

01.DIA DECLARACIÓN DE INTERESE AUTONÓMICO**1M MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. PROMOTOR E EQUIPO REDACTOR	2
1.3. CONTIDO DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO	2
1.4. TRAMITACIÓN.....	3
2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.....	5
2.1. LOCALIZACIÓN.....	5
2.2. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DO EMPRAZAMENTO	6
3. INCIDENCIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE	7
3.1. DETERMINACIÓNS DO DEVANDITO PLAN QUE RESULTARÁN MODIFICADAS CONXUNTAMENTE COA APROBACIÓN DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO...	7
3.2. DETERMINACIÓN DO CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN	7

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

O Plan Estatal para o acceso á vivenda 2022-2025 ten como principais obxectivos facilitar o acceso á vivenda, e fomentar a oferta de vivenda en alugueiro social ou accesible. Nesta liña, a Xunta de Galicia a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS), impulsa a creación de solo residencial apto para o desenvolvemento de vivenda de protección pública, para o que o IGVS estudou o territorio da Comunidade de Galicia, determinando aquelas áreas urbanas máis tensionadas, con maior demanda de vivenda; e a fin de dar resposta ao obxectivo establecido, promove o desenvolvemento de actuacións de creación do solo destinado á construción de vivendas de protección pública, sendo este o obxecto do presente documento.

A Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, establece no seu Título II medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda, coa finalidade de incrementar o parque de vivenda público e de contribuír á efectividade do dereito de todas as persoas a unha vivenda digna e adecuada; e concreta no artigo 62 a figura dos proxectos de interese autonómico como instrumentos para promover e desenvolver actuacións de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

Co obxecto de atender as necesidades urxentes de solo residencial, o IGVS promove o presente documento, que inclúe as actuacións necesarias para a creación de solo destinado á construción de vivendas de protección pública no Concello de A Coruña, dado que concorren os seguintes requisitos:

- a) Existe unha forte demanda social.
- b) A actuación de transformación urbanística proposta transcende o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica e social.

No Concello de A Coruña existe unha forte demanda social de vivenda, acreditada polo elevado número de persoas rexistradas no Rexistro Único de Demandantes da Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. Doutra banda, a actuación de transformación urbanística proposta ten como obxectivo a creación de vivenda sometida a algún tipo de protección, e transcende o ámbito municipal xa que permite dispoñer de capacidade suficiente para a fixación de poboación, en especial de xente nova, e promover o impulso e dinamización demográfica, favorecendo a implantación de actividades económicas. Ademais, esta actuación contribúe ao desenvolvemento e execución das políticas autonómicas sectoriais en materia de vivenda, facilitando o acceso daquelas persoas con máis dificultades, e incide no desenvolvemento económico, social e territorial de Galicia, nos termos previstos no artigo 41.2.c) da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (en diante LOT).

O IGVS seleccionou aquelas áreas urbanas en que as concorrían os requisitos sinalados no citado artigo 62, identificando o ámbito do presente documento como unha das zonas do Concello de A Coruña máis adecuadas, desde o punto de vista urbanístico, para desenvolver as iniciativas de planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública.

O ámbito se corresponde co sector de solo urbanizable SUD-4 Monte Mero, segundo o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de A Coruña. Abarca unha superficie de aproximadamente 402.520m². Está situado entre a avenida Alfonso Molina (AC-11, a antiga Fábrica de Armas (actual Cidade das TIC), a Avenida do Pasaxe (AC-12) e o novo barrio de Xuxán. Este ámbito se configura como unha zona estratéxica do futuro desenvolvemento da cidade, rodeado de importantes infraestruturas e áreas en desenvolvemento, motivos polos que se define coma un punto clave para a expansión urbana e a mellora da conectividade.

O presente documento constitúe un Plan de Interese Autonómico (PIA) no Concello de A Coruña, redactado co obxectivo de posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexida.

1.2. PROMOTOR E EQUIPO REDACTOR

O promotor do presente documento é o Instituto Galego de Vivenda e Solo, entidade adscrita á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas da Xunta de Galicia.

O 29 de novembro de 2024 publicouse o procedemento aberto para a contratación polo IGVS do “PROXECTO DE EXPROPIACIÓN E DE PARCELAMENTO, PARA A OBTENCIÓN DE SÓ DESTINADO Á CONSTRUCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS, EN VARIOS CONCELLOS DÁ COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA”, sendo o Lote 2 (Concello de A Coruña) o correspondente ao presente documento. O 20 de maio de 2025 o IGVS resolveu a adxudicación do contrato de redacción do presente documento á empresa “FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, SLP”.

