducir la edificabilidad actual en relación a la escasa capacidad de las infraestructuras viarias y redes de servicio existentes en esas zonas y a la menor edificabilidad del resto de las subzonas 5, con las que normalmente coexiste.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART. 25584	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU07X9
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega para que en la RYAPGOM se reconsidere la dotación AS(Pb) del plano 06 de la hoja 036, con la que no está de acuerdo en distintos aspectos, como son el verse privados de una zona verde, de esparcimiento para niños y mayores, o la merma de valor del inmueble en el mercado; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, o bien, de mantenerse, se excluya como uso específico un Centro de Rehabilitación de drogodependientes por la proximidad a un Centro Educativo.

Informe:

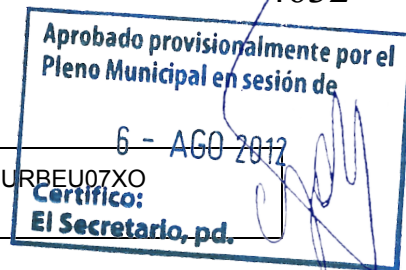
El plan vigente califica el suelo al que se refiere la alegación como sistema local de equipamientos de uso asistencial.

La RYAPGOM aprobada inicialmente mantiene la calificación vigente.

Actualmente el suelo asistencial se encuentra sin edificar y urbanizado como parte del Parque Paseo de los Puentes, aunque de acuerdo con el planeamiento no es en ningún caso espacio libre. Dada la gran superficie del parque no parece necesario aumentar los espacios libres de la zona. En cambio si parece necesario mantener los suelos disponibles para equipamientos en la ciudad central, ya que en ésta existen pocos equipamientos y escasean los suelos libres que permitan la implantación de nuevas dotaciones de uso local.

En relación al centro de rehabilitación indicado, conviene señalar que la concreción del uso de equipamiento previsto no es competencia de la RYAPGOM. El uso concreto establecerá en el momento oportuno por la administración municipal o autonómica de acuerdo con sus necesidades y o las de la ciudad.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación asignada de equipamiento asistencial.



Alegación núm. PART. 25612	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU07XO
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan como propietarios de la vivienda sita en La Cabana nº 31 del lugar de Someso que en la RYAPGOM se considera como núcleo tradicional de edificación adosada con dos plantas de altura, con lo que no están de acuerdo por los perjuicios que le ocasiona y sin generar beneficio público alguno; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación, de acuerdo con la cartografía municipal, está actualmente edificada con una casa unifamiliar de 2 plantas de altura. Dicha casa se incluye en una serie de casas adosadas tradicionales de características similares. En el entorno próximo se alternan las ordenaciones abiertas con tramas de vivienda unifamiliar y tramas transformadas a partir de los antiguos núcleos por aplicación de la ordenanza 6.2 del plan vigente.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica la edificación principal de este inmueble con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada, en coherencia con la tipología edificatoria unifamiliar y la altura de dos plantas existentes.

No obstante lo anterior, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación a las manzanas situadas en la periferia, se ha incorporado en las normas la nueva subzona 2.5, ensanche, manzanas periféricas, que se ajusta mejor a la situación existente en estas manzanas y a las nuevas extensiones previstas en los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado en esas zonas.

En consecuencia, se sustituye la calificación 4.5 asignada en el documento aprobado inicialmente por la 2.5 de manzana periférica. La altura asignada es la que le corresponde de acuerdo con el ábaco de la norma zonal 2.5 en relación a las calles que definen la manzana, cuya anchura media es inferior a 15m.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, asignando a dicha manzana la norma zonal 2.5 que permite ajustarse mejor a la realidad existente y los nuevos desarrollos determinados para su entorno inmediato.

Alegación núm. PART. 25733	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar sito en la calle Atenas nº 83 que en la RYAPGOM se incorpora indebidamente en la malla verde erróneamente; por lo que, solicita que se estime se alegación y se mantengan los criterios de los Planes anteriores, respetando los derechos adquiridos conform a los mismos.

Informe:



En el plano de ordenación O6, el de mayor detalle, no se contempla ningún corredor ni ningún elemento de la malla verde cuyo trazado discorra por la calle a la que hace referencia la alegación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se aclara que en la RYAPGOM no se contempla ningún corredor ni ningún elemento de la malla verde cuyo trazado discorra por la calle a la que hace referencia la alegación.

Alegación núm. PART. 25743	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0
----------------------------	-----------------------------	--------------------

Resumen:

Alega como propietario de varias fincas sitas en el lugar de Cabana-Someso que en la RYAPGOM se incorporan con aplicación de la Norma Zonal 4.5 como núcleo tradicional de edificación adosada, con lo que no está de acuerdo por no responder a la realidad del lugar, que se encuentra en pleno proceso de transformación hacia un ámbito de vivienda colectiva y que requiere de un proceso de normalización de fincas del art. 122 de la Louga; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, de suprimir la Norma Zonal 4.5, acordando la aplicación de la Norma Zonal 2.4,b; subsidiariamente, con la aplicación de la Norma Zonal 2.4,b, se fijen 4 alturas; y que se delimite una zona de normalización de predios o unidad reparcelable.

Informe:

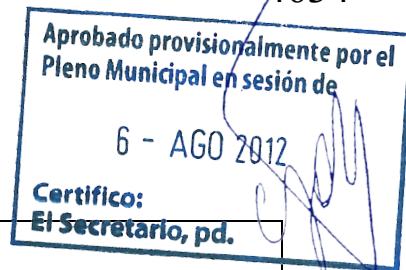
Aproximadamente la mitad de las fincas a las que se refiere la alegación están ocupadas por casas de entre 2 y 3 plantas de altura mientras que la otra mitad corresponde con parcelas libres de edificación, normalmente interiores o con servidumbres de acceso sobre otras. Dichas fincas se sitúan en una zona en transformación como consecuencia de la apertura reciente de un viario general contemplado en el plan vigente y de las nuevas extensiones previstas en el entorno por la RYAPGOM.

El plan vigente clasifica dichas fincas con la norma zonal 6.2 de transformación de los antiguos núcleos tradicionales.

De acuerdo con la transformación reciente del entorno y los nuevos desarrollos adyacentes previstos por la RYAPGOM parece apropiado sustituir la norma zonal actual por otra que se adapte mejor al resto de las edificaciones situadas en esa manzana y a los nuevos desarrollos previstos.

En consecuencia se asigna a estas fincas y a las manzanas próximas calificadas por el plan vigente con la norma zonal 6.2 la nueva subzona 2.5 creada expresamente para regular la situación de las manzanas existentes situadas en la periferia de la ciudad. Las condiciones de ordenación de esta subzona son las que se determinan en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas, cuyos parámetros principales corresponden a 4 plantas de altura para las manzanas delimitadas por calles de anchura media inferior a 15m y 65% de ocupación.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.



Alegación núm. PART. 25783	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de varias parcelas sitas en Lugar Ánimas que en la RYAPGOM se incorporan con aplicación de la norma zonal 4.4, con grave perjuicio para sus intereses, aunque valora positivamente que dichas parcela se clasifiquen como suelo urbano consolidado prescindiendo de la delimitación poligonal; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento incorporando la propuesta que plantea.

Informe:

Las parcelas a las que se refiere la alegación están actualmente libres de edificación y se sitúan al lado de una serie de casas adosadas calificadas con la norma zonal 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada.

El plan vigente incluye dichas parcelas en el POL E5-01, San Pedro de Visma.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica dichas parcelas como suelo urbano consolidado ya que disponen de acceso rodado desde vía pública y de todos los servicios necesarios y les asigna la norma zonal 4.4 de núcleo urbano tradicional, edificación aislada en coherencia con la estrategia del contemplada en el plan para los antiguos núcleos y en relación con el nuevo parque adyacente previsto.

Considerando el conjunto de alegaciones presentadas en esta zona, se califican con esta norma zonal las piezas edificables con frente a este parque, con objeto de ordenar la transición entre los bloques plurifamiliares de 3 plantas de altura situados en el frente opuesto del Lugar Ánimas y el parque.

Adicionalmente se prevé un nuevo acceso al parque en la prolongación de la carretera de Bens, que conectará, de acuerdo con el corredor previsto, el Parque de Bens y el nuevo Parque señalado, entre otros. En relación al documento aprobado inicialmente se ha resuelto la contradicción existente entre el corredor verde planteado y la calificación de los suelos por los que discurre el corredor como espacios libres de titularidad privada, por lo que una parte significativa de esos suelos se han calificado como espacios libres de titularidad pública adscritos al sector de suelo urbanizable delimitado SUD 1 Portiño.

