



ALCALDÍA DA CORUÑA

Asunto : Alegacións ao Convenio urbanístico das Xubias (expediente 631/2024/172).

Luis Hernández Álvarez con [REDACTED], en representación da Marea Atlántica, con efectos para notificacións na [REDACTED], A Coruña, en exercizo do dereito de acción pública urbanística, e dentro do prazo previsto no anuncio de publicación da exposición ao público do mencionado Convenio(DOG de 19/08/2024), presenta as seguintes

ALEGACIONES

ANTECEDENTES:

-No mes de maio do ano 2022, a Marea Atlántica, a través do seu Grupo Municipal no Concello da Coruña, con CIF V-70462460, e representado pola voceira María García Gómez, [REDACTED], presenta, en relación ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, unha serie de **OBSERVACIONES AO DOCUMENTO AMBIENTAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL do PXOM no ámbito da API S35 RÍA DO BURGO (A CORUÑA) – EXPEDIENTE 2022AAE2670 – CÓDIGO 2491/2022**

-Posteriormente o Concello recibe o visto bó da Consellería de Medio, Territorio e Vivenda.

-O Concello rexeita seguir con el procedimiento de dicha MP no ámbito da API S35 Ría do Burgo de A Coruña sen ningunha xustificación.

-O pasado 30 de xullo de 2024 o Concello da Coruña asina un Convenio con Castro de Oza S.L. que afecta o ámbito obxecto da MP de la API S35 Ría do Burgo de A Coruña.

A entidade Castro de Oza S.L está participada na súa integridade por Ginkgo Participations III S.A R.L que é propietaria en pleno dominio dun total de 32 parcelas situadas no API S-35 Ría do Burgo.

Considerando que este convenio non xustifica en ningún caso a suspensión da MP API S35 dá Ría do Burgo e tendo en conta que o ámbito do convenio é coincidente coa API S35 presentamos as seguintes alegacións.

O ámbito territorial da Modificación Puntual API S35 Ría do Burgo comprende os terreos incluídos no bordo litoral da cidade da Coruña na ría do Burgo, no tramo delimitado entre o dique sur da Praia de Oza ao norte e o límite municipal co municipio de Culleredo polo sur.



Na actualidade, o ámbito territorial afectado pola Modificación Puntual da API S35 Ría do Burgo atópase baixo as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) da Coruña, aprobado no ano 2013, que a recolle como unha Área de Planeamento Incorporado (API), dentro da Modificación Puntual do devandito ámbito aprobada no ano 2008, Área de Planeamiento Incorporado (API), regulada baixo a Modificación Puntual do PXOM de 1998.

Como explicita o documento de avaliación ambiental estratéxica presentado no ano 2022, os instrumentos de planeamento que recollen a API S35 Ría do Burgo sinalan expresamente que os polígonos de solo urbano non consolidado deben iniciar a súa execución antes dun ano. Neste caso, e transcorrendo máis de 12 anos desde a súa aprobación, o Documento de Avaliación Estratéxica (DAE) polo

tanto xustificou a modificación puntual na necesidade de revisar a ordenación do mesmo por caducidade de prazos.

Ao mesmo tempo, a entrada en vigor da Lei 2/2013, do 29 de maio, de modificación da Lei de Costas, incluíu a Estratexia de Adaptación ao Cambio Climático da Costa España que recomendaba, conxuntamente con outros instrumentos como o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia, a necesidade de revisar e modificar a ordenación do ámbito obxecto do presente documento.

O ámbito delimitado é unha peza moi heteroxénea do bordo litoral coruñés. Historicamente liberada de ocupación residencial na súa maior parte, a excepción do núcleo das Xubias, que tivo unha orixe vinculada á pesca, traducida na tipoloxía edificatoria das súas unidades residenciais de pequena escala. A construción da vía do tren a finais do século XIX, xunto coa topografía en pendente de gran desnivel de entrega ao mar, converten este espazo litoral nun ámbito sen desenvolvementos residenciais substanciais e grandes espazos naturais vacantes. Unha oportunidade para gañar un espazo litoral único para desenvolver actividades de lecer nun espazo singular e liberado da cidade compacta.