1.3. CONTIDO DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

Segundo o establecido no artigo 40 da LOT, un PIA é un instrumento de intervención directa na ordenación do territorio, cuxo obxectivo é planificar e proxectar actuacións que transcenden o ámbito municipal pola súa incidencia territorial. O mesmo artigo clasifica estes instrumentos de intervención supramunicipal en función do tipo de actuación: poden ser de implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas), de creación de solo destinado a vivendas protexidas ou de creación de solo destinado á realización de actividades económicas. O obxectivo do presente PIA é a creación de solo destinado a vivendas protexidas (apartado 2.b do artigo 40 da LOT).

O PIA debe basearse no principio de desenvolvemento sostible, o que esixe que as actuacións previstas para a súa integración e ordenación, tanto territorial como urbanística, apóiese nos seguintes catro piares básicos: a sustentabilidade ambiental, a sustentabilidade económica, a

movilidade sostible e accesibilidade, e a cohesión social, todo iso co obxectivo de satisfacer as necesidades da poboación e de crear “un lugar para vivir”.

O contido mínimo dun PIA determínase no artigo 44 “Contido dos proxectos de interese autonómico” da LOT. A estrutura do PIA desenvolverá todas e cada unha das determinacións esixidas no artigo anterior, e incluírá a totalidade da documentación esixida no artigo 45 “Documentación dos proxectos de interese autonómico”. Así mesmo, dado que implica a transformación urbanística do sector de solo urbanizable incluído no seu ámbito, incluírá para esta zona as determinacións que se indican no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.

1.4. TRAMITACIÓN

A LOT define na súa Sección 4ª “Os proxectos de Interese autonómico” o obxecto, as funcións, o contido e a documentación que debe incluír un PIA. Ademais, o artigo 47 “Iniciación do procedemento de aprobación dos proxectos de interese autonómico” da mesma Lei, establece o procedemento para a súa aprobación: ao tratarse dun PIA non previsto, conforme ao establecido no punto 2 do citado artigo 47, é necesaria a previa declaración de interese autonómico (DIA), tal e como se establece nos artigos 41 e 42 da LOT. Nesta liña, a Lei 5/2024 inclúe no seu artigo 63 o procedemento de obtención da citada DIA.

A fin de dar cumprimento á mencionada Lei 5/2024, o director xeral do IGVS o 10 de abril de 2025 adoptou a proposta de declaración de interese autonómico da actuación de creación do solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas, mediante o proxecto de interese autonómico en A Coruña no ámbito identificado como SUD-4 “Monte Mero”, situado no extremo surlleste do núcleo urbano da cidade, entre a Avenida Alfonso Molina (AC-11), o novo desenvolvemento urbanístico do Parque Ofimático e a Avenida da Pasaxe (AC-12); e remitiu ao Concello de A Coruña a delimitación inicial do ámbito de actuación seleccionado, para os efectos de que manifestase a súa conformidade con carácter previo á súa aprobación. Mediante Oficio do concelleiro delegado responsable da Área de urbanismo, Rehabilitación e Vivenda, o Concello de A Coruña presta conformidade á delimitación inicial realizada polo IGVS do ámbito seleccionado, para promover e desenvolver actuacións de creación do solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública. Finalmente, o 13 de xuño de 2025 publicouse no DOG a “RESOLUCIÓN do 3 de xuño de 2025 pola que se aproba a delimitación do ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística para a creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública en A Coruña”, que inclúe a preceptiva DIA. Esta publicación se inclúe como anexo ao presente documento.

Unha vez completada a declaración de interese autonómico, procedeuse á redacción do presente documento de BORRADOR do PIA, para a súa tramitación segundo o procedemento establecido no artigo 47 da LOT.

Obsérvase que o PIA non afecta a espazos da rede Natura 2000, nos termos previstos na Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e da biodiversidade, nin establece o marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a avaliación de impacto ambiental ordinaria, nos termos previstos na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental: os proxectos de urbanización inclúense no anexo II da citada Lei 21/2013 (no grupo 7 “proxectos de infraestruturas”), como sometidos á avaliación de impacto ambiental simplificada, sendo este o caso do presente documento xa que prevé o desenvolvemento dunha superficie de solo de 40,25 ha que será obxecto de urbanización (inferior ás 100 ha establecidas como limiar para o seu sometemento ao procedemento ordinario), polo que non resulta necesario o sometemento do PIA ao procedemento ordinario de avaliación ambiental estratéxica.

