



MEMORIA DEL PROCESO DE ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y ADAPTACIONES DEL PLAN PARCIAL EN "S.R.A.U.-ALTAMIRA EN A ZAPATEIRA. LA CORUÑA".

Promovido por: Promocions O'Carón, s.l.

1. ANTECEDENTES Y ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LOS INFORMES TÉCNICOS MUNICIPALES:

Como consecuencia del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña del año 1998, en el que por primera vez se contempla la figura del Suelo Rústico Apto para Urbanizar tal y como prevé la Ley 1/1997, de 24 de Marzo, del Suelo de Galicia, la Empresa Promocions O'Carón s.l. decide elaborar un Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del S.R.A.U.-Altamira en A Zapateira, que se presenta en el Ayuntamiento de La Coruña en el mes de enero de 1999 con el número de expediente 5/99.

A tenor de las respuestas del Ayuntamiento de La Coruña de fecha 24 de mayo de 1999 y con el número de salida 53.414/99 y Comunicación con ref.:RU 64.551/99 de fecha 28 de junio de 1999 con el número de salida 68.187/99, y de las consultas realizadas a los técnicos municipales competentes, la Empresa Promotora opta por presentar un nuevo Plan Parcial con fecha de entrada 25 de agosto de 1999, para una zona más amplia y con importantes modificaciones al objeto de adaptarlo a los criterios consensuados por los técnicos municipales y de la COTOP.

Visto el nuevo documento por los servicios técnicos municipales, y en reunión mantenida con los redactores del mismo y representantes de la Entidad Promotora, comunicó una nueva serie de deficiencias detectadas, por lo que se procede a una nueva modificación del Plan Parcial, que fue presentada el 29 de noviembre de 1999 para el informe previo a la aprobación inicial. Finalmente, de dicho informe técnico considera que el documento del Plan Parcial presentado a trámite "cumple con las determinaciones exigidas por la legislación urbanística y sectorial vigente".



El 13 de diciembre de 1999 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, la solicitud de informe previo a la aprobación inicial.

2. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL INFORME PREVIO DE LA C.O.T.O.P.:

Con fecha de salida 26 de enero de 2000, la Consellería emite su Informe Previo en el que lleva a cabo una serie de observaciones en virtud de las cuales se realizan las adecuaciones oportunas.

Primera observación:

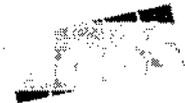
"Xustifica-la viabilidade da iniciativa planteada e a súa coherencia coa estratexia do Plan Xeral e a estrutura Xeral do territorio (art.23.a) da Lei do solo)."

Aunque en última instancia corresponde a la Administración el comprobar la coherencia de la iniciativa de este Plan Parcial con la estrategia del Plan General y la Estructura General del Territorio, basta aclarar que, a juicio de la Empresa Promotora, encaja suficientemente. Respetando la tipología de vivienda imperante en la zona y, aunque la legalidad vigente lo permita, los promotores del Plan Parcial han renunciado voluntariamente a desarrollar la tipología de vivienda de pisos, con la consiguiente pérdida de beneficios económicos que ello conlleva para la Empresa, por considerar que la misma desvertebra el territorio.

Asimismo, se opta por desarrollar una urbanización con un máximo de 59 viviendas en 24.218 m², lo que permite una densidad edificatoria baja que favorece la calidad de vida, que, al mismo tiempo, se garantiza dotando a la urbanización de todos los servicios exigidos en cuanto a zonas públicas y escolares, así como de un desarrollo más acorde con la estructura de la zona, huyendo de esquemas masificados de tipología mixta que provocan transversalmente impactos negativos, tanto en la calidad de vida como en la medioambiental, y una degradación de la zona que, actualmente, de facto es residencial, transformándola en un área rururbanizada.