No ámbito de estudo localízase o Lugar de Especial Interese Paisaxístico (LEIP) do Miradoiro das Xubias. Ademais, na contorna localízase o LEIP da Praia de Santa Cristina. Pola súa zona oeste discorre un itinerario de interese paisaxístico, en concreto a Senda dos Faros, na súa décimo oitava etapa Perillo-A Coruña. Estes lugares forman parte da tradición social e cultural de Galicia, caracterizados pola presenza de valores paisaxísticos diversos e notables.

Segundo o Documento de Avaliación Estratéxica (DAE) da MP PXOM API S35 Ría do Burgo, a modificación proposta suporía unha redución da edificabilidade prevista que vai desde os **0,72 m²/ m², contemplada no vixente PXOM, aos 0,27 m²/ m².**

A redución proposta está xustificada en base a criterios iniciais o suficientemente contundentes e relevantes como para que parecésenos no seu día unha redución insuficiente, e en moitos casos incoherente cos valores paisaxísticos, culturais e patrimoniais da peza territorial obxecto de estudo e recollidos no propio DAE. En especial, no que atinxe á zona de Estaleiros Valiña e á antiga discoteca Pachá, onde a redución de edificabilidade proposta pasa de 111 a 81 vivendas e propón unha ordenación de volumes cun impacto paisaxístico aínda notable. A proximidade dos devanditos ámbitos á costa e á praia de Oza fan que estes desenvolvementos fosen obxecto de rexeitamento histórico por parte das asociacións cívicas do barrio de Oza_ Gaiteira e Os Castros que tampouco verán cumprida a súa reivindicación coa presente redución de edificabilidade contida na modificación puntual do PXOM no ámbito API 35 Ría do Burgo nin moito menos

con las determinaciones del Convenio suscrito entre el Concello de A Coruña y Castro de Oza S.L.

Citamos a continuación os principais criterios de xustificación da redución de edificabilidade que recolleu a proposta do DAE:

1. El tiempo transcurrido sin que se hayan desarrollado las determinaciones en cuanto a la ejecución de los polígonos de suelo urbano no consolidado tras la aprobación de la Modificación Puntual del año 2008.

*2. La superación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en el artículo 1.1.8., apartado 1.*b) de las normas urbanísticas del PXOM vigente.*

3. La aplicación de las disposiciones recogidas en la Estrategia de Adaptación al cambio climático de la costa España (BOE nº 193, 14.8.2017) en desarrollo de la disposición adicional 8ª de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de modificación de la Ley de Costas.

4. Las recomendaciones de la "Nueva Agenda Urbana" (Habitat III) en cuanto a la promoción de un desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible.

5. La continuidad de los diferentes trabajos llevados a cabo por el Ayuntamiento de A Coruña respecto de la reordenación de la Fachada Marítimo – Portuaria y la reorientación de las determinaciones contenidas en distintos instrumentos con el fin de su adecuación al actual contexto urbanístico, social, económico y ambiental, además del objetivo particular de salvaguarda, revalorización y recualificación del ámbito de la Ría do Burgo y su adaptación a los posibles efectos del cambio climático.

Neste sentido, e sempre en base aos criterios enunciados no propio documento DAE, consideramos no seu momento que a ordenación proposta no POL RC-01 (no PXOM 2013: POL RB2 e RB3, correspondentes aos ámbitos de Estaleiros Valiña e a antiga discoteca Pachá) non estaba xustificada nen era coherente coa protección ambiental do ámbito e as consideracións descritas no propio DAE relativas á conectividade do ámbito e á protección ambiental da peza delimitada da API no seu conxunto, con especial atención á protección do areal da praia de Oza.

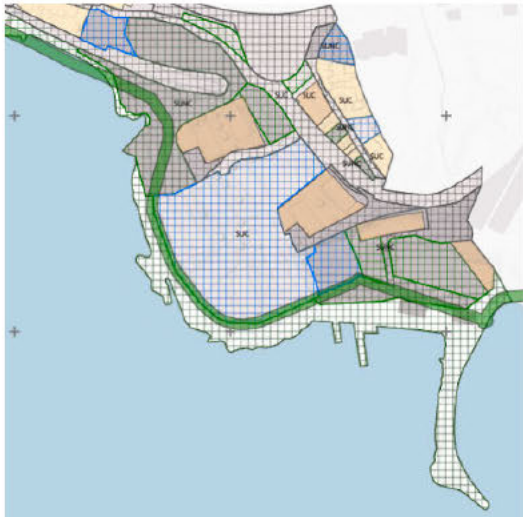
Así, o aproveitamento no POL RC-01 pasaba de 16.480 m² a 10.760 m², de 111 vivendas previstas pásase a 81 vivendas, unha redución que consideramos no seu día insuficiente nun ámbito no que a ocupación residencial non está xustificada atendendo ás consideracións ambientais, paisaxísticas, culturais e patrimoniais. Aínda con esa redución de edificabilidade e densidade, o impacto dos bloques de edificación sería significativo.

Descripción de los ámbitos de gestión

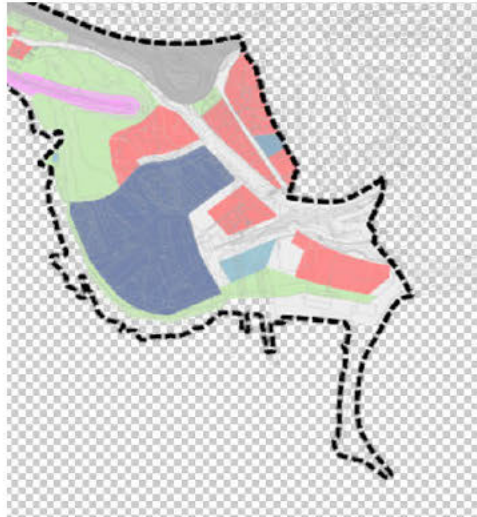
POL-RC-01	Comprendido por los Antiguos Astilleros Valiña y la antigua discoteca Pachá, limitando con la Playa de Oza y la carretera de Xubias de Arriba.
POL-RC-02	Engloba la parcela municipal donde existe la estructura de un antiguo edificio en construcción y abarca la parcela correspondiente al Pazo de Guyatt.
POL-RC-03	As Xubias de Abaixo
POL-RC-04	Envolvente del Hospital Materno Infantil.
POL-RC-05	A Pasaxe, ámbito comprendido entre el puente de A Pasaxe hasta el Hospital Materno Infantil.
POL-RC-06	Zona sur del puente de A Pasaxe, que engloba los POL-RB7, 8 y 9.



Imagen 3. Delimitación de los ámbitos de gestión.



En ocre, nova ordenación proposta POL RC 01.



En vermello, ordenación proposta PXOM 2013.

Polas cuestións mencionadas en relación ao documento ambiental da MP API S35 da Ría do Burgo no que atinxe ao POL RC-01, avanzamos no seu día as seguintes observacións que consideramos pertinentes formular ao Convenio entre o Concello de A Coruña e Castro de Oza S.L.:

PRIMEIRA. A proposta do Convenio urbanístico das Xubias é contrario aos principios de mitigación e adaptación ao cambio climático.

A proposta non ten en consideración as medidas de adaptación ao cambio climático (ACC), que responden á observación da planificación territorial a nivel local.