No obstante lo anterior, parece apropiado asignar a estas parcelas la calificación 4.5 de núcleo tradicional con edificación adosada, en relación a las casas adyacentes calificadas con esta norma zonal.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se asigna a la mayor part de esas parcelas la norma zonal 4.5 de núcleo urbano tradicional, edificación adosada asignada.

Alegación núm. PART. 25978	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de varios inmuebles sitos en el Lugar Martinete que en la RYAPGOM se incorporan en parte por aplicación de la norma zonal 4.5, afectando al acceso de los servicios funerarios y a otros edificios existentes; por lo que solicita que se estime su alegación y se incluyan completamente dichos inmuebles en la norma zonal mencionada.



Informe:

Parece apropiado ajustar la delimitación de la norma zonal 4.5 para incluir las edificaciones existentes y el acceso al tanatorio.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se ajusta sensiblemente la delimitación.

Alegación núm. PART. 25817	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La ubicación del aprovechamiento reconocido no es competencia de la RYAPGOM. Dicho aprovechamiento puede materializarse en cualquier ámbito con cargo al 10% de aprovechamiento de cesión municipal o sustituirse por la correspondiente contraprestación económica.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART. 25827	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0833
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de los inmuebles sitios en la calle Montes nº 10-22 que en la RYAPGOM se incorporan como espacio libre y equipamientos casi en su totalidad en el POL Q-28.2, sin justificación para ello y causando graves perjuicios a su patrimonio, además de inseguridad jurídica por existir aprobación del proyecto de Equidistribución y licencias concedidas; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, acordando el mantenimiento de los derechos adquiridos conforme a los planes anteriores.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye los inmuebles a los que se refiere la alegación en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q 28.2 Montes, con objeto de completar la manzana, eliminar el pasaje existente, ensanchar la calle Montes y obtener los suelos necesarios para el equipamiento y el espacio libre, en una actuación que necesita de un reparto equitativo.



No obstante, de acuerdo con las licencias concedidas recientemente, parece apropiado excluir los inmuebles con licencia del POL.

En consecuencia se clasifican dichos inmuebles como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 2.3. El resto de las parcelas incluidas en el POL aprobado inicialmente se mantienen incluidas en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado POL Q28.2 Montes, con objeto de regularizar las fincas eliminando el pasaje interior y obtener los suelos necesarios para ensanchar las calles Montes y Montaña. La alineación de la calle Montaña se determina como prolongación de la calle José González situada al otro lado de la ronda, mientras que la alineación de la calle Montes se retrasa con una directriz paralela a la de la fachada existente en el frente opuesto de esta calle.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART. 25832	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0839
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un solar ubicado en la zona de las Jubias que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 5.2, que no resulta la más conveniente para la posible ubicación de un complejo sanitario, y pide se incluya una zona verde; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, de aplicar la Norma Zonal 4.5 y acordando la inclusión de una zona verde.

Informe:

El solar al que se refiere la alegación se encuentra actualmente libre de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica dicho solar con la norma zonal 5.2 vivienda unifamiliar.

No obstante, de acuerdo con el interés público y en relación a las sugerencias realizadas por la Universidad y por el Servicio Gallego de Salud, sobre la posible ampliación del Campus de Oza, se han calificado los suelos situados entre este campus y el tanatorio como equipamiento general de uso sanitario-educativo (SN-ED). Dicha calificación es coherente con la estrategia establecida en la RYAPGOM para potenciar la relación universidad-sanidad-empresa con objeto de promover la configuración de un campus hospitalario.

En consecuencia, la RYAPGOM prevé una acción de expropiación para su obtención. Dicha acción se incorpora en los planos de gestión y en la ficha de planeamiento correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.



Alegación núm. PART 25834	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra edificada por una casa unifamiliar de 3 plantas de altura.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye esta parcela en el ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado PEMD M21 San Pedro de Visma con objeto de ensanchar el viario actual y completar las redes de servicio actuales.

En consecuencia, se mantiene dicha parcela incluida en el ámbito de desarrollo PEMD M21 ya que dicha parcela no reúne las condiciones determinadas por la Louga para ser clasificada como suelo urbano consolidado, puesto que no dispone de la totalidad de los servicios necesarios.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación, se mantiene dicha parcela incluida en el ámbito de suelo urbano no consolidado PEMD M21.

Alegación núm. PART 25837	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

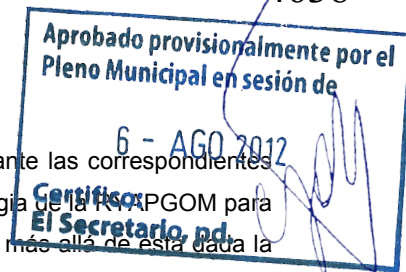
Informe:

Los suelos a los que hace referencia la alegación se encuentran actualmente libres de edificación aislados en el medio natural, próximos a la autovía de conexión con el aeropuerto y la tercera ronda.

La RYAPGOM clasifica el suelo al que hace referencia la alegación como suelo rústico de especial protección forestal. El plan vigente clasifica dichos suelos como suelo rústico apto para urbanizar.

Los valores contenidos en la LOUGA en relación a las características de los suelos rústicos de protección forestal hacen referencia a la finalidad de sustentar masas arbóreas a proteger cumpliendo funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas y de protección del suelo, e igualmente a aquellos terrenos de monte en los que aun no sustentando masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones.

El suelo señalado se sitúa por encima de la cota 125, incluido en el denominado Parque Alto metropolitano previsto en la RYAPGOM. Este parque reconoce el arco montañoso que define el límite natural del término municipal. Para hacer visible dicho arco, y entendiendo la necesidad de preservar sus valores naturales y paisajísticos, es necesario mantener este suelo, en la medida de lo posible, libre de edificación. Dentro de este parque se encuentran la mayor parte de las masas arboladas del municipio.



Además de todo lo anterior la parcela carece de los servicios básicos proporcionados mediante las correspondientes redes públicas y no se prevé la apertura de nuevas vías e instalaciones, puesto que la estrategia de la RYAPGOM para el suelo urbano es completar la ciudad hasta la Tercera Ronda y preservar los suelos vacíos más allá de esta dada la superficie relativamente reducida del término municipal y en relación a la gran superficie de suelo urbanizado.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la clasificación de dichos suelos como suelo rústico de especial protección forestal.

Alegación núm. PART. 25838	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgтро.: URBEU083K
----------------------------	-----------------------------	------------------------

Resumen:

Alegan como interesados en el POL F-12.01 "La Acelerada" que ha sido parcialmente desarrollado con un Plan Especial y que en la RYAPGOM se incorpora como suelo urbanizable destinado a sistema general adscrito al Sector "Martinete SUD-3", con lo que no están de acuerdo porque no respeta el reparto de beneficios y cargas que se establecía en el Plan del 98, y porque afecta gravemente a su patrimonio; por lo que, solicitan que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados de clasificar el ámbito del actual POL F-12.01 "La Acelerada" como suelo urbano no consolidado, manteniendo las condiciones del Pgom del 98, y, subsidiariamente, integrando un nuevo polígono de suelo urbano no consolidado con determinaciones urbanísticas similares a las del colindante POL N-33 "Lugar del Birloque".

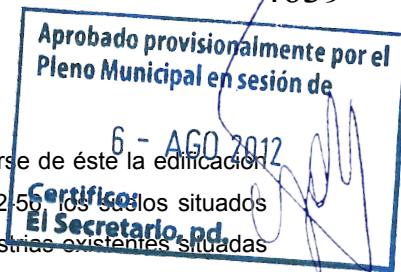
Informe:

La mayor parte de los suelos a los que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación, situados entorno del cauce del río existente y rodeados de suelos pendientes de urbanizar.

La RYAPGOM aprobada inicialmente incluye estos suelos como sistema general adscrito al sector de suelo urbanizable delimitado SUD 3 Martinete, con objeto de configurar un nuevo parque urbano entorno del cauce existente y dotar de un entorno adecuado a los núcleos situados junto a éste que se pretenden conservar.

Una vez consideradas globalmente el conjunto de alegaciones presentadas en relación con la zona del Birloque, con objeto de dar cumplimiento a los informes sectoriales y facilitar la gestión de los ámbitos situados en esta zona se han redelimitado todos los ámbitos con los siguientes criterios:

- el informe sectorial de Aguas de Galicia determina en el entorno del cauce de agua la clasificación del suelo como suelo rústico de especial protección de aguas. Determina, asimismo, que dichos cauces se incorporen, con carácter general en los espacios libres previstos. En consecuencia, el cauce existente, así como las zonas de dominio público determinadas entorno del mismo se clasifican como suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que los suelos situados alrededor de este se destinan a sistema general de espacios libres, incluidos como sistema general adscrito del SUD3 o en polígonos de desarrollo en suelo urbano no consolidado.



- para facilitar su gestión el POL N33 se divide en varios subámbitos, además de excluirse de éste la edificación de reciente construcción con frente a la vía lugar del Birloque y número de policía 52.56, los suelos situados junto a la calle Juan Darriba, de acuerdo con el estudio de detalle aprobado y las industrias existentes situadas en la calle Manuel Ferrol que se incorporan en el ámbito independiente, POL N34.2 con objeto de poder mantener su actividad actual, en tanto que no se desarrolle dicho ámbito.
- la Xunta considera que, los sistemas generales adscritos a suelo urbanizable deben clasificarse como suelo rústico
- los suelos situados por encima de la calle Lugar Birloque se mantienen en el POL N33.1 o en el POL N33.2 que provienen de la subdivisión del POL N33 señalado, mientras que los situados por debajo de esta calle se incluyen en los POL N34.1. y POL N34.3.
- para rematar la ciudad de mediana densidad existente por encima del cauce y facilitar la gestión del SUD 3, sin modificar sustancialmente el aprovechamiento asignado a los polígonos resultantes del POL N33 aprobado inicialmente, se incorporan en los POL N34.1, POL N34.2 y POL N34.3 una parte significativa de suelos anteriormente adscritos al SUD3.
- los suelos adscritos al SUD 7 adyacentes a los suelos adscritos al SUD3 en la aprobación inicial se han incorporado totalmente como suelos adscritos al SUD3.
- como consecuencia de la redelimitación anterior disminuye sensiblemente la superficie de sistema general adscrito al SUD 3, mejorando el aprovechamiento del mismo en relación al ámbito aprobado inicialmente.

Adicionalmente, conviene señalar que, atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite. En consecuencia, con objeto de facilitar la gestión de los mismos se ha asignado un área de reparto independiente para cada ámbito.

De acuerdo con lo anterior, parece apropiado ajustar la delimitación de los sistemas generales adscritos de manera que cada sector delimitado aporte la totalidad de uno o más de los nuevos parques previstos.

Por tanto, se redelimita el sistema general adscrito al SUD 3 incluyendo la totalidad de los suelos situados en la Zapateira.

El aprovechamiento asignado a cada parcela es el que le corresponde en relación al ámbito en el que se incluyen. Dicho aprovechamiento se considera adecuado de acuerdo con los objetivos y las limitaciones descritas.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en el sentido de incluir una parte significativa de los suelos en ámbitos de suelo urbano no consolidado, y de mejorar el aprovechamiento de los suelos incluidos en el SUD 3 reduciendo la superficie total de sistemas adscritos al sector.



Alegación núm. PART 25849	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU084C
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la parcela sobre la que se asienta el Mercado Central de Frutas que en la RYAPGOM se incluye en parte como suelo urbano no consolidado en el polígono M-29 y el resto como Equipamiento "Abastecimiento", sin justificación para ello: asimismo, se considera incompatible con la actividad desarrollada el vial propuesto entre las calles Galileo Galilei y la Carretera de Baños de Arteixo, que conllevaría el cese de la actividad de Mercacoruña, con las consiguientes consecuencias económicas y de gestión del polígono; por lo que, solicita que se incluya como suelo urbano consolidado en su totalidad, que se elimine el vial de conexión previsto, que se le aplique la Norma Zonal 6.2 y, subsidiariamente, el reconocimiento de al limitación singular en la parcela, incluyendo en el Estudio económico financiero las cantidades necesarias para hacer frente a las indemnizaciones legalmente exigibles.

Informe:

Los suelos a los que se refiere la alegación se encuentran libres de edificación. Estos suelos forman parte de los espacios de acceso y de distribución del mercado de frutas situado en el polígono industrial-comercial de A Grela

En la Grela, debido a la proximidad con el centro urbano, se ha ido produciendo una sustitución paulatina de actividades industriales por otros usos más terciarios. Dicha sustitución ocurre sin una transformación del espacio privado, en el que predominan las manzanas de grandes dimensiones rodeadas de un viario escaso y con pocas continuidades.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica parte de los suelos señalados como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo POL M29 Severo Ochoa, con el objetivo fundamental de obtener un nuevo viario que permita mejorar la estructura viaria del sector, permeabilizando dos manzanas de más de 500m de longitud.

No obstante, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en relación al POL M29 se ha eliminado dicho ámbito de la RYAPGOM.

En consecuencia se mantiene la clasificación actual de la parcela como suelo urbano consolidado calificado como equipamiento de titularidad privada. Esta calificación es coherente con el uso actual de la parcela. No parece apropiado sustituir la calificación actual por la norma zonal de un entorno caracterizado por la escasez de infraestructuras y dotaciones.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica dicha parcela como suelo urbano consolidado, si bien se mantiene la calificación vigente de equipamiento privado.



Alegación núm. ENT. 26157	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como presidenta de la Junta de Compensación del Sector 2 San Pedro de Visma que en la RYAPGOM se incorpora como SURT 1 San Pedro de Visma, erróneamente; por lo que, solicita que se modifique el plano de zonificación en relación a las alineaciones y configuración de las parcelas señaladas de acuerdo con el plan parcial aprobado.

Informe:

El ámbito al que se refiere la alegación se incluye en la RYAPGOM en el suelo urbanizable de régimen transitorio SURT 1.

Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen los SURT, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha del SURT y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación a la RYAPGOM del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

Si bien el articulado contenido en las normas no deja ninguna duda en cuanto a la validez del planeamiento aprobado que se asume íntegramente, parece apropiado ajustar las parcelas señaladas en los planos.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se representan en los planos y en la ficha correspondiente las alineaciones y configuración de las parcelas señaladas de acuerdo con el plan parcial aprobado.

Alegación núm. PART 26470	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Ver alegación.



Informe:

La finca a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación. Dicha finca constituye el acceso actual a las parcelas interiores de la manzana que no disponen de frente a vía pública.

No parece apropiado mantener el aprovechamiento vigente en una finca que sirve de acceso a las fincas interiores sin resolver la situación de dichas fincas interiores.

Atendiendo al conjunto de sugerencias realizadas por los vecinos de este barrio se ha delimitado una acción para obtener un nuevo espacio libre público en el interior de la manzana, accesible desde la vía pública. Dicha actuación permite resolver el problema de las fincas interiores y es coherente con otras actuaciones realizadas en la misma zona para la recuperación de los patios de manzana.

En consecuencia, se mantiene la acción prevista para la obtención y urbanización del espacio libre interior de manzana.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación, por lo que se mantiene la acción EL-2 prevista para la obtención y urbanización del espacio libre interior de manzana.

Alegación núm. PART 26473	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

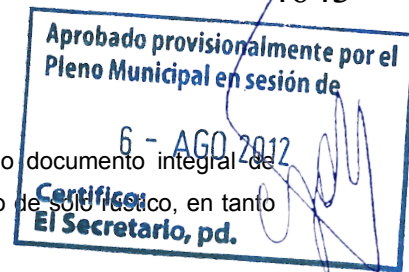
Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM protege la Torre de Hércules incluyéndola en el catálogo que incorpora y estableciendo una regulación acorde con el bien que se quiere conservar. En cumplimiento del informe vinculante de la Administración sectorial competente que aprecia la aplicación del art. 104 b) de la LOUGA, se atiende al requerimiento de evitar que las edificaciones pendientes de realizar incluidas en ámbitos de desarrollo del PGOM 98 perjudiquen el entorno actual de la Torre, para lo que se reubica su edificabilidad dentro del ámbito, garantizando que las nuevas edificaciones no disminuyen la percepción actual de la Torre. En consecuencia, se delimita un ámbito de movimiento de la edificación, cuya cota de implantación, muy inferior a la del terreno actual donde se sitúa la Torre, permite que las nuevas edificaciones no sobresalgan del terreno entorno de la Torre. Dado que el informe se refiere a impedir "nuevas edificaciones" se entiende que esta determinación en el planeamiento general en revisión debe referirse exclusivamente al APE SAN AMARO APE H2.01 del PGOM 98, ya que los otros ámbitos de la zona Buffer, como son los polígonos de Adormideras y de la Ronda de Monte Alto, ya están edificados.

En la ficha correspondiente se recoge la obligación de elaborar un Plan Especial que establezca las condiciones de las intervenciones que les afecten. En consecuencia, se elimina la referencia al Área de Planeamiento Incorporado Plan



Especial de ordenación, protección, conservación e mejora de la Torre de Hercules como documento integral de protección, y se recoge que solamente serán de aplicación sus determinaciones en el ámbito de suelo urbano, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación, en los términos señalados en el Informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART. 26759	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08SJ
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en la Carretera de Castro que en la RYAPGOM se incorpora en el PE P-37, como suelo urbano no consolidado Equipamiento, con lo que no está de acuerdo pues considera que pertenece al núcleo de Elviña por lo que no tiene sentido excluirlo del mismo; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados de incorporar su parcela a la zona 4.4 del núcleo tradicional de Elviña como continuación del mismo.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, para permitir la ampliación del campus existente.

No obstante considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se ha ajustado la delimitación de dicho ámbito, excluyendo la mayor parte de las casas existentes y se ha asignado a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores y estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York, aunque se mantienen dentro del ámbito la mayor parte de los suelos libres de edificación existentes. Estos suelos se consideran necesarios para permitir la ampliación de la universidad, pero sobre todo, para garantizar la correcta integración de la misma entre los antiguos núcleos tradicionales existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que una parte de los suelos señalados se clasifican como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada, mientras que la parcela restante, libre de edificación se mantiene incluida en el ámbito de desarrollo PE P37 con objeto de integrar lasa casas existentes, permitir la continuidad de los espacios libres y la conexión del nuevo campus con el existente.



Alegación núm. PART 26781	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica las parcelas a las que hace referencia la alegación como suelo urbano no consolidado incluidas en los ámbitos de desarrollo PE P40 y PE P41.

No obstante lo anterior, considerando el conjunto de alegaciones presentadas en el entorno de la urbanización de Peñarredonda, el trabajo de campo realizado, la documentación aportada en estas alegaciones y la existencia de instrumentos específicos que se incluyen en las actuales ordenanzas del municipio, se han redelimitado los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado, atendiendo a los siguientes criterios:

- clasificar como suelo urbano consolidado las parcelas que disponen completamente de las redes de servicio determinadas por la LOUGA o están lo suficientemente próximas de las mismas para considerarse obras de escasa entidad.
- incluir en polígonos de desarrollo en suelo urbano no consolidado las parcelas, fundamentalmente libres de edificación, necesarias para completar la red viaria y las redes de servicio de la urbanización, limitando las reservas de suelo para dotaciones públicas y eliminando la reserva de viviendas de protección, que deben compensarse en otros ámbitos.
- y, finalmente, incorporar en ámbitos de suelo urbano consolidado, sujeto a contribuciones especiales, las parcelas con edificación que no disponen de alguno de los servicios necesarios obligados por la LOUGA. Esta determinación es coherente con lo dispuesto en los arts. 15.1 y 58 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, según el cual, el Ayuntamiento de A Coruña podrá establecer y exigir Contribuciones Especiales por la realización de obras o por la realización o ampliación de los servicios municipales y con la ordenanza de contribuciones especiales del Ayuntamiento en vigor.

Las parcelas identificadas en la alegación con los números 1 y 2 están integradas en malla urbana, cuentan con acceso rodado público y disponen de los servicios necesarios proporcionados mediante la correspondiente red pública, por lo que de acuerdo con la LOUGA deben clasificarse como suelo urbano consolidado.

La parcela identificada con el número 3 no dispone de los servicios necesarios proporcionados mediante la correspondiente red pública, por lo que se incluye dentro del ámbito de desarrollo correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifican las parcelas 1 y 2 como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 5.1 de vivienda unifamiliar, mientras que se mantiene la clasificación de la parcela 3 como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo correspondiente.



Alegación núm. PART 26794	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08UL
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como copropietario de una vivienda y finca sita en el lugar de Casablanca nº 80 que en la RYAPGOM resulta afectada negativamente; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación, manteniendo el camino público que da frente a varias parcelas continuando la calle y eliminando el corredor que se prevé discurra por su finca, sin beneficio para nadie.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente edificada por una casa unifamiliar de 2 plantas de altura y linda al noreste con la avenida del Pasaje.

La RYAPGOM prevé una reserva de suelo imprescindible para la implantación del tranvía de acuerdo con las propuestas de trazado incluidas en los planos de información presentados para la aprobación inicial. Dicho trazado, al que hace referencia la alegación, permite configurar el anillo de acceso al sector hospitalario.

En relación a las alineaciones señaladas, se corrige la alineación con frente a la avenida del Pasaje, haciéndola coincidir con la propiedad privada. Se ajustan asimismo el resto de alineaciones de la zona en relación al viario público existente o a la base catastral municipal. De acuerdo con esto se mantiene la calificación como zona privada del viario privado existente, ya que dicho viario no ha sido cedido de acuerdo con la información contenida en el catastro señalado.

Para la obtención de los suelos necesarios para el tranvía se prevé una acción de expropiación.

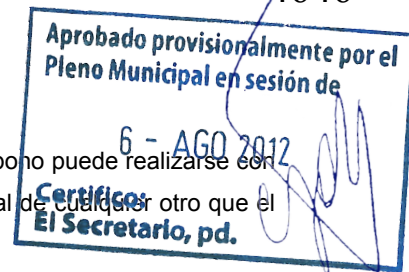
Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se corrigen las alineaciones de la avenida del Pasaje, si bien se mantiene la reserva viaria necesaria para el trazado del tranvía.

Alegación núm. PART 26825	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU09BP
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en Labañou para que en la RYAPGOM se incluya una porción, ocupada de facto por el Ayuntamiento, en el polígono PE M-18 "Labañou" o bien se le abone el justiprecio correspondiente; por lo que, solicita que se modifique el documento en el sentido de estimar su alegación de abono del justiprecio del aprovechamiento urbanístico, o bien su inclusión en el polígono PE M-18, modificando su delimitación.

Informe:



El abono del justiprecio no es competencia de la RYAPGOM. No obstante lo anterior, dicho abono puede realizarse con cargo al 10% de aprovechamiento de cesión municipal correspondiente al ámbito PE M18 o al de cualquier otro que el municipio estime conveniente.

En relación a la modificación del ámbito solicitada, no parece apropiado redelimitar dicho ámbito para incluir dicha porción de parcela a costa de incrementar más la edificabilidad, la ocupación y las alturas de un ámbito muy denso. No obstante lo anterior, con objeto de evitar incoherencias o interpretaciones de los artículos de la normativa en relación al cálculo del aprovechamiento, parece apropiado ajustar sus determinaciones, en el sentido de incluir la siguiente aclaración: para el cálculo del aprovechamiento se considerará la superficie edificable determinada en la ficha de cada ámbito, que se mantendrá invariable independientemente de los ajustes que puedan producirse en la delimitación del ámbito durante el proceso posterior de gestión. En todo caso, la edificabilidad real máxima prevista en el Plan General para cada uno de ámbitos de desarrollo opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos o de cambios de valores de mercado que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. Estos cambios normativos o de valores de mercado en cuanto a los usos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación de la determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General. En cualquier caso, dicha redelimitación puede realizarse durante el proceso de gestión del Plan Especial de acuerdo con lo previsto en el art. 62.2 de la LOUGA.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. ENT. 26852	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
---------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Solicita como representante de ESCUELAS PIAS DE ESPAÑA para que se incorpore la propuesta de delimitación indicada, con objeto de ajustar las calificaciones entre los equipamientos privados docente y religioso existentes, de acuerdo con la solicitud de segregación realizada.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente delimita los dos equipamientos a los que hace referencia la alegación de acuerdo con el cerramiento actual de los mismos.

La segregación de las parcelas para realizar la permuta señalada puede realizarse en cualquier momento sin necesidad de modificar el planeamiento y dado que se mantienen las superficies totales de cada uso podría realizarse ya, pues el ajuste solicitado corresponde sustancialmente con el planeamiento previsto.

No obstante, conviene señalar que las modificaciones de lindes deberían realizarse para regularizar lindes o para intercambiar una superficie significativa de terreno. Dada la escasa entidad de las superficies implicadas y la irregularidad del linde propuesto, no parece muy apropiado incluir dicha delimitación.



Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.

Alegación núm. PART. 26869	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU097S
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de la mitad indivisa del piso 9º C del inmueble sito en la calle División Azul nº 2 que en la RYAPGOM se incorpora quedando afectado por la Norma Zonal 1.1, sin que se plasme en el plano de zonificación 06 la altura máxima permitida, lo que podría llevar a error o interpretaciones diversas; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados.

Informe:

Con carácter general la RYAPGOM califica con la norma zonal 1 (2) a las edificaciones singulares situadas en la zona de ensanche. Dichas edificaciones corresponden en su mayor parte a tipologías de torre con o sin zócalo y fachadas a varios vientos o a edificios singulares retranqueados del frente.

De acuerdo con dicha norma zonal, los parámetros normativos son los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho. Para clarificar su situación se corrige, el error material contenido en la cartografía base del plano O6 zonificación en el el que se omiten las alturas de los edificios existentes, indicando dichas alturas.

En relación a las obras de nueva edificación se permiten 2 alternativas:

- mantener el volumen existente con los parámetros que se derivan del volumen existente o
- reordenar la edificación de acuerdo con la tipología señalada entre paréntesis

No obstante, la redacción actual resulta confusa. En consecuencia, con objeto de clarificar las dos opciones señaladas se redacta el artículo como sigue:

Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR

4.-Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM, proyectos técnicos obrantes en archivos municipales, Registro de la Propiedad, registros catastrales y demás medios válidos en derecho.

Las obras de nueva planta que se ejecuten sobre solares no edificados, las de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica, o para la ampliación de edificios existentes, se realizarán de acuerdo con las siguientes alternativas:



- 1.- La edificación deberá ceñirse al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistente,
- 2.- Mediante Estudio de Detalle, se podrá reordenar la edificación con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a) Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea substituida se aplicaran los criterios, tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.
 - b) La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de Ensanche (norma 2) para la subzona 1(2); los de la norma zonal de extensión edificatoria en tipología de bloques (norma 3) para la subzona 1(3); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 4, subzona 2) para la subzona 1(4); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 5, subzona 2) para la subzona 1(5); los de la norma zonal en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (norma 4, subzona 5) para la subzona 1(6), del presente Plan General para cada caso, según se recoge con el correspondiente subíndice en el plano O.6 "Zonificación".
 - c) En la subzona 1(6), para las parcelas vacías o las que no han alcanzado la altura de 3 plantas y una profundidad de 12 metros, correspondientes ambas a la norma del plan anterior que regulaba los suelos calificados con la presente calificación, se admite que puedan ejecutar la nueva edificación hasta dichos límites.
 - d) Mantener como mínima la superficie y el uso público de los espacios libres y los equipamientos grafiados en el plano.

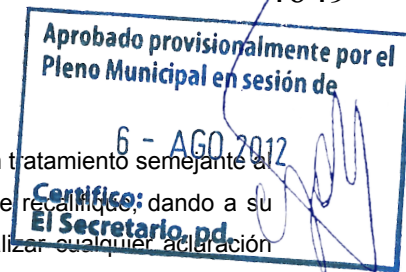
Conviene señalar, que reordenar la edificación es una opción, pero que para poder reordenar con otra tipología deben incluirse en el Estudio de Detalle señalado, con carácter general, más de una parcela y/o espacios libres existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de la alegación.

Alegación núm. ENT. 27118	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietaria del edificio sito en la calle Cerca nº 18 que en la RYAPGOM se incorpora con la calificación de sistema local de Equipamiento con uso Cultural Público (CD-PB) lo que ha quedado superado como consecuencia de la liberalización operada en las empresas de Telecomunicaciones, que le hace perder la consideración de empresa prestadora de servicio público en régimen concesional y tendrá que afectar al régimen de



los bienes de su propiedad, que dejan de estar afectos a un servicio público y necesitan un tratamiento semejante a de los demás titulares de inmuebles; por lo que, solicita que se estime su alegación y se recalifique, dando a su inmueble el uso predominante del entorno en el que se ubica, comprometiéndose a realizar cualquier aclaración adicional que pueda ser requerida por los servicios técnicos municipales.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación como equipamiento de titularidad pública. Dicha calificación coincide con la vigente.

Dada la ubicación de dicho inmueble en una zona de la ciudad donde no abundan las dotaciones no parece apropiado recalificar dicho inmueble con una norma zonal residencial. No obstante, parece adecuado flexibilizar el uso asignado calificando dicho inmueble como equipamiento de contingencia (EQ) permitiendo usos complementarios del residencial de su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se asigna la titularidad privada al equipamiento en relación a la titularidad actual del mismo y se flexibilizan los usos posibles.

Alegación núm. ENT. 27119	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

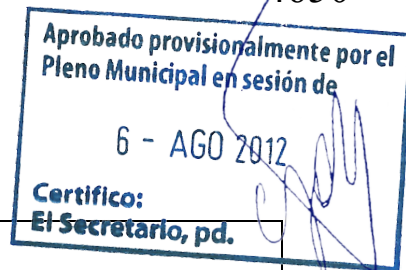
Alega como propietaria del edificio sito en la calle avenida de Monelos nº 25 que en la RYAPGOM se incorpora con la norma zonal 5.2 residencial lo que ha quedado superado como consecuencia de la liberalización operada en las empresas de Telecomunicaciones, que le hace perder la consideración de empresa prestadora de servicio público en régimen concesional y tendrá que afectar al régimen de los bienes de su propiedad, que dejan de estar afectos a un servicio público y necesitan un tratamiento semejante al de los demás titulares de inmuebles; por lo que, solicita que se estime su alegación y se mantenga la calificación 5.2 asignada para que su parcela no quede inedificable.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente califica el edificio al que se refiere la alegación como equipamiento de titularidad pública. Dicha calificación coincide con la vigente.

Dada la ubicación de dicho inmueble en una zona de la ciudad donde no abundan las dotaciones no parece apropiado recalificar dicho inmueble con una norma zonal residencial. No obstante, parece adecuado flexibilizar el uso asignado calificando dicho inmueble como equipamiento de contingencia (EQ) permitiendo usos complementarios del residencial de su entorno.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, si bien se asigna la titularidad privada al equipamiento en relación a la titularidad actual del mismo y se flexibilizan los usos posibles.



Alegación núm. AAVV. 27203	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Ver alegación.

Informe:

1. Para el cálculo correspondiente al PGOM 1998 se han considerado todos los suelos calificados como espacios libres y equipamientos, en relación a la residencia existente más las extensiones residenciales pendientes previstas en los sectores de desarrollo.

Para el cálculo correspondiente a la RYAPGOM se han considerado todos los suelos calificados de espacios libres y equipamientos propuestos, en relación a la residencia existente, más las extensiones residenciales previstas en los ámbitos de desarrollo.

Como resultados, se comprueba que el ratio de espacios libres actuales es superior al mínimo determinado por la ley vigente. En suelo de equipamientos este valor es aún más superior, aproximadamente el doble.

Las diferencias de las previsiones del PGOM 98 en relación con la situación actual, que reflejan que el estándar de espacios libres existentes es superior al previsto en el plan general, se explican porque se han producido modificaciones puntuales del plan general y también por la urbanización de suelos como sistemas no previstos inicialmente, que han aumentado la delimitación de algunos de los espacios libres del PGOM de 1998 –por ejemplo, la ampliación del área del Castro de Elviña que se cita en la alegación-, el acondicionamiento de espacios calificados para otros sistemas –desplome del vertedero de Bens, que una vez estabilizado y clausurado se ha convertido en el actual Parque de Bens- y la urbanización de los suelos de equipamiento previsto en el parque de San Pedro, en el entorno de la Batería de San Pedro, como sistema de espacios libres que se suman como ampliación del parque. Por otro lado, en las grandes piezas de equipamientos se han descontado las superficies de equipamiento destinadas a vialidad.

Por su parte, el ratio de espacios libres propuesto por la RYAPGOM es muy superior al mínimo determinado por la ley vigente, prácticamente el doble, mientras que el de los equipamientos, aún habiéndose reducido respecto al PGOM 1998 por las razones expuestas, también continúa siendo muy superior al ratio mínimo.

2. La RYAPGOM califica con la norma zonal 2.2 la totalidad de la manzana en la que se incluye el edificio al que hace referencia la alegación. Las condiciones de ordenación de los edificios existentes calificados con la norma zonal 2.2, son las que se derivan las normas urbanísticas. La sentencia no es competencia de la RYAPGOM. Al planeamiento general compete la calificación y ordenación detallada de los suelos situados en suelo urbano

En relación a la situación de que por aplicación de las normas de la RYAPGOM numerosos edificios existentes quedarán en situación de fuera de ordenación parcial, conviene señalar lo siguiente:



- que muchos de los edificios existentes están actualmente en fuera de ordenación parcial por aplicación de las normas del plan vigente
- que de acuerdo con las modificaciones introducidas por la RYAPGOM en las normas urbanísticas, ningún edificio existente, lícitamente edificado, quedará en situación de fuera de ordenación parcial por razón de volumen o uso.

3. En la RYAPGOM se ha considerado un ámbito de estudio amplio superior al término municipal, para intentar dar respuesta a las necesidades de A Coruña y su entorno. No obstante sólo puede establecer determinaciones dentro del municipio. El debate sobre el área metropolitana corresponde al conjunto de los municipios, administraciones y resto de agentes implicados.

En relación al transporte y las grandes infraestructuras la RYAPGOM plantea completar las infraestructuras viarias, reescalar el viario, prevé la llegada de la alta velocidad, propone sistemas de transporte alternativos, tranvía, carril bici, el diseño una malla verde de prioridad peatonal... con objeto de mejorar tanto la movilidad pública como privada.

La RYAPGOM establece la configuración de una malla verde que conecta los principales parques y equipamientos de la ciudad y permite recorridos confortables y seguros con preferencia de peatones, bicicletas y transporte público. Los elementos de la malla verde y los corredores verdes se regulan de acuerdo con las determinaciones que se incluyen en la memoria y en las normas urbanísticas.

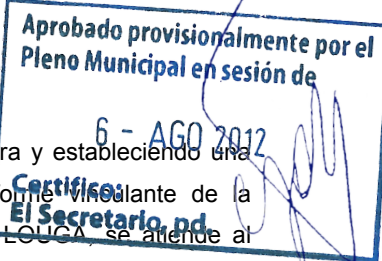
No obstante, las actuaciones de reurbanización o de cambio de la sección funcional de una calle o las relacionadas con los servicios públicos de transporte no son competencia de la RYAPGOM, sino que corresponde al departamento municipal competente su evaluación y ejecución.

4. La LOUGA en su Artículo 68. Finalidades de los planes especiales. Determina en su punto primero:

“En desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales de ordenación municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, proteger, rehabilitar y mejorar el medio rural u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.”

Los planes señalados en la alegación cumplen con las determinaciones previstas en la ley para los ámbitos sin ordenación detallada. Dichos ámbitos corresponden con los Planes Especiales de Reforma Interior determinados en la LOUGA. La codificación de dicho ámbito como ámbito de transformación dentro de la RYAPGOM obedece únicamente a una mejor comprensión de los distintos tipos de actuaciones previstos en la ciudad, entre los que cabe destacar las correspondientes a las grandes actuaciones de transformación urbana: estación intermodal, puerto, estación de autobuses...

En cualquier caso los planes especiales de transformación, como el resto del planenamiento de desarrollo, ha de seguir la tramitación legal pertinente incluidas la información pública y la contestación de alegaciones.



La RYAPGOM protege la Torre de Hércules incluyéndola en el catálogo que incorpora y estableciendo una regulación acorde con el bien que se quiere conservar. En cumplimiento del informe vinculante de la Administración sectorial competente que aprecia la aplicación del art. 104 b) de la LOUGA, se atiende al requerimiento de evitar que las edificaciones pendientes de realizar incluidas en ámbitos de desarrollo del PGOM 98 perjudiquen el entorno actual de la Torre, para lo que se reubica su edificabilidad dentro del ámbito, garantizando que las nuevas edificaciones no disminuyen la percepción actual de la Torre. En consecuencia, se delimita un ámbito de movimiento de la edificación, cuya cota de implantación, muy inferior a la del terreno actual donde se sitúa la Torre, permite que las nuevas edificaciones no sobresalgan del terreno entorno de la Torre. Dado que el informe se refiere a impedir "nuevas edificaciones" se entiende que esta determinación en el planeamiento general en revisión debe referirse exclusivamente al APE SAN AMARO APE H2.01 del PGOM 98, ya que los otros ámbitos de la zona Buffer, como son los polígonos de Adormideras y de la Ronda de Monte Alto, ya están edificados.

En la ficha correspondiente se recoge la obligación de elaborar un Plan Especial que establezca las condiciones de las intervenciones que les afecten. En consecuencia, se elimina la referencia al Área de Planeamiento Incorporado Plan Especial de ordenación, protección, conservación e mejora de la Torre de Hercules como documento integral de protección, y se recoge que solamente serán de aplicación sus determinaciones en el ámbito de solo rústico, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial.

5. El porcentaje de vivienda de protección de los distintos ámbitos de desarrollo es el resultado de la aplicación del cumplimiento de los estándares establecido por la LOUGA y por la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo para los suelos urbanizables y los suelos urbanos no consolidados en cada uno de los distritos, con objeto de localizar, al menos, el 40% de la nueva edificabilidad residencial que genere el planeamiento, que se reservará para vivienda sometida a algún régimen de protección.

Dado que existen numerosos ámbitos del plan vigente, que no pueden considerarse todavía como suelo urbano consolidado y que no habían realizado la reserva de vivienda protegida – por considerarse suelo urbano consolidado en el plan vigente – o que cuya reserva es inferior al 40% de la determinada por la ley, así como otros ámbitos en los que la tipología de vivienda unifamiliar y el índice asignado hacen inapropiada dicha reserva, el cumplimiento del estándar del 40% determinado por la ley para todo el plan debe compensarse incrementando el porcentaje en los sectores de suelo urbanizable: así lo prevé ya la ley, cuando considera que en cada uno de los distritos de suelo urbano no consolidado deberá reservarse como mínimo el 20% de la edificabilidad residencial total.

En consecuencia, en cumplimiento de la ley, el porcentaje de vivienda de protección a reservar en los sectores de suelo urbanizable debe ser superior al 40%.

En arreglo al cumplimiento del punto 10 de la Ley 6/2008, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, la RYAPGOM establece para los sectores de suelo urbanizable para los que se contemplan usos residenciales, y especificado en las fichas de planeamiento correspondientes, que:

“Se reservará un 2,5% adicional de la superficie edificable residencial para vivienda de promoción pública de dotación autonómica.”

El porcentaje de sistemas locales y generales establecido para cada uno de los ámbitos de desarrollo es el resultado de la aplicación del cumplimiento de los estándares establecido por la LOUGA para los suelos



urbanizables y los suelos urbanos no consolidados en cada uno de los distritos. Dicho porcentaje se indica en la ficha urbanística correspondiente.

Es importante señalar que los estándares deben cumplirse globalmente en el distrito y en el conjunto de la ciudad, lo que permite distribuir mejor las dotaciones correspondientes, en relación a las posibles necesidades o déficits.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos expresados en el informe de respuesta de la alegación.

Alegación núm. PART. 27263	Fecha alegación:	Núm. Rgтро.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en la Carretera de Castro que en la RYAPGOM se incorpora en el PE P-37, como suelo urbano no consolidado Equipamiento, con lo que no está de acuerdo pues considera que pertenece al núcleo de Elviña por lo que no tiene sentido excluirlo del mismo; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados de incorporar su parcela a la zona 4.4 del núcleo tradicional de Elviña como continuación del mismo.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación.

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica esta parcela como suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de desarrollo PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, para permitir la ampliación del campus existente.

No obstante considerando globalmente las alegaciones presentadas, y con objeto de facilitar la obtención de los suelos necesarios para la ampliación de la universidad, minimizar la afectación sobre las casas aisladas existentes y/o posibilitar el realojo de vecinos afectados en el ámbito del PE P37 Ampliación del campus de Elviña y de Zapateira, se ha ajustado la delimitación de dicho ámbito, excluyendo la mayor parte de las casas existentes y se ha asignado a éste un cierto aprovechamiento lucrativo que facilite la gestión del mismo.

En consecuencia, se reordena el ámbito excluyendo las casas anteriores y estableciendo una reserva de suelo para uso residencial situada al sur del ámbito, junto a la avenida de Nueva York, aunque se mantienen dentro del ámbito los suelos libres de edificación existentes. Estos suelos se consideran necesarios para permitir la ampliación de la universidad, pero sobre todo, para garantizar la correcta integración de la misma entre los antiguos núcleos tradicionales existentes.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se clasifica la parcela señalada como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4 de núcleo tradicional con edificación aislada.