Segunda observación:

"Determina-los elementos e redes exteriores de infraestructuras sobre os que se apoia a actuación, debendo garantirse un adecuado enlace coas redes



viarias e de servicios integrantes de estructura do municipio (art.23.b) da Lei), e para estes efectos, deberá representarse nos planos de ordenación as conexión cos sistemas xerais de abastecimento de auga, de saneamiento e de enerxía eléctrica previstos no vixente Plan Xeral (art.23.b) da Lei do solo).

La actuación garantiza el desarrollo de todos los sistemas generales requeridos: viario, ya que la densidad circulatoria supone una carga prácticamente inexistente para el vial actual previéndose, además, los retranqueos necesarios por si fueran necesarias futuras ampliaciones del mismo. Se adjuntan los planos y convenios de conexión con los sistemas generales de abastecimento de agua, saneamiento, energía eléctrica y gas.

Tercera observación:

"En cumprimento do disposto polo artigo 22.1.g), en relación co 72.2.b) da Lei do solo de Galicia, deberá preverse unha praza de aparcamento por vivenda ou 80 m2 de edificación, de cesión gratuita e obrigatoria ó Concello, debéndose representar dita reserva mínima nos planos de ordenación."

Por error se olvidó aportar el plano de plazas de aparcamiento, el cual se adjunta actualmente en el plano 2 de proyecto, y en el que se puede comprobar la existencia de 72 plazas, lo que cumple holgadamente la normativa vigente y, por tanto, la correcta observación realizada.

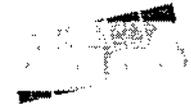
Cuarta observación:

"De conformidade co disposto polo art. 90.3. da Lei do solo de Galicia, a área de reparto deberá coincidir co sector que se delimite polo Plan parcial".

Para esta cuestión nos remitimos al Informe Municipal.

3. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS ALEGACIONES:

Tras la aprobación inicial del Plan Parcial en Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de La Coruña, celebrada el 21 de enero de 2000, y su posterior publicación en el D.O.G., se inicia el oportuno Período de Alegaciones; en el que únicamente se realizan dos.



Primera:

Presentada por *Doña Margarita Lobato Noreña* en la que, básicamente se reseña la falta de convenios para el desarrollo de los sistemas generales y se cuestiona la inclusión de una finca de su propiedad en el ámbito del polígono del Plan Parcial.

En lo que respecta a los convenios, ya están recogidos en este documento, tal y como la COTOP también requería.

En lo referente a la inclusión de su finca, la misma vino impuesta por criterio municipal (informe de 25 de mayo de 1999) de coherencia urbanística en el desarrollo territorial de la zona.

Segunda:

Presentada por *Doña Consuelo Miguel Fontanillo*. De la misma destacan como temas fundamentales, al margen de otras cuestiones meramente interpretativas y subjetivas:

La falta de concreción de los compromisos con las compañías o entidades suministradoras de los diferentes servicios, actualmente ya recogidos en este documento.

La ausencia del plano de plazas de aparcamiento, el cual también se adjunta en este documento.

La aparente discrepancia entre los porcentajes de propiedad del suelo de la Empresa Promotora en diferentes partes del Plan Parcial, hecho este motivado por el cómputo del terreno destinado a Sistemas Generales, que es de propietario desconocido, lo que ha hecho variar el porcentaje inicial del 53,34% de la Empresa Promotora, al actual de 51,65%, aunque este dato está perfectamente aclarado en el Plan Parcial.

También se cuestiona el estudio de costes del Plan Parcial, algo que es totalmente aventurado y carente de entidad, dado que este documento es anterior a la elaboración del Proyecto de Urbanización, que es el documento que concretará los mismos de una manera más detallada.

4. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS ALEGACIONES:

Tras la estimación parcial del recurso de reposición de fecha 27 de Enero de 2001 que se realizó en Pleno Municipal, en sesión celebrada el 12 de marzo de 2001, se procede a hacer las modificaciones necesarias para incrementar la cesión para Equipamiento Docente de 1350 m² a 1500 m², con la consiguiente variación del parcelario circundante.