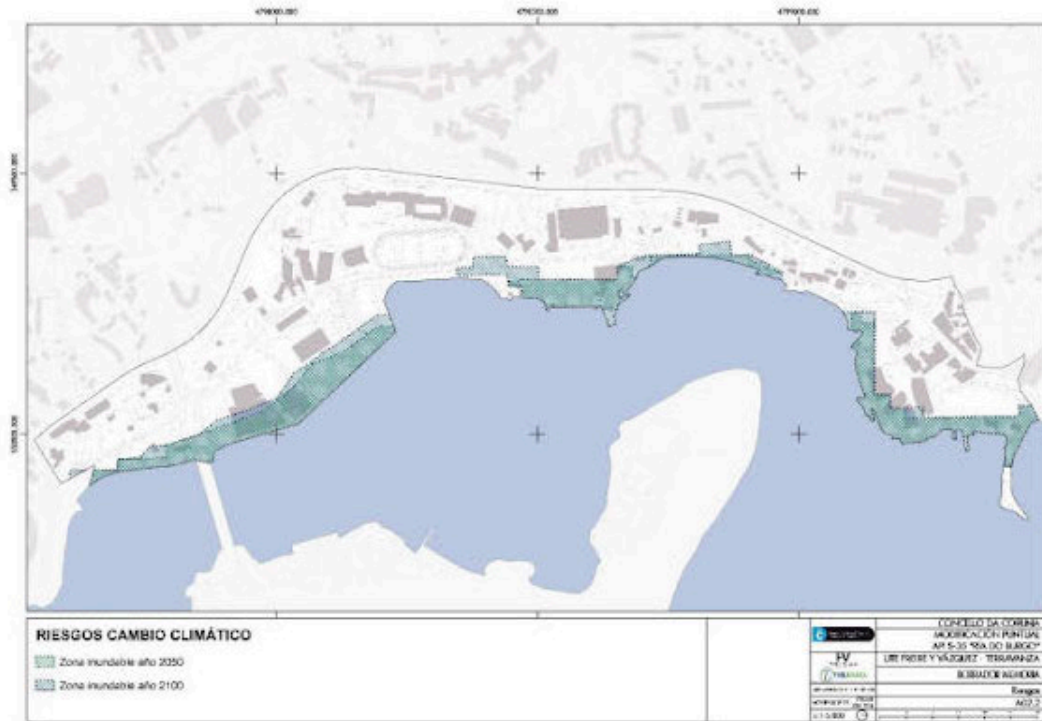
A Axencia Europea de Medio Ambiente expresou a necesidade de adaptación ao cambio climático nas actuacións e políticas públicas, para atender convenientemente a vulnerabilidade e os impactos nos ecosistemas e os sectores económicos, así como a saúde e o benestar humano.

O Plan Nacional de Adaptación ao Cambio Climático define o concepto de adaptación ao cambio climático como “o axuste nos sistemas naturais ou humanos en resposta a estímulos climáticos previstos ou aos seus efectos, que mitiga os danos ou explota posibles oportunidades beneficiosas”.

A proposta formulada no **Convenio urbanístico das Xubias** debería ter en conta as consideracións que afectan ás medidas de adaptación do cambio climático e priorice desta forma a protección dun ecosistema de alto valor ambiental fronte a outras cuestións.

Segundo os modelos de análise de evolución do cambio climático na zona de estudo, cabe esperar que o mar no ano 2050 e no 2100 asolagará as zonas máis próximas á liña de costa que se reflicten no plano adxunto.

No devandito plano incorporado ao Documento Ambiental Estratexico (DAE) da MP PXOM do ámbito da API S35 Ría do Burgo reflíctense como áreas potencialmente afectadas a contorna máis próxima á liña de auga da zona da Pasaxe, recheo e zona baixa do Materno Infantil, núcleo das Xubias de Abaixo, península das Xubias de Arriba e antigos estaleiros Valiña. Unhas previsións que só fan presupoñer que esas zonas asolagadas e os seus ámbitos de afección deberán tratarse con solucións permeables e usos compatibles, dentro dos cales o residencial queda excluído.