Co anterior, o presente documento de BORRADOR do PIA forma parte da solicitude de inicio que da comezo ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO

2.1. LOCALIZACIÓN

O ámbito a desenvolver no PIA sitúase ao surlleste do núcleo urbano da cidade de A Coruña, situado entre a avenida Alfonso Molina (AC-11), a antiga Fábrica de Armas (actual Cidade das TIC), a Avenida da Pasaxe (AC-12) e o novo barrio de Xuxán. Este ámbito se configura como unha zona estratéxica do futuro desenvolvemento da cidade, conectado con importantes infraestruturas e áreas en desenvolvemento. Nesta zona o PXOM do Concello de A Coruña vixente, define un sector de solo urbanizable delimitado, denominado SUD-4 “Monte Mero”, o cal foi determinado nos estudos previos como o máis adecuado para o desenvolvemento proposto. O presente PIA inclúe este ámbito, establecendo a ordenación detallada do mesmo, a fin de viabilizar o desenvolvemento para o fin proposto, incrementar a dispoñibilidade de vivenda de protección oficial no Concello.



Fonte: Elaboración propia. Delimitación do ámbito de actuación sobre ortofoto do PNOA.

2.2. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DO EMPRAZAMENTO

A delimitación proposta do ámbito urbanístico do PIA parte das conclusións dos estudos previos realizados polo IGVS, nos que se determinaron aquelas áreas urbanas con maior demanda de vivenda, e analizando nelas as zonas máis adecuadas, desde o punto de vista urbanístico, para alcanzar o obxectivo establecido: posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexida.

O ámbito foi analizado tendo en conta o planeamento urbanístico de aplicación, tanto do PXOM vixente como das modificación realizadas posteriormente, o parcelario catastral, a realidade física e as previsións existentes por outras entidades ou administracións.

3. INCIDENCIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE

Tal e como se sinala en puntos anteriores, o ámbito correspóndese co sector de solo urbanizable SUD-4 Monte Mero do PXOM do concello de A Coruña (aprobado definitivamente no ano 2013).

Posteriormente, en febreiro de 2024, aprobouse o Proxecto de Interese Autonómico Novo Complexo Hospitalario de A Coruña (en diante PIA do CHUAC), o cal incluíu parte dos terreos do sector SUD-4, redelimitando o mesmo e establecendo unha nova ficha coas condicións para o seu desenvolvemento.

Polo tanto, se xustifica que non é necesaria a modificación do PXOM máis aló de aclarar e xustificar a súa integración e axuste dalgunhas das condicións de ordenación previstas no PXOM, ademais do cambio do sistema de actuación, xa que se mantén a intensidade edificatoria e os sistemas xerais adscritos dentro do modelo territorial do PXOM.

3.1. DETERMINACIÓNS DO DEVANDITO PLAN QUE RESULTARÁN MODIFICADAS CONXUNTAMENTE COA APROBACIÓN DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

Conforme o establecido na LOT, o PIA é un instrumento de ordenación do territorio, polo que a súa aprobación leva consigo que as súas determinacións de aplicación directa serán inmediatamente aplicables nos terreos sobre os que incidan e, como determinacións de ordenación territorial, prevalecerán sobre as previsións contrarias do planeamento municipal. Neste senso destacar que, en aplicación do establecido no artigo 20 da citada LOT, as determinacións do presente PIA respecto do sector SUD-4 son determinacións de aplicación directa; non incluíndo determinacións consideradas orientativas para o planeamento.

3.2. DETERMINACIÓN DO CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN

A ordenación incluída no PIA proposto define con precisión os usos e intensidades edificatorias (superficie edificable, ocupación e alturas) cumprindo cos criterios definidos na ficha de desenvolvemento do sector. Modificarase unicamente, por tanto, o sistema de obtención de solo de Compensación a Expropiación.

Como xustificación de este punto é necesario recordar o obxectivo principal deste PIA, que é a creación de vivenda sometida a algún tipo de protección, coa finalidade de incrementar o parque de vivenda público e de contribuír á efectividade do dereito de todas as persoas a unha vivenda digna e adecuada.

Ademais indicar que o ámbito incluído no presente PIA se corresponde co sector de solo urbanizable SUD-4 do PXOM vixente, e que o desenvolvemento de este sector xa excede os prazos previstos na estratexia de actuación do citado PXOM. Ademais, indicar que o sector xa estaba incluído no anterior

plan xeral do ano 1998, identificado como sector S-8, de uso residencial e que nunca houbo iniciativa para o seu desenvolvemento.

Queda, polo tanto, xustificada a conveniencia da inclusión do presente sector no ámbito do PIA e a modificación do sistema de actuación indicada no presente apartado.

En A Coruña, xullo de 2025

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., os arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez