631/32/2000 DPO 4/2000

EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS APE H2.01 Y H3.01 PARA LA GESTIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO DENOMINADA ARE H2.01 DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

PROMOTOR: *ÁNGEL MARTÍNEZ Y OTROS*
EN REPRESENTACIÓN DE LA COMISIÓN GESTORA DE PROPIETARIOS PARA EL DESARROLLO DEL A.P.E. H2.01, INCLUIDA EN EL A.R. H2.01

Aprobado definitivamente
por la Comisión de Gobierno
en sesión de.....
Certifico:
El Secretario,

EQUIPO REDACTOR:

GRUPO TALLER DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS LA CORUÑA, S.L.

Arquitectos:
César de Jesús Otero Grille
Javier López Cabana
Eladio Castro López

D. José Ramón López Calvo
Arquitecto

1.- ANTECEDENTES

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña fue aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado el 19 de octubre de 1998, siendo publicado en el B.O.P. de fecha 14 de noviembre de 1998.

Entre los distintos ámbitos que delimita el P.G.O.M. para la gestión se encuentra el ARE H2.01, que se integra en el Suelo Urbano No Consolidado e incorpora:

-APE H2.01
- QG H2.01
- VG H2.01
- VL H2.01
- EL H2.04
- POL H3.01

La superficie del ARE, según las determinaciones establecidas por las fichas correspondientes, es de 77.074 m². y el Aprovechamiento Tipo es de 0,807196 m²/m².

El artículo 1.3.3.1. del P.G.O.M. contempla que los Polígonos delimitados o que se delimiten, cumplimentarán conjuntamente la gestión de los deberes de cesión, de urbanización y de la justa distribución de cargas y beneficios de las Áreas de Reparto definidas.

El Art. 1.3.3.1. del P.G.O.M. indica que la delimitación de Polígonos podrá realizarse con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 120 de la Ley del Suelo de Galicia, permitiendo así la ejecución integral del Planeamiento de desarrollo previsto.

En este caso, como se puede apreciar por la relación de espacios que se integran en el ámbito del ARE, los correspondientes terrenos tienen distintas calificaciones, lo que determina que algunos de ellos estén destinados al uso o servicio público, y en consecuencia hayan de ser cedidos al Ayuntamiento, y otros en los que se ha de materializar el aprovechamiento reconocido por el P.G.O.M.

Inicialmente, la estrategia diseñada por el Plan había previsto que los espacios destinados al uso o servicio público, integrados en el ARE, pero exteriores al ámbito del APE. H2.01 Y POL. H3.01, serían obtenidos directamente por el Ayuntamiento a través del procedimiento de ocupación. Sin embargo, para garantizar de manera más eficaz una justa distribución de beneficios y cargas y una mayor agilidad en la gestión y ejecución, liberando a los servicios municipales de la necesidad de tramitar los expedientes de ocupación, se estima que la totalidad de los terrenos que integran el ARE H2.01 se deben incluir en los correspondientes polígonos, que se denominarían POL. APE.H2.01 y POL.H3.01, cuya delimitación es objeto de este documento.

2.- JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

El Área de Reparto H2.01 cuenta con dos ámbitos previstos por el Planeamiento en los cuales se materializarán los aprovechamientos lucrativos, contemplados en las correspondientes fichas del P.G.O.M. y que presentan los siguientes datos urbanísticos:

DENOMINACIÓN: San Amaro **POL-H3.01**	
SUPERF. TOTAL:	**15.784 m²**
APROVECH. LUCRATIVOS:	**26.295 m²**
CESIONES Red viaria Espacios libres Equipamientos Totales	 5.121 6.216 0 11.337 m²
CLASE DE SUELO: **Urbano no consolidado**	
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº: *PLANO Nº*:	**ARE-H2.01** **H3**
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: - Obtener suelo para espacios libres de uso público entre el asilo de ancianos, Paseo Marítimo y la nueva edificación. - Colmatar el tejido urbano de la zona completando las manzanas existentes. - Obtener los viarios, prolongación de los existentes bordeando la nueva edificación.	
PLANEAMIENTO:	**Plan General**
SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Compensación**	
INICIATIVA DEL PLANEAM. **Privada**	
OBSERVACIONES: - Norma Zonal 2, grado 1, manzana compacta. - Norma Zonal 2, grado 2, manzana con patio. - La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.	

DENOMINACIÓN: San Amaro **APE - H2.01**	
SUPERF. TOTAL:	**24.099 m²**
APROVECH. LUCRATIVOS:	**37.171 m²**
CESIONES Red viaria Espacios libres Equipamientos Totales	 0 0 0 0 m²
CLASE DE SUELO: **Urbano no consolidado**	
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº: *PLANO Nº*:	**ARE-H2.01** **H2**
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área se ordenará mediante bloques evitando tapar vistas hacia la Torre de Hércules.	
PLANEAMIENTO:	**Estudio de Detalle**
SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Compensación**	
INICIATIVA DEL PLANEAM. **Privada**	
OBSERVACIONES: Será de aplicación la Norma Zonal 3, edificación abierta, con un aprovechamiento lucrativo máximo de 37.171 m². La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.	

Como se ha indicado anteriormente, se ha estimado necesario efectuar una nueva definición de los ámbitos inicialmente previstos para la gestión en los que se integran la totalidad de los terrenos que integran el ARE H2.01, cualquiera que sea su calificación, con la finalidad de que en los mismos se realicen las operaciones de gestión y ejecución.

Por ello, siguiendo el Procedimiento indicado en el Art. 121 de la Ley del Suelo en Galicia, se determina la delimitación de un Polígono denominado POL. APE H2.01 y se modifica la delimitación del Polígono H3.01, adscribiendo a los mismos la totalidad de los espacios destinados a sistemas generales y locales previstos en el Área de Reparto.

Para llevar a cabo este proceso, y en la medida en que afecta a los propietarios de los terrenos que están incluidos en la delimitación inicial del POL. H3.01, se ha recabado la opinión de los mismos a la propuesta que se formula en este documento y, partiendo de su conformidad, se ha decidido presentar esta propuesta de delimitación de manera conjunta.

Se justifica según lo establecido en el Art. 120.3 L.S.G., que las delimitaciones de los Polígonos efectuados no presentan entre sí diferencia de Aprovechamiento superior al 15% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, puesto que los propietarios de los dos polígonos obtendrán el aprovechamiento tipo que corresponde, de acuerdo con las determinaciones establecidas por P.G.O.M. para el AR.

3.- DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS.

3.1.- POL. APE-H2.01.

Estará constituido por el ámbito territorial definido por el Planeamiento como APE H2.01, adscribiéndose los Sistemas Generales y Locales que se desglosan, tal y como sigue:

			SUPERFICIE
APE H2.01		.....	24.099,00 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	QG	H2.01 a	1.847,11 m²
	QG	H2.01 b	11.506,89 m²
	VG	H2.01 a	5.902,83 m²
SISTEMAS LOCALES ADSCRITOS	EL	H2.04 a	5.098,00 m²
	EL	H2.04 b_1	210,79 m²

SUPERFICIE TOTAL POL APE H2.01 ..... 48.664,62 m²

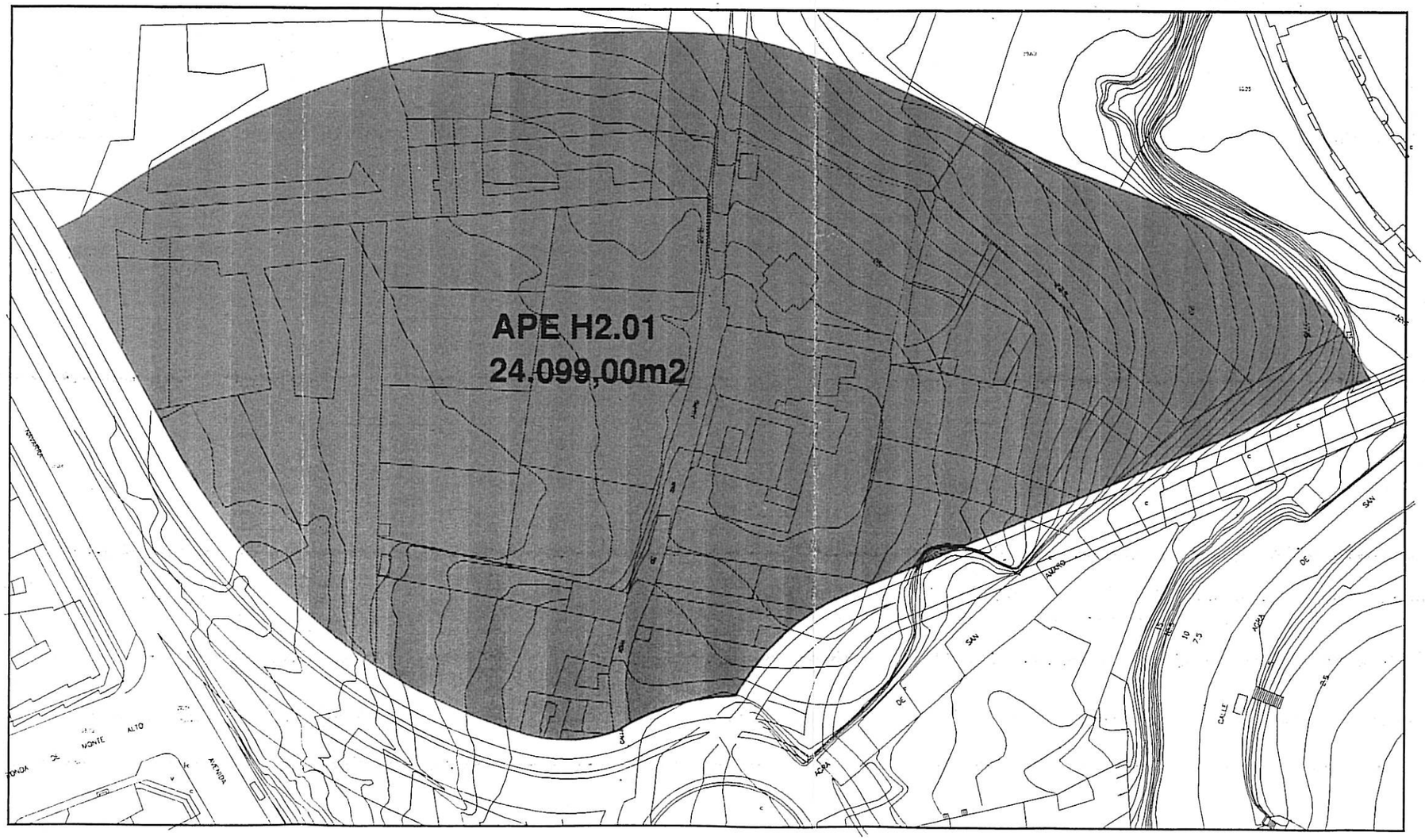
CUADRO RESUMEN

APE-H2.01	24.099,00 m²
SISTEMAS LOCALES	5.308,79 m²
SISTEMAS GENERALES ..	19.256,83 m²

POL. APE H2.01 AMBITO DE ORDENACION

APE H2.01
24.099,00m2

SITUACION E: 1/5000



EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

QG.H2.01 a
1.847,11m2

SITUACION E: 1/5000

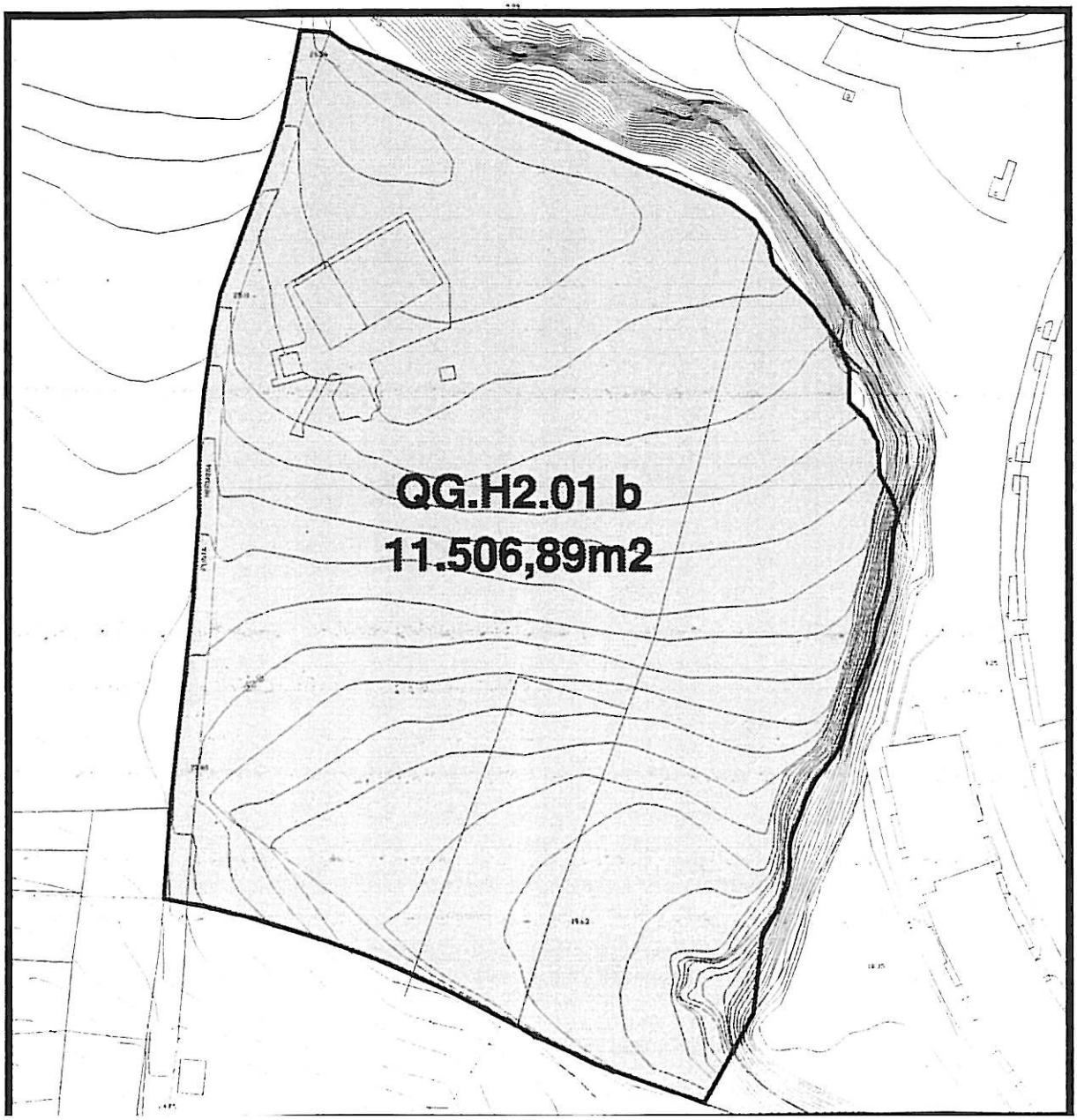
EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

QG.H2.01 b
11.506,89m2

SITUACION E: 1/5000

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

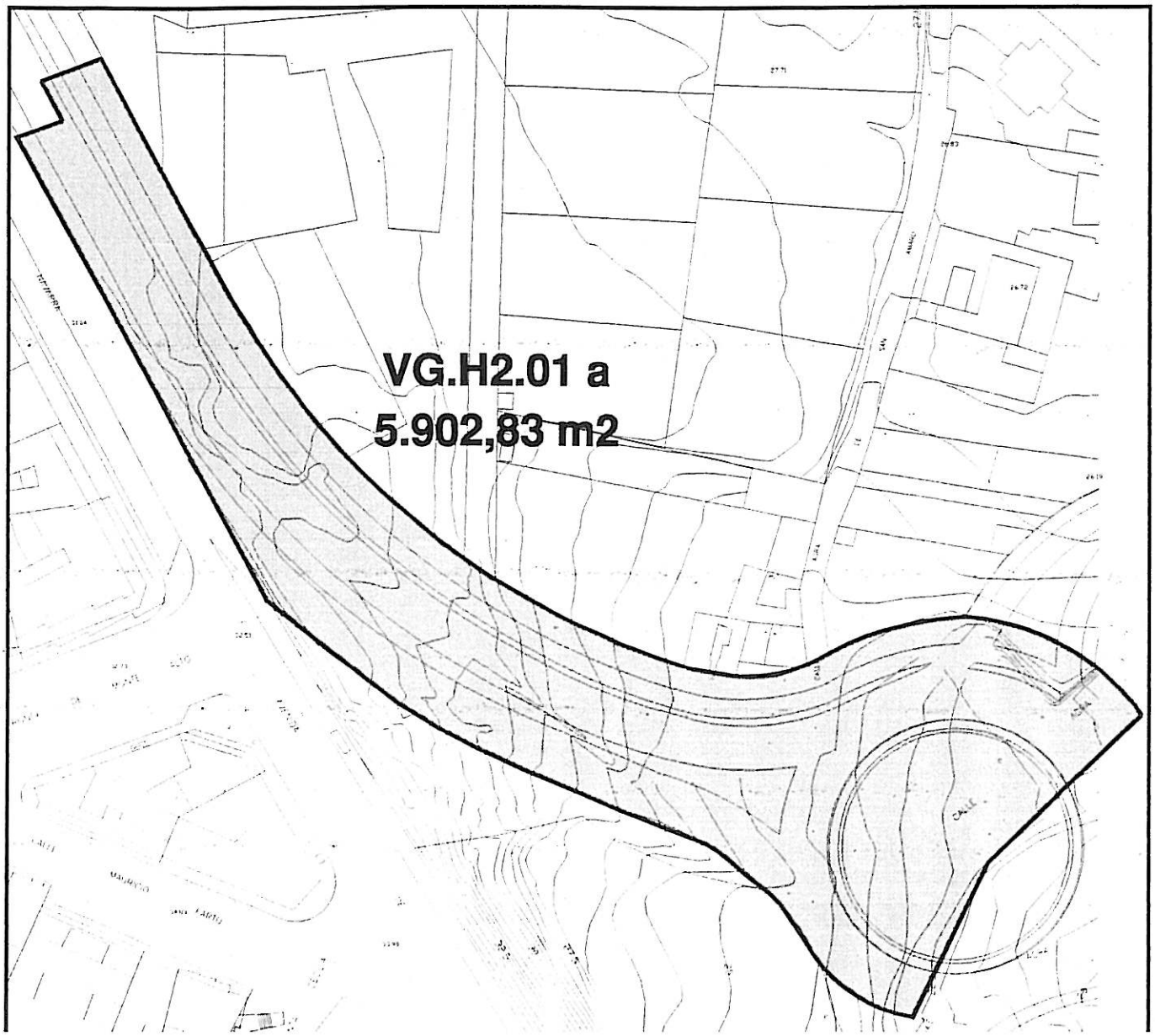


SISTEMA GENERAL ADSCRITO

SITUACION E: 1/5000

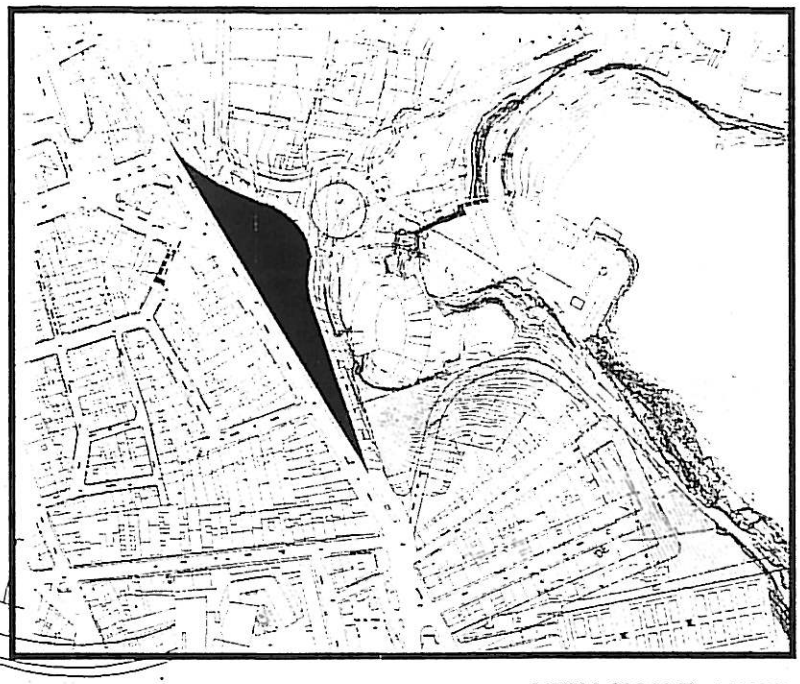
VG.H2.01 a
5.902,83m2

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

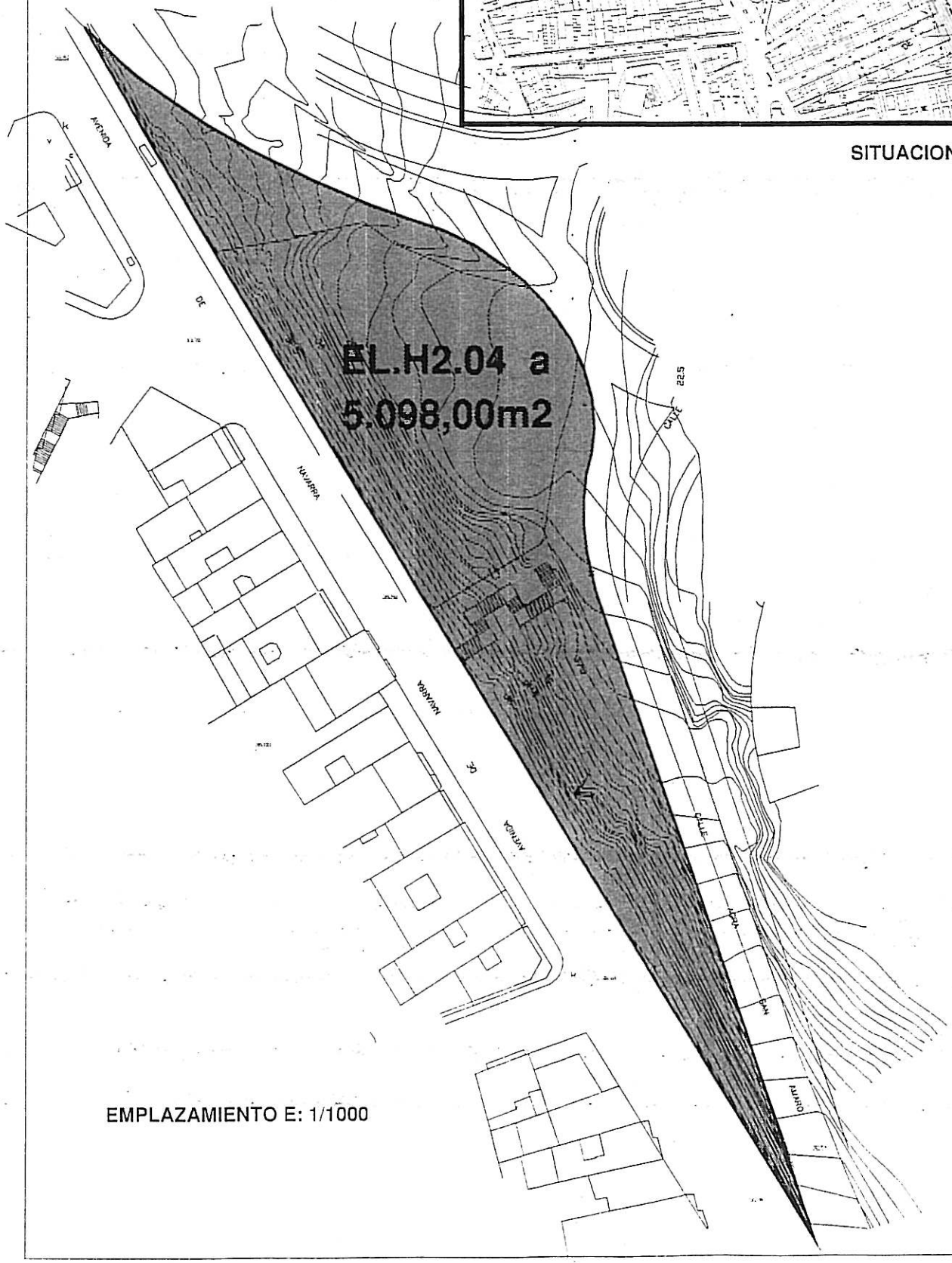


SISTEMA LOCAL ADSCRITO

EL.H2.04 a 5.098,00m2

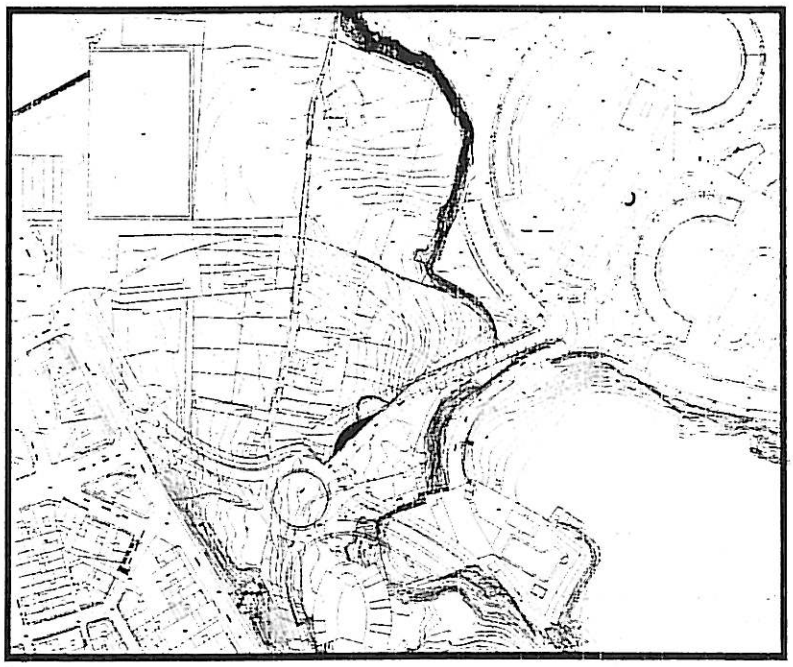


SITUACION E: 1/5000



EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

SISTEMA LOCAL ADSCRITO



EL.H2.04 b1
210,79m2

SITUACION E: 1/5000

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

3.2.- POL. H3.01.

Se mantiene el ámbito territorial definido por el Planeamiento como POL H3.01, adscribiéndose los Sistemas Generales y Locales que se desglosan a continuación:

		SUPERFICIE
POL. H3.01	.....	15.784,00 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	VG H2.01 b	1.708,95 m²
	VG H2.01 c	1.868,00 m²
	VG H2.01 d	186,22 m²
SISTEMAS LOCALES ADSCRITOS	EL H2.04 b_2	5.895,21 m²
	VL H2.01 a.....	1.259,00 m²
	VL H2.01 b	935,00 m²
	VL H2.01 c	773,00 m²

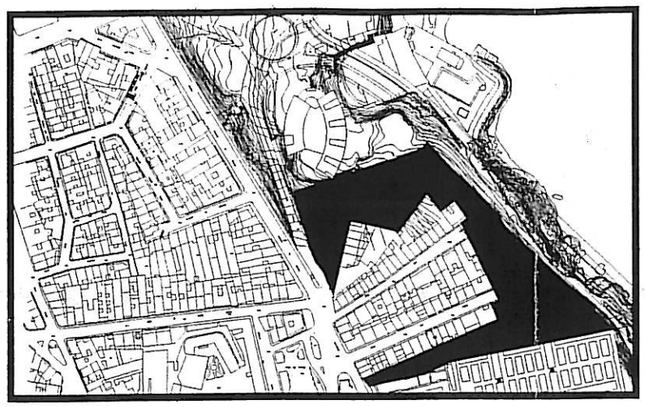
SUPERFICIE TOTAL POL H3.01 ..... 28.409,38 m²

CUADRO RESUMEN

POL H3.01	15.784,00 m²
SIST. LOCALES	8.862,21 m²
SIST. GENERALES.....	3.763,17 m²

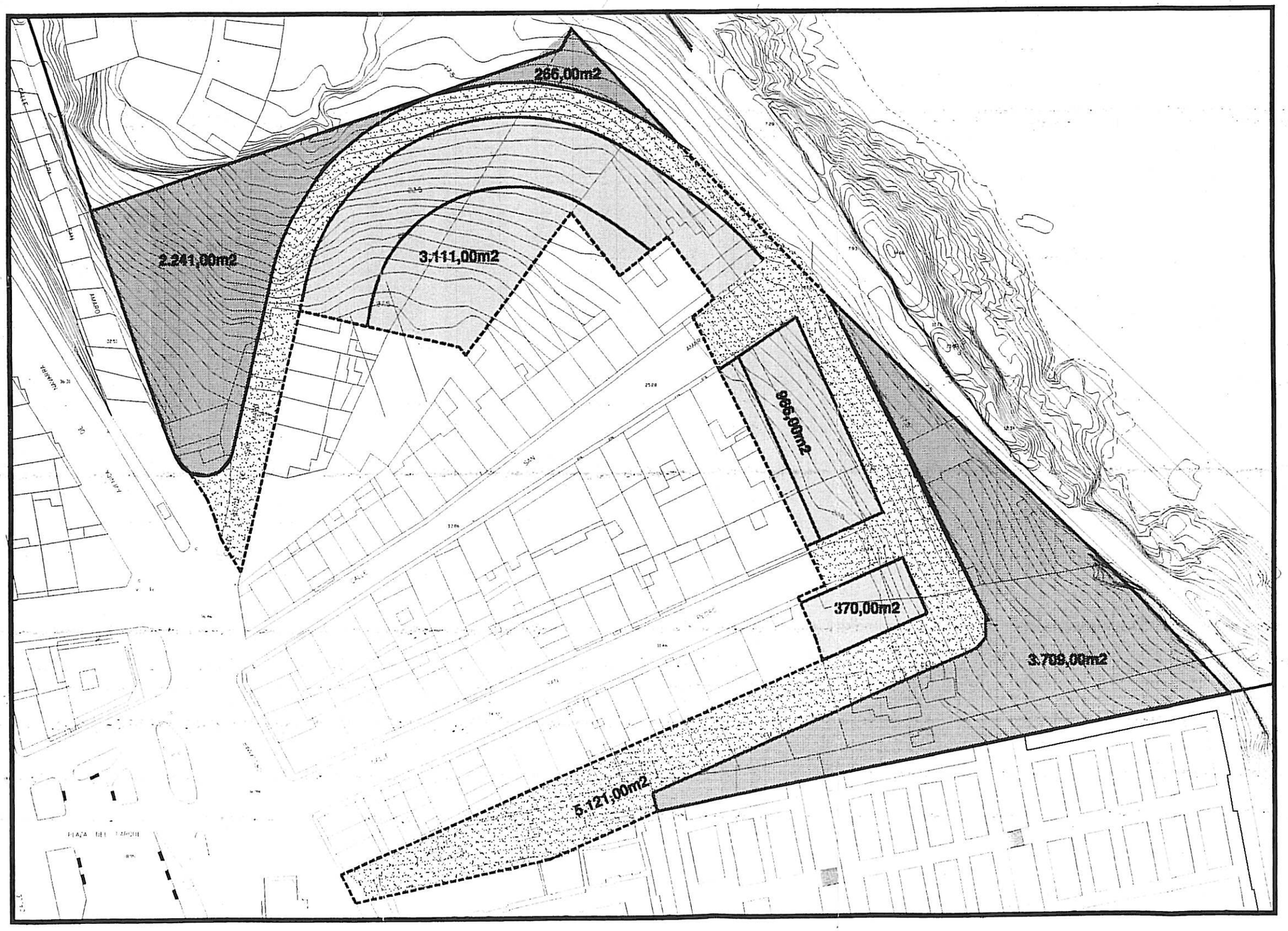
POL-H3.01

15.784,00m2



SITUACION E: 1/5000

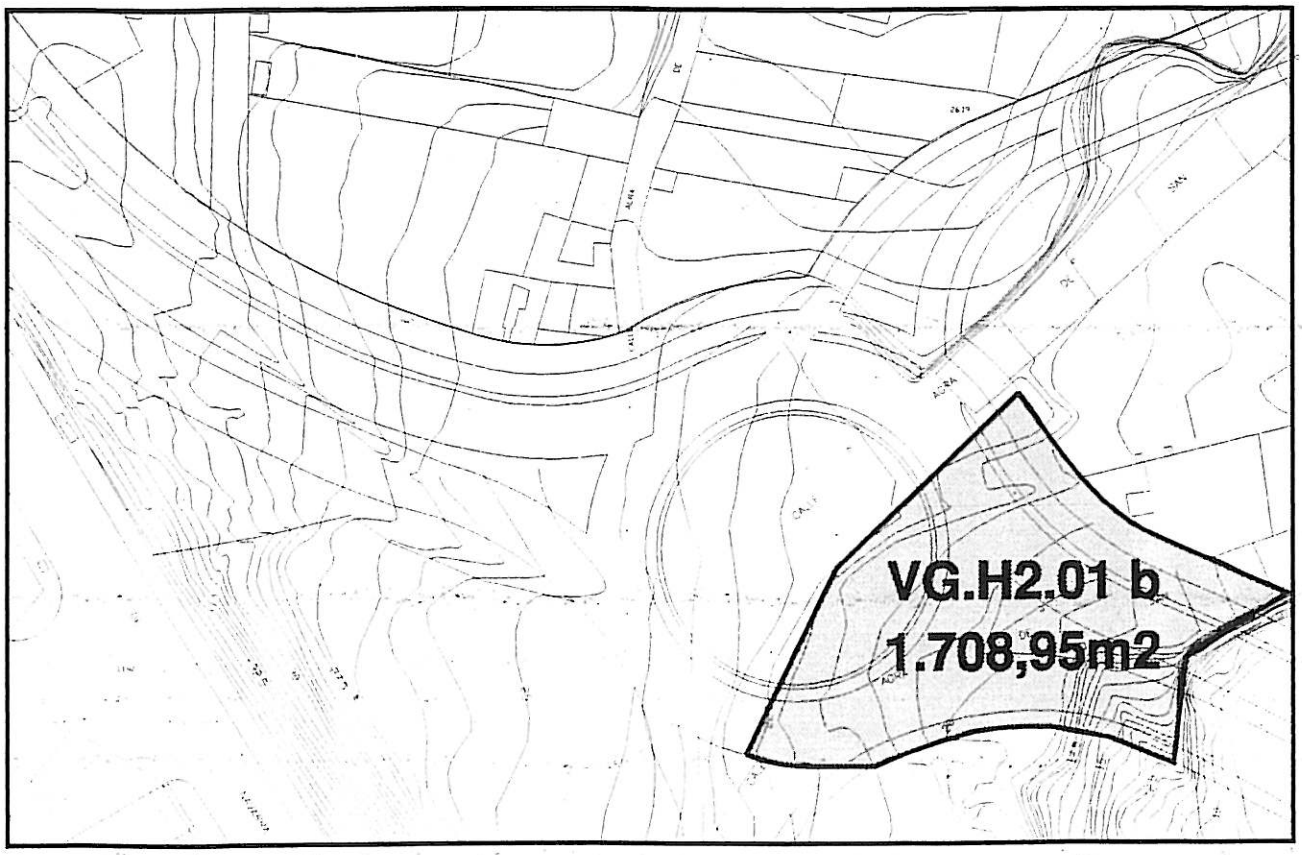
EMPLAZAMIENTO E: 1/1000



SISTEMA GENERAL ADSCRITO

VG.H2.01 b
1.708,95m2

SITUACION E: 1/5000



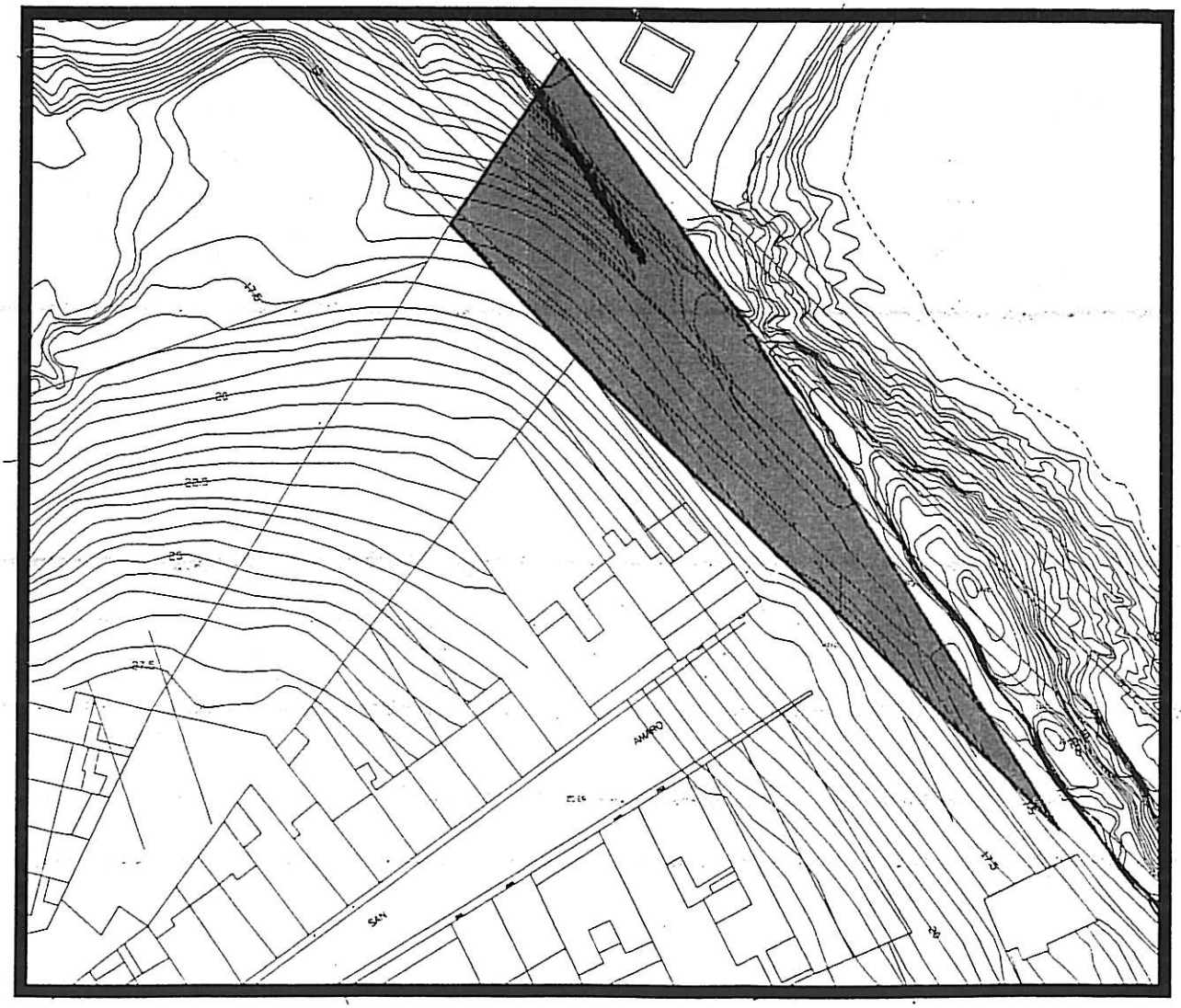
EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

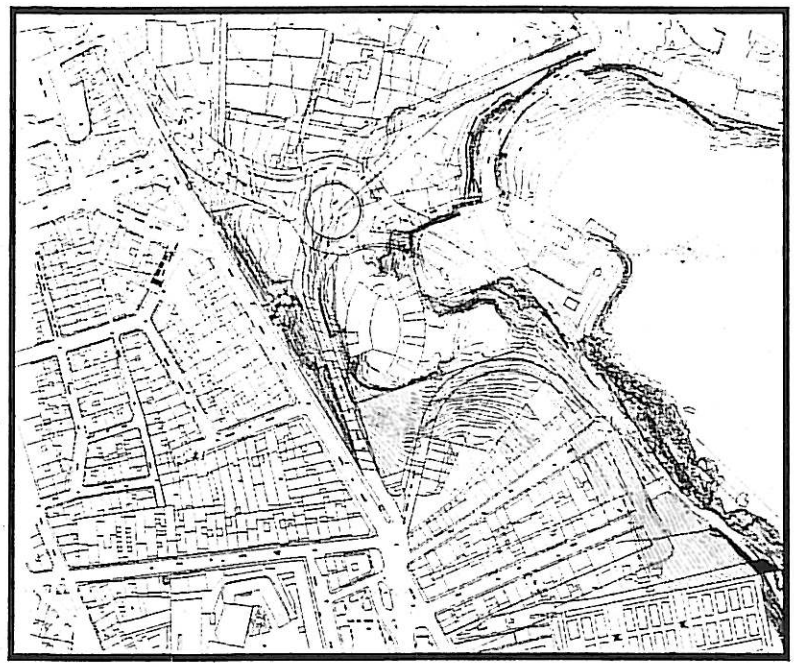
VG.H2.01 c
1.868,00m2

SITUACION E: 1/5000

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

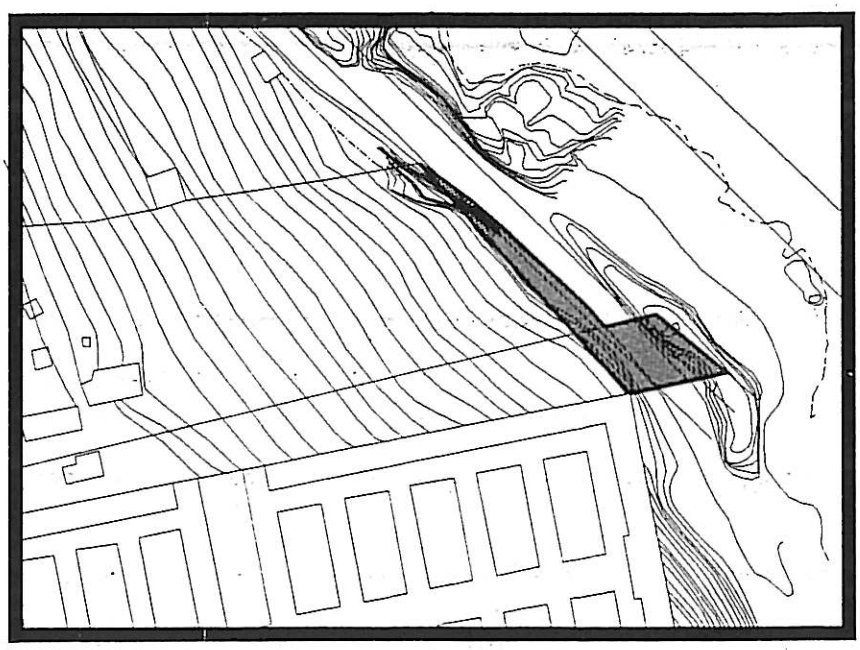


SISTEMA GENERAL ADSCRITO



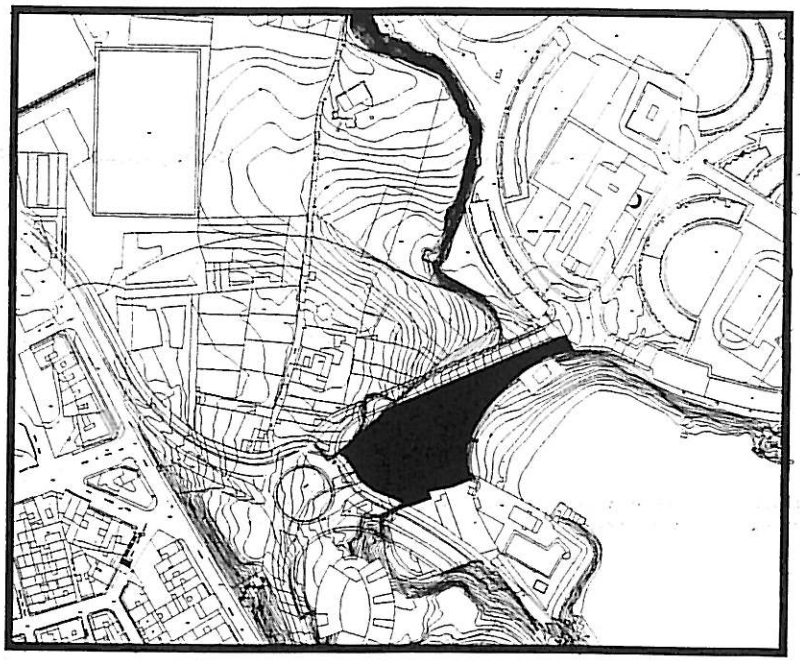
VG.H2.01 d
186,22m2

SITUACION E: 1/5000



EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

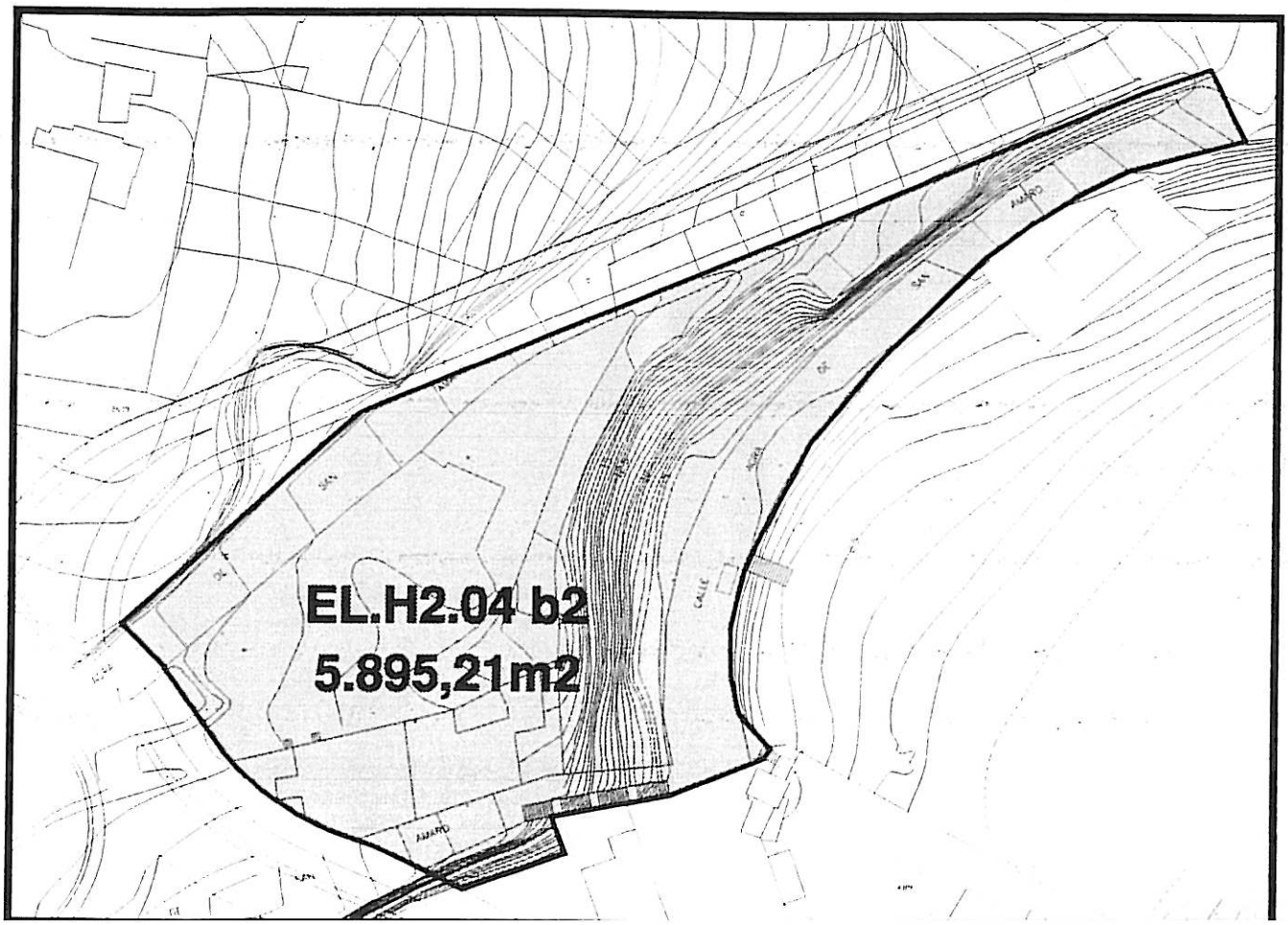
SISTEMA LOCAL ADSCRITO



EL.H2.04 b2
5.895,21m2

SITUACION E: 1/5000

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

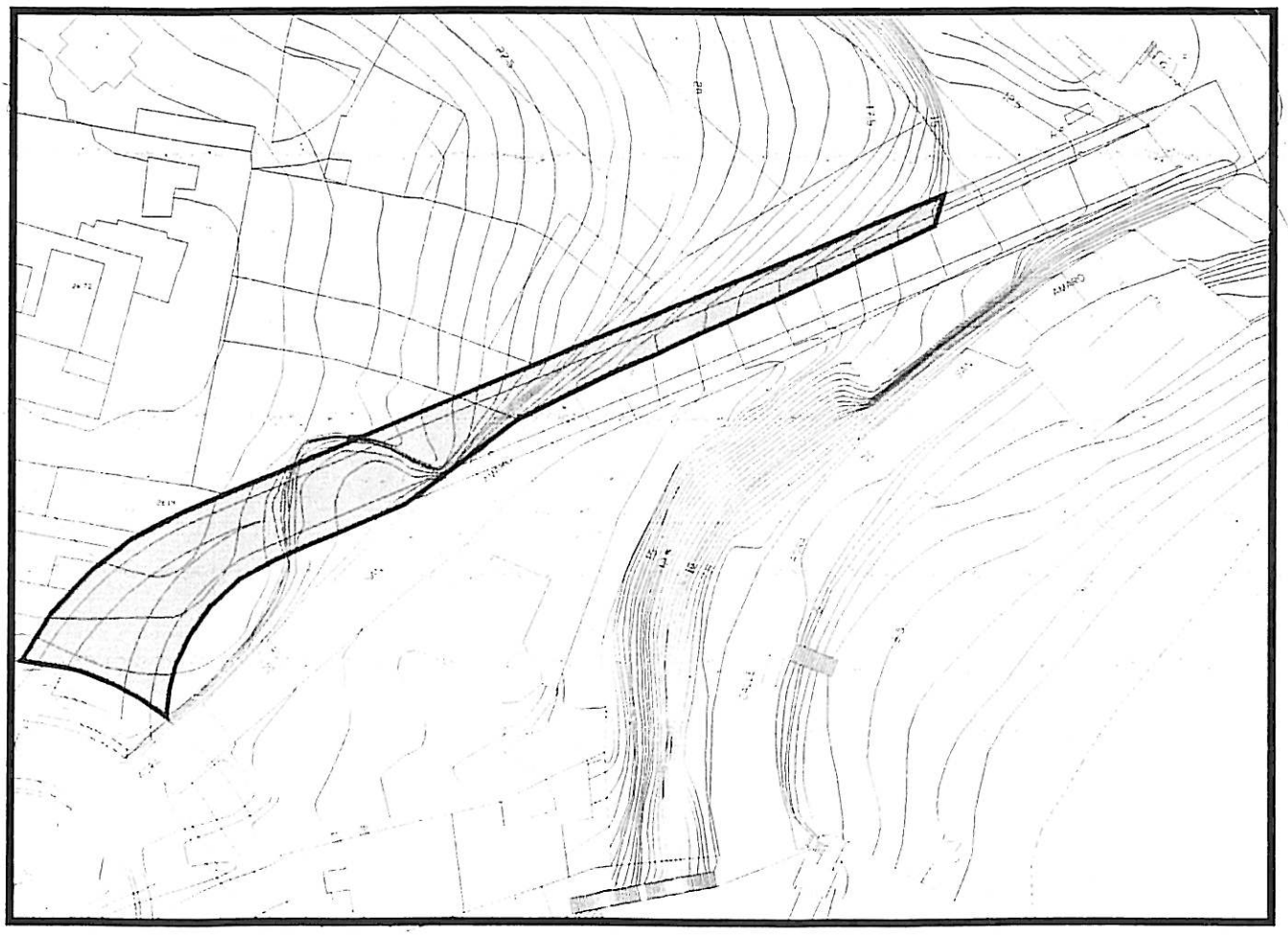


SISTEMA LOCAL ADSCRITO

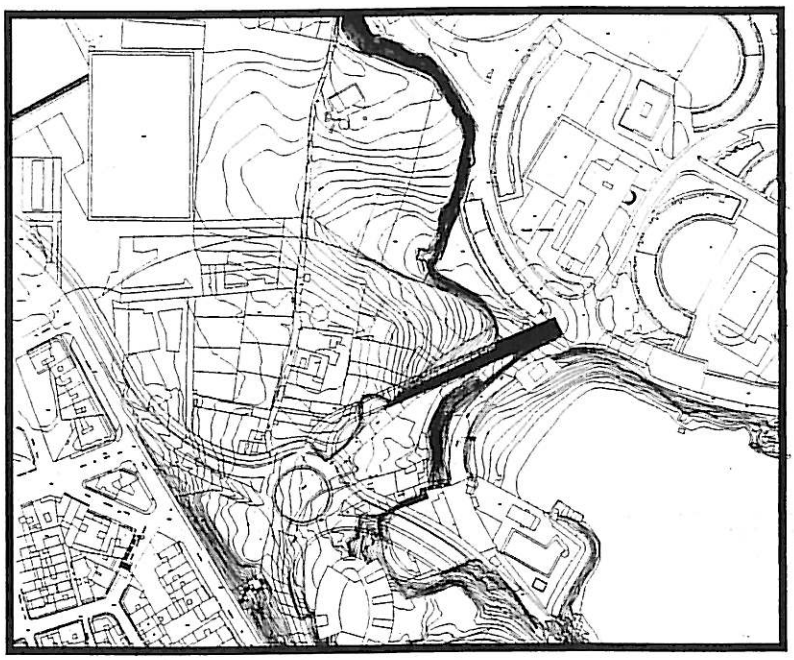
VL.H2.01 a
1.259,00m2

SITUACION E: 1/5000

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000



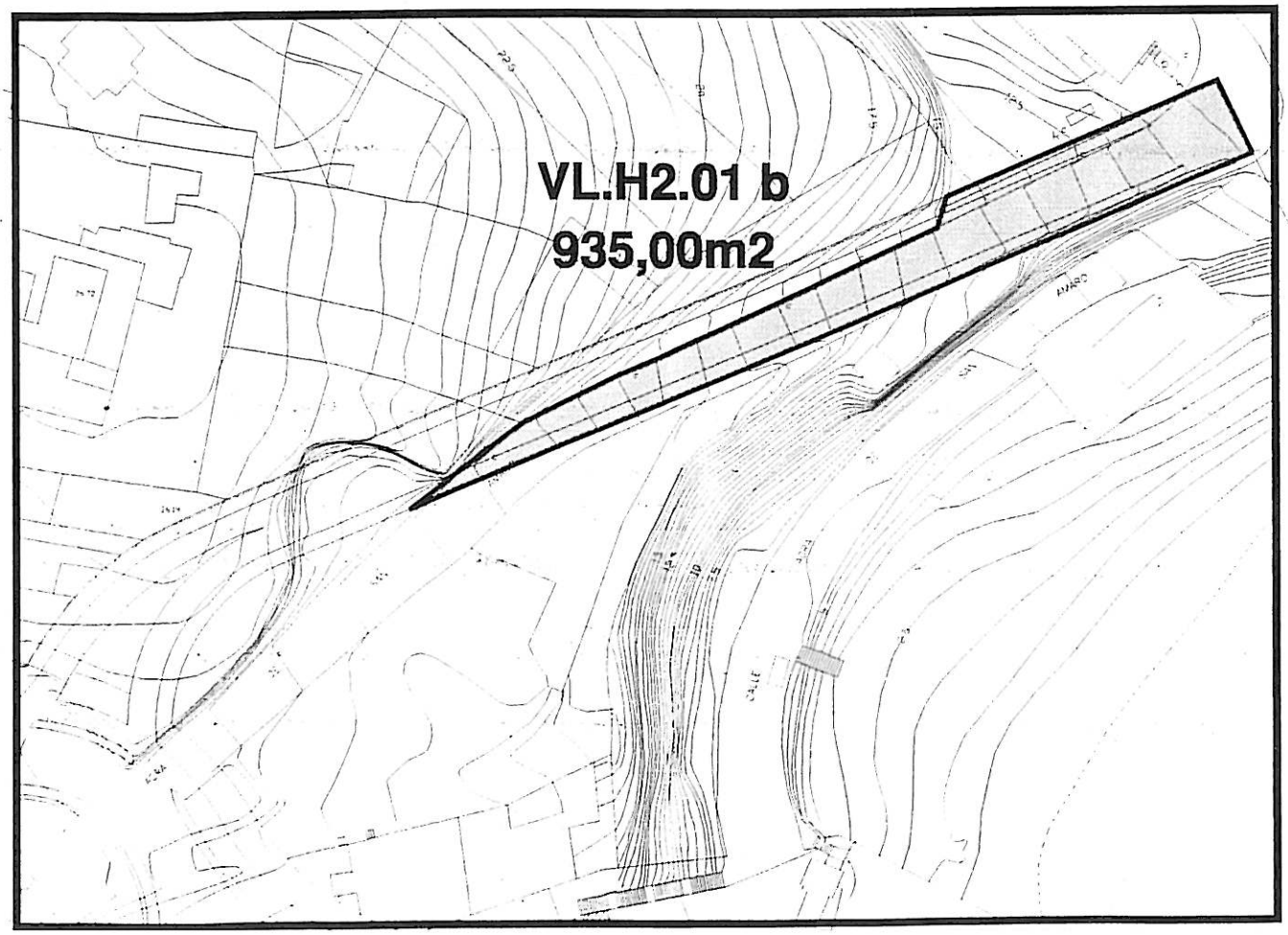
SISTEMA LOCAL ADSCRITO



VL.H2.01 b
935,00m2

SITUACION E: 1/5000

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

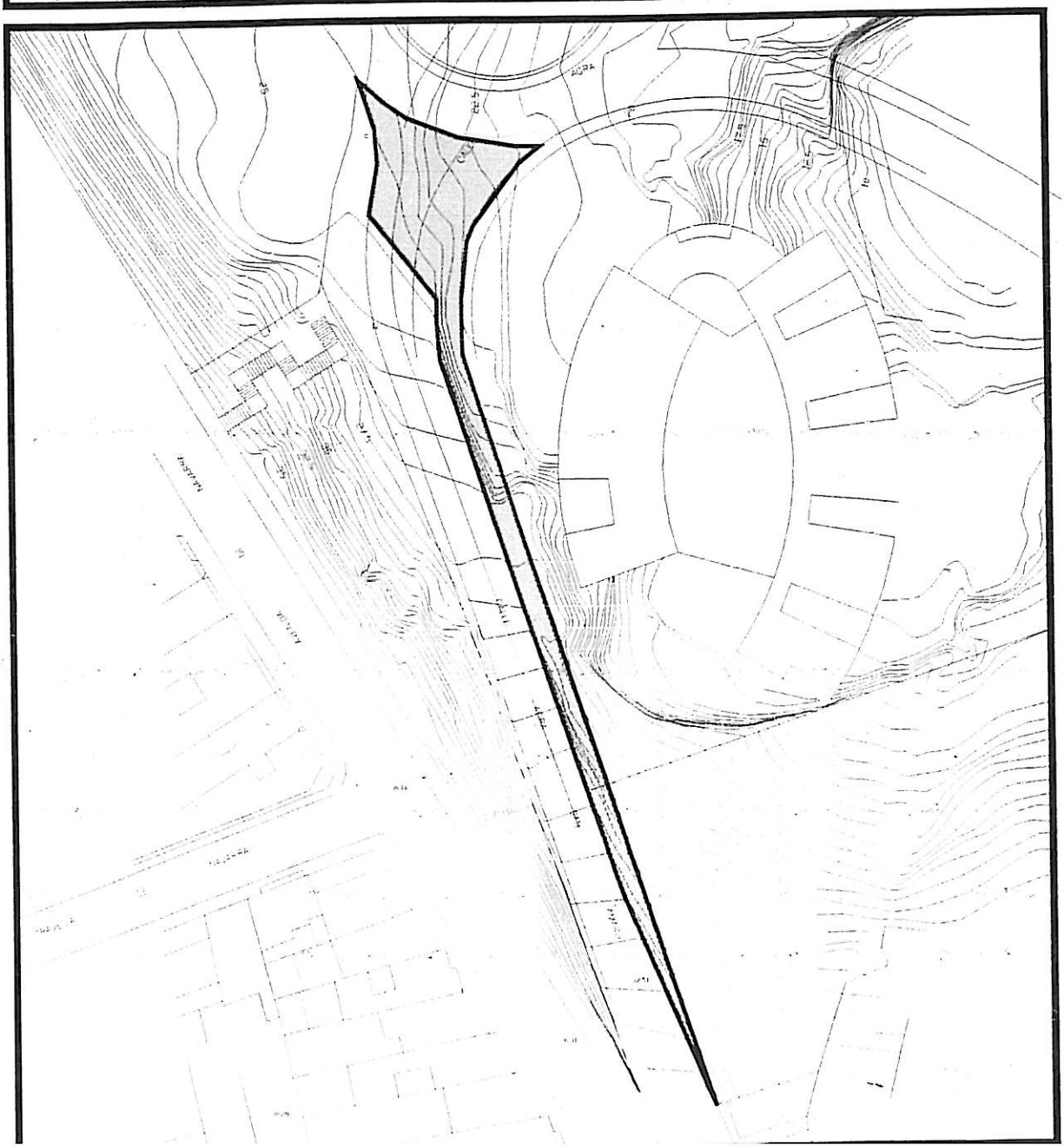


SISTEMA LOCAL ADSCRITO

SITUACION E: 1/5000

VL.H2.01 c
773,00m2

EMPLAZAMIENTO E: 1/1000



3.3.1.- ACCIONES S/ ORDEN DE PRIORIDADES

	VG-H2.01	QG-H2.01	VL-H2.01	EL-H2.04
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE PASEO MARÍTIMO	SISTEMA GENERAL CIUDAD DEPORTIVA	SISTEMA LOCAL C/ AGRA SAN AMARO	SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE EN SAN AMARO
SUPERFICIE TOTAL	9.666 M².	13.354 M².	2.967 M².	11.204 M².
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL	PLAN GENERAL	PLAN GENERAL	PLAN GENERAL
SISTEMA DE OBTENCIÓN	OCUPACIÓN DIRECTA	OCUPACIÓN DIRECTA	OCUPACIÓN DIRECTA	OCUPACIÓN DIRECTA
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN	----	PROYECTO DE OBRA	----	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SUPERFICIE A OBTENER	9.666 M².	13.354 M².	2.967 M².	11.204 M².
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	-----	PÚBICA	PÚBLICA	PÚBLICA
PROGRAMACIÓN	-----	CUATRIENIO I	-----	-----
INICIATIVA PROYECTO	-----	PÚBLICA	-----	PÚBLICA
GESTIÓN DEL SUELO	NUNICIPAL	MUNICIPAL	-----	MUNICIPAL
COSTE PROYECTO Y EJECUCIÓN	-----	Sc	0	22.408

3.3.2.-CUADRO COMPARATIVO E IDENTIFICATIVO DE LAS ACCIONES DE LOS POLÍGONOS APE-H2.01 Y H3.01

SISTEMA		SUPERFICIE S/ORDEN DE PRIORIDADES	DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS
GENERAL VIARIO	V_G-H2.01	9.666 m²	POL.APE-H2.01 VG-H2.01a 5.902,83 m² POL.H3.01 VG-H2.01 b 1.708,95 m² VG-H2.01 c 1.868,00 m² VG-H2.01 d 186,22 m²
GENERAL EQUIPAM.	QG-H2.01	13.354 m²	POL.APE-H2.01 QG-H2.01 a 1.847,11 m² QG-H2.01 b 11.506,89 m² **TOTAL ..... 13.354 m²**
LOCAL VIARIO	VL-H2.01	2.967 m²	POL.-H3.01 VL-H2.01 a 1.259,00 m² VL-H2.01 b 935,00 m² VL-H2.01 c 773,00 m² **TOTAL ..... 2.967,00 m²**
LOCAL EQUIPAM.	EL-H2.01	11.204 m²	POL.APE-H2.01 EL-H2.04 a 5.098,00 m² EL-H2.04 b_1 210,79 m² POL-H3.01 EL-H2.04 b_2 5.895,21 m² **TOTAL .....11.204 m²**

4.- ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

A los propietarios de terrenos situados en cada uno de los polígonos delimitados, se les ha de reconocer el aprovechamiento tipo establecido para el Área de Reparto, que es de 0,807196 m²./m². Para hacer efectiva a esta exigencia y teniendo en cuenta la superficie atribuida a cada uno de los polígonos, debemos homogenizar los correspondientes aprovechamientos, justificándose que la diferencia entre los mismos es inferior al 15% del aprovechamiento tipo del AR.

- Polígono APE-H2.01: 37.171 m^2_e x 1,00 = 37.171 m^2_e h

- Polígono H3.01: 26.295 m^2_e x (0,952380)* = 25.042,85 m^2_e h

(*) Datos facilitados por el Ayuntamiento

Aprovechamiento Tipo: 0,807196 — 15% A_T - 0,1210794

A_{T1} Pol. APE-H2.01 = $\frac{37.171\ m^2_e\ h}{48.664,62\ m^2}$ = 0,7638198

A_{T2} Pol. APE-H3.01 = $\frac{25.042,85\ m^2_e\ h}{28.409,38\ m^2}$ = 0,8814993

$A_{T1} - A_{T2} =$ 0,1176795

Se cumple con la delimitación de los polígonos, considerando que la diferencia entre los A_T es inferior al 15%.

$$0,1176795 < 0,1210794$$

Los resultados obtenidos de los aprovechamientos homogeneizados son los siguientes:

- Polígono APE-H2.01, con 48.664,62 m², le correspondería un aprovechamiento de 39.281,88 m² homogeneizado (tipo caract. bloque).

- Polígono H3.01, con 28.409,38 m², le correspondería un aprovechamiento de 22.931,93 m² homogeneizado (bloque).
  (22.931,93 m². x 1,04762 = 24.024 m². homogeneizado-manzana).

Sin embargo, las determinaciones del Plan General limitan el aprovechamiento posible en el Polígono APE-H2.01 a 37.171 m²., lo que determina un defecto de 2.110,90 m². Por el contrario, en el Polígono H3.01 se constata un exceso de 2.110,90 m².

Para resolver la cuestión que plantea estas diferencias se deben aplicar los criterios establecidos por los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo de Galicia, eligiendo la solución que, por una parte, garantice con mayor plenitud el principio de justa distribución de cargas y beneficios; y, por otra, simplifique las operaciones de gestión.

El defecto de aprovechamiento que se produce en el Polígono APE H2.01 (2.110,90 m².), se compensa exactamente con cargo al exceso que resulta en el Polígono H3.01 (2.110,90 m².). De esta forma, se garantiza a todos los propietarios la obtención del aprovechamiento tipo que establece el Plan para el Área de Reparto, y consiguientemente la justa distribución de beneficios y cargas, y se facilitan las operaciones de gestión.

5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

5.1.- Relación de Propietarios Polígono APE-H2.01

PROPIETARIO

- PROMOCIONES BESTILLEIRO, S.L.
- FADESA INMOBILIARIA, S. A.
- SOBRESGA, S. L.
- HROS. BORRAZÁS CANZOBRE
- ÁNGEL LÓPEZ MARTÍNEZ
- EMILIO LÓPEZ MARTÍNEZ
- EMILIO MARIÑAS LÓPEZ
- GACONSA, S. A.
- FRANCISCO J. BLANCO LÓPEZ
- ROSA MARTÍNEZ GONZÁLEZ
- JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ PORTO
- MILAGROS SANTIAGO FERNÁNDEZ
- M. RODRÍGUEZ Y CIA, S. L.
- PROMOTORA CONST. CONVIGA, S.L.
- ROSA LÓPEZ OROSA

Dirección a efectos de notificaciones:

Avda. de Alfonso Molina, 5 Bajo - La Coruña

5.2.- Relación de Propietarios Polígono H3.01

PROPIETARIOS

- ANOSLLANA, S. L.
- JESÚS GARCÍA OTERO
- ANTONIO CHAS VÁZQUEZ
- MARÍA LUISA LOURIDO MARTÍNEZ
- JOSÉ LÓPEZ GONZÁLEZ
- PROVIAPA, S. L.
- MARÍA GARCÍA DÍAZ
- EMILIA VARELA RODRÍGUEZ
- ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA
- Mª DEL CARMEN RODRÍGUEZ VALIÑA
- ÁLVARO REDONDO
- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
- JOSÉ ANTONIO PEDREIRA VILLAVERDE
- PROMOTORA CONST. CONVIGA, S. L.
- PROMOCIONES CORUÑESAS, S. A.
- LEONOR MATOS GONZÁLEZ
- ESTRELLA LEONOR TABOADA
- GACONSA, S. A.
- AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA
- JOSÉ MARÍA BUDIÑO RAMOS
- MANUEL MATO VÁZQUEZ
- HERMANOS PICHEL, S. A.

- JOSÉ PICHEL VISPO
  RAÚL PICHEL VISPO
  OLIVIO SALORIO LORENZO

- MANUEL GARCÍA BLANCO
  MANUEL ANDRADE VEIRAS
  MANUEL BLANCO CHIVA

- ESPERANZA ARES PARDO
  FRANCISCO CRIADO SEOANE
  PILAR SEOANE ALONSO
  RAFAEL SEOANE ALONSO
  Mª VICTORIA SEOANE ALONSO

- ANTONIO PEDREIRA VILLAVERDE

- AGRUPACIÓN DE PROPIETARIOS POL-APE-H2.01

Dirección a efectos de notificaciones:

Calle San Andrés, 56-8° C - La Coruña