Esta condición de espazo vacante que forma parte dun sistema de espazos libres máis amplo nunha zona próxima a grandes equipamentos sanitarios debería ordenarse atendendo como primeira premisa aos seus valores implícitos, relacionados co lecer da poboación e o aumento de metros cadrados de espazo libre por habitante recomendados pola OMS, que prescribe para cada habitante un promedio de 15 m² de espazo libre para o desenvolvemento dunha vida saudable.

SEGUNDA. A proposta de Convenio urbanístico das Xubias propón un crecemento residencial no bordo litoral do ámbito da ría do Burgo que non está xustificado.

Como comentabamos, o ámbito obxecto de estudo é un espazo que non albergou o uso residencial máis que de maneira anecdótica en relación á súa superficie total. Así, dentro do ámbito da MP, segundo o Documento Ambiental Estratexico (DAE), o número total de vivendas é de 199, permanecendo un número significativo delas baleiras (31).

Ou Convenio urbanístico das Xubias propón desenvolver o solo obxecto de estudo en base aos criterios do PXOM 2013, sen ter en conta a redución de edificabilidade, xa insuficiente, que propuxo a MP Ría do Burgo.

	Viviendas
Viviendas Principales	165
Viviendas Secundarias	3
Viviendas Vacías	31
Total Viviendas	199

A cidade da A Coruña conta na actualidade cunha densidade media de poboación de 6.408,7 hab/km² (IGE, 2019), moi elevada comparada con outras cidades (por citar algúns exemplos, a de Madrid é de 5.418,47 hab/km², mentres que as de Ámsterdam e Roma son de 1.383 e 1.244 hab/km² respectivamente), e ten a oportunidade de recuperar estes espazos vacantes da franxa litoral, para a súa renaturalización e descompresión da cidade compacta.

O resultado deste fenómeno urbanizador é a acumulación de impactos derivados do evidente grao de saturación da superficie, as afeccións ao ciclo hídrico ante o selado do solo (que dan lugar a anegamentos periódicos na cidade pola sobrecarga da rede de saneamento), a contaminación lumínica, o ruído, a ocupación do escaso espazo público polos automóviles e a falta de espazos naturais ou naturalizados.

É por este motivo que cada vez se fai máis presente a demanda veciñal de contar con máis espazos libres e zonas verdes para o lecer e a convivencia. Demanda esta que cobra forza tras a emerxencia sanitaria da COVID-19 e a importancia de facer vida no exterior e en espazos abertos.

Ao xa dito anteriormente sobre a acumulación de impactos e as afeccións da urbanización nun espazo litoral, hai que sumarlle o feito de que outros valiosos espazos da fachada costeira da Coruña se atopan nunha situación semellante ao ámbito delimitado na API S35, ao seren contemplados polo PXOM en vigor como áreas susceptibles de albergar novos desenvolvementos urbanísticos, que na actualidade se atopan en estado latente.

Entre eles, cabe citar a área do Portiño, na que se prevé a construción de máis de 3.000 vivendas; a Agra de Santo Amaro, entre o barrio de Durmideiras e a Torre de Hércules; ou o Plan Especial de Labañou M18, que prevé a construción de cerca de 400 vivendas.

Por último, cómpre citar o caso dos peiraos interiores, unha inxente superficie de terreo no corazón da cidade que segundo os convenios urbanísticos vixentes se destinarán á venda para uso residencial e comercial.

O mar e o seu bordo litoral son un elemento de identidade e cultura, de calidade de vida nunha cidade tan densa e de sustentabilidade medioambiental con vistas ao futuro. Por estes motivos, estes espazos deben ser ordenados e utilizados atendendo ao interese xeral da cidadanía.

Por outra banda, o PXOM que dá amparo a API S35 foi aprobado inicialmente en 2009, e de maneira definitiva en 2013. Acorde coa época na que se fixaron as bases de deseño, foi redactado co criterio de maximizar os aproveitamentos edificatorios,

xustificados a través dunha presunta demanda de vivenda e do previsible crecemento da poboación. Mais as previsións erraron, e co tempo amosáronse completamente desproporcionadas.