Alegación núm. PART. 27302	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU0
----------------------------	-----------------------------	--------------------

Resumen:

Alega como promotor de un inmueble sito en el lugar de A Silva de Arriba n° 35, que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4 y con eliminación de un vial, con lo que no está de acuerdo, pues quedarían en situación de fuera de ordenación parcial, sin justificación suficiente y con consecuencias muy graves para sus derechos patrimoniales; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo los criterios de los Planes anteriores y evitando la situación de fuera de ordenación.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente clasifica la parcela a la que hace referencia la alegación como suelo urbano consolidado calificado con la norma zonal 4.4, en coherencia con las parcelas adyacentes edificadas con casas unifamiliares aisladas.

La RYAPGOM califica los núcleos tradicionales con las normas zonales 4.4 y 4.5, en relación con las tipologías edificatorias existentes. Dicha calificación, preferentemente unifamiliar – 4.4 aislada y 4.5 adosada- y de altura máxima 2 plantas, es apropiada para el mantenimiento de los núcleos.

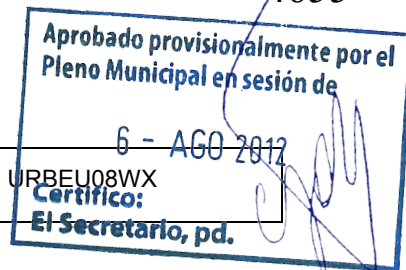
La mayor parte de las edificaciones purifamiliares existentes de 3 plantas de altura, se califican con la norma zonal 1(6). Dichas edificaciones provienen del desarrollo de la norma zonal 6.2 del plan vigente que preveía la transformación de los núcleos mediante la intensificación del uso residencial y el cambio de tipologías edificatorias. En la RYAPGOM se ha eliminado la norma zonal 6.2 con objeto de preservar los núcleos existentes. Por tanto, no se prevén nuevas edificaciones plurifamiliares de 3 plantas en los núcleos.

No obstante lo anterior, considerando la licencia concedida recientemente parece apropiado sustituir la calificación 4.4 asignada por la 1(6), en relación al bloque plurifamiliar de 3 plantas previsto.

En relación con el viario previsto por el plan vigente situado más al sur, conviene señalar que no es imprescindible para que la parcela adquiera la condición de solar ya que la condición de solar se la da la vía existente Lugar de la Silva de Arriba. Por otro lado el linde sur limita con viario existente en un pequeño frente.

No se prevé abrir el vial sur contemplado en el plan vigente. En caso de que sea necesario disponer de un mayor frente se incluirá exclusivamente un viario de servicio de 3m.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, sustituyendo la calificación 4.4 de núcleo tradicional con vivienda aislada actual por la 1(6) de edificación singular en entorno de núcleos.



Alegación núm. PART 27303	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08WX
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la propuesta de ubicación de una Zona de Uso Asistencial en la confluencia de la Avda. de Finisterre con las Calles Palomar y Paseo de los Puentes que en la RYAPGOM se incluye con eliminación de una zona verde destinada al esparcimiento de los residentes, con lo que no está de acuerdo, y se ignora un Centro Social no utilizado ubicado a unos 100 metros, creando un problema de tránsito y de ruptura de la continuidad urbanística de la zona; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el sentido expresado.

Informe:

El suelo al que se refiere la alegación está calificado por el planeamiento vigente como sistema local de equipamientos de uso asistencial.

En el documento de la RYAPGOM aprobado inicialmente se mantiene esta calificación.

Actualmente el suelo asistencial se encuentra sin edificar y urbanizado como parte del Parque Paseo de los Puentes, aunque de acuerdo con el planeamiento no es en ningún caso espacio libre. Dada la gran superficie del parque no parece necesario aumentar los espacios libres de la zona. En cambio si parece necesario mantener los suelos disponibles para equipamientos en la ciudad central, ya que en ésta existen pocos equipamientos y escasean los suelos libres que permitan la implantación de nuevas dotaciones de uso local.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación asignada de equipamiento asistencial.

27303, 27304, 27305, 27306, 27308, 27310

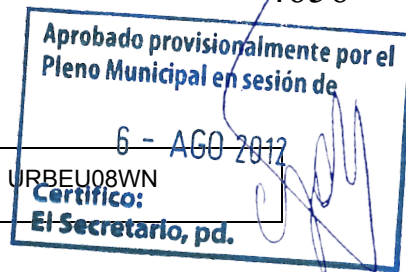
Alegación núm. PART 27304	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08WV
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la propuesta de ubicación de una Zona de Uso Asistencial en la confluencia de la Avda. de Finisterre con las Calles Palomar y Paseo de los Puentes que en la RYAPGOM se incluye con eliminación de una zona verde destinada al esparcimiento de los residentes, con lo que no está de acuerdo, y se ignora un Centro Social no utilizado ubicado a unos 100 metros, creando un problema de tránsito y de ruptura de la continuidad urbanística de la zona; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el sentido expresado.

Informe:

Contestación id. 27303



Alegación núm. PART 27305	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08WN
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la propuesta de ubicación de una Zona de Uso Asistencial en la confluencia de la Avda. de Finisterre con las Calles Palomar y Paseo de los Puentes que en la RYAPGOM se incluye con eliminación de una zona verde destinada al esparcimiento de los residentes, con lo que no está de acuerdo, y se ignora un Centro Social no utilizado ubicado a unos 100 metros, creando un problema de tránsito y de ruptura de la continuidad urbanística de la zona; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el sentido expresado.

Informe:

Contestación id. 27303

Alegación núm. PART 27306	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08WJ
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alegan en relación con la propuesta de ubicación de una Zona de Uso Asistencial en la confluencia de la Avda. de Finisterre con las Calles Palomar y Paseo de los Puentes que en la RYAPGOM se incluye con eliminación de una zona verde destinada al esparcimiento de los residentes, con lo que no está de acuerdo, y se ignora un Centro Social no utilizado ubicado a unos 100 metros, creando un problema de tránsito y de ruptura de la continuidad urbanística de la zona; por lo que, solicitan que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el sentido expresado.

Informe:

Contestación id. 27303

Alegación núm. PART 27308	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU08W0
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la propuesta de ubicación de una Zona de Uso Asistencial en la confluencia de la Avda. de Finisterre con las Calles Palomar y Paseo de los Puentes que en la RYAPGOM se incluye con eliminación de una zona verde destinada al esparcimiento de los residentes, con lo que no está de acuerdo, y se ignora un Centro Social no utilizado ubicado a unos 100 metros, creando un problema de tránsito y de ruptura de la continuidad urbanística de la zona; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el sentido expresado.



Informe:

Contestación id. 27303

Alegación núm. PART 27310	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU08VT
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega en relación con la propuesta de ubicación de una Zona de Uso Asistencial en la confluencia de la Avda. de Finisterre con las Calles Palomar y Paseo de los Puentes que en la RYAPGOM se incluye con eliminación de una zona verde destinada al esparcimiento de los residentes, con lo que no está de acuerdo, y se ignora un Centro Social no utilizado ubicado a unos 100 metros, creando un problema de tránsito y de ruptura de la continuidad urbanística de la zona; por lo que, solicita que se estime su alegación y se proceda a corregir dicha situación en el sentido expresado.

Informe:

Contestación id. 27303

Alegación núm. PART. 27341	Fecha alegación:	Núm. Rgtr.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietaria del aparcamiento señalado situado en el Agra de Orzán que en la RYAPGOM se contempla con la calificación de equipamiento público, erróneamente; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados.

Informe:

En la RYAPGOM aprobada inicialmente se califica por error dicha parcela como equipamiento público.

En consecuencia, se corrige el error asignando a la parcela la misma calificación que al resto de la manzana.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada.



Alegación núm. PART. 27343	Fecha alegación: 17-02-2010	Núm. Rgto.: URBEU09GT
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el lugar de Eirís de Arriba que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4, que reduce su edificabilidad, sin justificación suficiente y sin un beneficio público que lo justifique, con consecuencias muy graves para sus derechos patrimoniales; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo los criterios de los Planes anteriores y los derechos adquiridos.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra actualmente edificada por una casa aislada de 2 plantas de altura. Dicha parcela se sitúa en un entorno en el que existen varios antiguos núcleos tradicionales relativamente bien conservados, unidos entre ellos por un camino y en buena parte integrados en los espacios libres circundantes existentes y/o previstos.

Con objeto de conservar en la medida de lo posible los núcleos actuales, se han ajustado las normas urbanísticas.