Mentres que o PXOM estimou un crecemento da poboación duns 65.000 habitantes ata 2025, o certo é que a poboación medrou moi lixeiramente, pasando dos 245.923 habitantes en 2013 aos 245.468 en 2021. As previsións oficiais estiman para 2033 un incremento de 4.616 persoas para o total dos 9 concellos da comarca.

En canto á demanda de vivenda, ocorre algo semellante. Mentres no PXOM o crecemento estimado era de 25.000 vivendas ata 2025 (2.083 vivendas/ano), a realidade é que ata 2018 só se construíron 115 vivendas ao ano, pouco mais do 5% da estimación do PXOM.

O último censo de vivenda na Coruña (INE, 2011) recollía preto de 20.000 vivendas baleiras que non só non se atopan a disposición para ofrecer unha alternativa habitacional accesible a quen as precise, senón que ademais son unha fonte de deterioro dos barrios.

Calquera estratexia destinada a incrementar o parque de vivenda debe partir de mobilizar a vivenda baleira da cidade, contribuíndo simultaneamente á rexeneración urbana de zonas en declive.

ORDENACIÓN MP 2008						
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	APROVECH (m ² s)	EDIFICABILI (m ² s)	VIVIENDAS	VIV/Ha	
POL-RB1	Xubias de Arriba	4.007,04	4.419,69	1,10	30	75
POL-RB2	Astillero Xubias	13.434	13.752	1,02	92	69
POL-RB3	Xubias de Arriba II	4.105	2.728	0,66	19	47
POL-RB4	Xubias de Abaixo. Conxeladora Coruñesa	80.119	51.165	0,64	342	43
POL-RB5	Xubias de Abaixo. Materno	5.781	3.176	0,55	22	39
POL-RB6	Depuradora de Marisco	14.595	13.572	0,93	91	63
POL-RB7	Estrada do Burgo I	982	594	0,61	6	62
POL-RB8	Estrada do Burgo II	1.885	1.638	0,87	16	85
POL-RB9	Estrada do Burgo III	4.218	1.519	0,36	15	36
TOTAL		129.126,04	92.563,69	0,72	633	58

A fin de poder comparar los parámetros urbanísticos, a continuación, se detallan los valores para la propuesta:

PROPUESTA DE ORDENACIÓN					
	SUPERFICIE (m ²)	APROVECH (m ² /s)	EDIFICABILI (m ² /s)	VIVIENDAS	VIV/Ha
POL-RC-01	17.031,76	10.760,00	0,63	81	48
POL-RC-02	15.940,79	2.790,00	0,18	21	13
POL-RC-03	7.565,92	570,00	0,08	4	6
POL-RC-04	17.899,65	1.540,00	0,09	12	6
POL-RC-05	64.096,88	11.155,00	0,17	84	13
POL-RC-06	11.604,62	5.205,00	0,45	39	34
TOTAL	134.139,62	32.020,00	0,27	241	20

A proposta suspendida de ordenación da MP PXOM do ámbito da API S35 Ría do Burgo, prevé a construción de 241 novas vivendas, existindo na actualidade, segundo datos do Documento Ambiental Estratéxico (DAE), 199 vivendas das cales 31 atópanse baleiras.

A nova proposta do Convenio urbanístico das Xubias pretende volver a la edificabilidad propuesta por el PXOM 2013, que incrementa a edificabilidade nun 0,72m²/m², partindo dos 0,27 m²/m² que propoñía a MP, incumprindo todos os criterios de urbanismo sostible.

Ademais, a nova ordenación propón tipoloxías en bloque residencial en altura, que nada ten que ver coas morfoloxías dos núcleos tradicionais existentes, de tipoloxía de vivenda unifamiliar en ringleira de baixo máis unha planta.

TERCEIRA. A proposta de Convenio urbanístico das Xubias incumpre os criterios estratéxicos de desenvolvemento urbano sostible.

O modelo urbanístico que propón a formulación do Convenio urbanístico das Xubias colisiona frontalmente coas políticas e obxectivos que o Concello da Coruña estableceu en toda unha serie de documentos estratéxicos para acadar un desenvolvemento urbano sostible. Os máis relevantes son:

- A estratexia EIDUS Coruña de desenvolvemento urbano sostible
- A estratexia de Cambio Climático 2014-2020
- A Axenda Urbana 2030

Estas incoherencias contradín a adaptación do proxecto ás necesidades da cidade e ás estratexias de futuro deseñadas polo propio Concello, acordes coas directrices da UE e de organismos internacionais.

- A estratexia EIDUS Coruña destaca entre os principais problemas da Coruña a escaseza de solo para usos distintos do residencial, así como o elevado grao de densificación da malla urbana. Identifica o borde litoral coma un recurso de primeira magnitude a potenciar para mellorar a calidade de vida na cidade. Sinala o parque de vivenda baleira coma unha conta pendente e anima a actuar sobre a rehabilitación.
- A estratexia de Cambio Climático 2014-2020 recoñecía hai xa sete anos que na Coruña medrou máis a construción de vivenda nova que a poboación, a través dun urbanismo moi intensivo que incide na demanda enerxética global da cidade. Propón actuar sobre o comportamento enerxético do parque de vivenda preexistente e limitar a ocupación innecesaria do solo.
- A Axenda Urbana 2030 foi un compromiso do Concello da Coruña en 2018 e novamente en 2020 para fomentar o desenvolvemento urbano da cidade acorde cos Obxectivos de Desenvolvemento Sostible (ODS) da ONU. En

concreto, o ODS nº 11 insta a “conseguir que as cidades e os asentamentos humanos sexan inclusivos, seguros, resilientes e sostibles”. Establece como metas concretas, entre outras, “redobrar os esforzos na protección do patrimonio natural e cultural”, “reducir o impacto ambiental negativo per cápita”, “proporcionar acceso universal a zonas verdes e espazos públicos seguros, inclusivos e accesibles”, e mesmo “aumentar considerablemente o número de cidades e asentamentos humanos que adoptan e implementan políticas e plans integrados para promover a inclusión, o uso eficiente dos recursos, a mitigación do cambio climático e a adaptación a él e a resiliencia ante os desastres”.

CUARTA. A proposta de Convenio urbanístico das Xubias supón un cambio de iniciativa de pública a privada na formulación do planeamento que non está xustificada.

O Convenio urbanístico das Xubias outorga a unha entidade privada a formulación da ordenación dun ámbito tan sensible e prezado como o bordo litoral da ría do Burgo no ámbito do núcleo tradicional das Xubias.

A propiedade maioritaria dos terreos non xustifica o cambio da iniciativa pública á privada, máxime cando se está publicitando unha promoción de carácter especulativo vinculado a promocións de luxo, con importantes actores da arquitectura internacional cunha proxección moi determinada no mundo global.

Descoñecemos o interese social da proposta, tanto como a preservación dos valores ambientais, culturais e identitarios dunha peza estratéxica da cidade.

QUINTA. A proposta de Convenio urbanístico das Xubias incumple o deber de transparencia e participación.

Según el art. 398.2 do RLSG/2016 (art. 165.2 LSG/2016) que “A negociación, formalización e cumprimento dos convenios urbanísticos rexeranse polos principios de transparencia e publicidade”.

Os deberes de transparencia e participación na negociación dous Convenios urbanísticos incumpríronse neste caso ao non constar que o trámite de audiencia previa se teña efectuado.

Por todo o anteriormente exposto, SOLICITO a estimación das presentes observacións **e a non ratificación do Convenio urbanístico das Xubias, procedendo ao seu arquivo.**

A Coruña, 19 de setembro de 2024

Asdo: Luis Hernández Álvarez

En representación da Marea Atlántica