En este sentido y en coherencia con lo anterior se califican las parcelas incluidas dentro del APE H11.01 con la norma zonal 4.4 y 4.5 de núcleo tradicional con edificación aislada y adosada respectivamente de acuerdo con las tipologías existentes en el ámbito y los núcleos adyacentes señalados.

No parece apropiado calificar dichas parcelas con otra norma zonal de mayor intensidad edificatoria que promueva la transformación de los núcleos.

Tampoco parece apropiado delimitar un ámbito en esta zona ya que las parcelas disponen de acceso desde viario rodado público y los servicios necesarios conectados a la red pública para ser consideradas suelo urbano consolidado.

La norma zonal asignada es coherente con las edificaciones existentes en esa manzana y en el entorno inmediato.

En relación al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, supone la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación 4.4 asignada.

27343, 27344



Alegación núm. PART. 27344	Fecha alegación:	Núm. Rgto.:
----------------------------	------------------	-------------

Resumen:

Alega como propietario de una parcela sita en el lugar de Eirís de Arriba que en la RYAPGOM se incorpora con aplicación de la Norma Zonal 4.4, que reduce su edificabilidad, sin justificación suficiente y sin un beneficio público que lo justifique, con consecuencias muy graves para sus derechos patrimoniales; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo los criterios de los Planes anteriores y los derechos adquiridos.

Informe:

La parcela a la que se refiere la alegación se encuentra libre de edificación. Dicha parcela se sitúa en un entorno en el que existen varios antiguos núcleos tradicionales relativamente bien conservados, unidos entre ellos por un camino y en buena parte integrados en los espacios libres circundantes existentes y/o previstos.

Con objeto de conservar en la medida de lo posible los núcleos actuales, se han ajustado las normas urbanísticas.

En este sentido y en coherencia con lo anterior se califican las parcelas incluidas dentro del APE H11.01 con la norma zonal 4.4 y 4.5 de núcleo tradicional con edificación aislada y adosada respectivamente de acuerdo con las tipologías existentes en el ámbito y los núcleos adyacentes señalados.

No parece apropiado calificar dichas parcelas con otra norma zonal de mayor intensidad edificatoria que promueva la transformación de los núcleos.

Tampoco parece apropiado delimitar un ámbito en esta zona ya que las parcelas disponen de acceso desde viario rodado público y los servicios necesarios conectados a la red pública para ser consideradas suelo urbano consolidado.

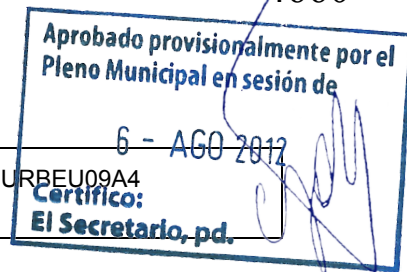
La norma zonal asignada es coherente con las edificaciones existentes en esa manzana y en el entorno inmediato.

En relación al mantenimiento de los derechos adquiridos conviene señalar que todo derecho proviene del cumplimiento de un deber urbanístico previo. Así lo establece la LOUGA en diversos artículos en relación a los diferentes tipos de suelo y en concreto en el art. 188 del TÍTULO VI Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. CAPÍTULO I. Fomento de la edificación. Deber de edificar los solares.

El ejercicio de ese derecho debe producirse durante la vigencia del planeamiento urbanístico. El incumplimiento del deber de edificar en los términos y plazos establecidos en éste, supone la no adquisición del derecho, y por tanto el no mantenimiento del mismo.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, no se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se mantiene la calificación 4.4 asignada.

Contestación id. 27343



Alegación núm. PART. 27375	Fecha alegación: 18-02-2010	Núm. Rgtr.: URBEU09A4
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietario de un inmueble sito en el Lugar del Bosque s/n del Polígono de A Grela que en la RYAPGOM se ve afectado por la ampliación de un viario, además de la prevista canalización del río Mesoiro, que conllevan una importante merma de terreno que hacen inviable la expansión de la industria desarrollada en el inmueble de referencia; asimismo, se prevén unas alineaciones inasumibles para el funcionamiento vital de la empresa; por lo que, solicita que se estime su alegación y se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo la realidad física existente en la actualidad.

Informe:

La RYAPGOM aprobada inicialmente incorpora las alineaciones vigentes en el frente del oleoducto y las correspondientes a la modificación puntual de plan general en el ámbito del PGOM98 APR E10.01, aprobado recientemente.

En relación al frente del oleoducto, se mantiene la alineación asignada. No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en relación a la servidumbre del oleoducto y al Informe de la Xunta de 2007 que incorpora la normativa del proyecto de Campsa de 1991 del Oleoducto A Coruña Vigo, que establece que en suelo urbano la afectación perpetua consistirá en una franja de 4 m distribuida simétricamente a ambos lados de la canalización (2+2) se ha procedido a ajustar dicha afectación, que se sitúa completamente fuera de la parcela señalada.

En cuanto a la afectación de vial señalada, ya que la sección de la vía a la que se refiere la alegación es variable, parece apropiado reducir la afectación en el frente de acceso a los talleres. Dicha reducción compatibiliza la circulación de vehículos alrededor de las naves existentes con la reserva de la banda para aparcamiento de vehículos en la vía pública contemplada en la modificación puntual señalada. En consecuencia, se reduce la sección de la vía a 14m.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.

Alegación núm. PART. 27509	Fecha alegación: 15-02-2010	Núm. Rgtr.: RMPEU0OZO
----------------------------	-----------------------------	-----------------------

Resumen:

Alega como propietaria de una parcela sita en el lugar de Palavea-Fontaiña nº 15 que en la RYAPGOM se ve afectada por una regulación con la que no está de acuerdo pues supone la vulneración de su derecho de propiedad, entre otros derechos afectados; por lo que, solicita que se estime su alegación, se modifique el documento en los términos expresados, manteniendo los criterios de los Planes anteriores y los derechos adquiridos conforme a los mismos y sin que se proceda a la aprobación del plan de sectorización de Monte Alfeirán.



Informe:

12810, 27509

Alegación núm. PART 27600	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
---------------------------	------------------	--------------

Resumen:

Solicita como propietario de una parcela sita en la calle de la Fuente nº 6 de la urbanización Breogán que en la RYAPGOM se contempla como equipamiento de titularidad privada y uso comercial, para que se sustituya el uso vigente comercial por otro uso de equipamiento que permita desarrollar la parcela, proponiendo como más adecuado el de bienestar social y asistencial.

Informe:

Atendiendo al conjunto de alegaciones realizadas en relación a los usos de los equipamientos de titularidad privada, parece apropiado flexibilizar el uso vigente por otro uso más apropiado para la urbanización, compatible con las viviendas unifamiliares existentes.

En consecuencia se califica dicho equipamiento, así como la mayoría de los equipamientos privados existentes con la clasificación de equipamiento de contingencia (EQ), esto es sin uso específico.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con lo anterior, se considera adecuado incluir en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, por lo que se sustituye el uso vigente comercial por el de contingencia, en el que es posible situar cualquier uso de equipamiento incluido el de bienestar social y asistencial solicitado.

Alegación núm. PART. 27666	Fecha alegación:	Núm. Rgtró.:
----------------------------	------------------	--------------

Resumen:

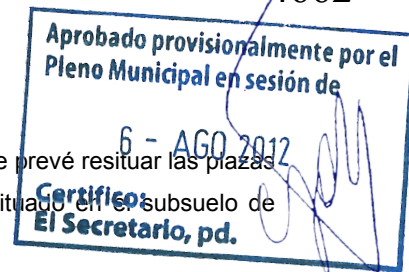
Alega como representante de la comunidad de propietarios de Elviña 2ª fase diversas cuestiones en relación al proyecto de urbanización medioambiental previsto aquí; por lo que, solicita que se estime su alegación y se incorporen en el documento, dichas cuestiones.

Informe:

- a) Ramal de entrada desde Salgado Torres

Se ajusta la alineación del espacio libre existente para incluir dicho ramal

- b) Aparcamiento subterráneo



Se elimina la previsión de aparcamiento subterráneo en la plaza de Santiago y se prevé resituarse las plazas de aparcamiento en superficie actuales en un nuevo aparcamiento subterráneo situado en el subsuelo de éste.

c) Otras cuestiones relativas a la urbanización

Las actuaciones de reurbanización o de cambio de la sección funcional de una calle no son competencia de la RYAPGOM, sino que dependen del departamento municipal correspondiente.

Como CONCLUSIÓN, de acuerdo con todo lo anterior, se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en la respuesta de este informe.