

DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA

C/ San Diego nº42-1D
15009. La Coruña.

Tel. 981-170210. Fax 981-174592

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 7 de XI de 2005
Certifico:
El Secretario, P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del DES N.º 2
se presenta con fecha 5 D.I.C. 2005
para su
El funcionario encargado,

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SOBRE
SUELOS QUE CONFORMAN EL APRI-I13.02
Avd. del pasaje, A Coruña**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

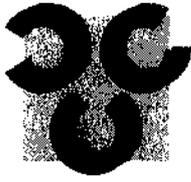
INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.01	Plano de delimitación
I.02	Plano topográfico
I.03	Plano de estructura de la propiedad del suelo
I.04	Plano de medio físico. Geología/geotécnica
I.05	Plano del medio físico: Pendientes del terreno
I.06	Plano del medio físico: Altimetrías
I.07	Plano de afecciones legales: Clasificación del suelo
I.08	Plano de infraestructuras existentes
I.09	Plano de afecciones legales
PLANOS DE ORDENACIÓN	
O.01	Ordenación. Alineaciones y rasantes
O.02	Alturas de la edificación
O.03	Suelos de dominio y uso públicos
O.04	Red viaria. Trazado geométrico
O.05	Secciones viario. Longitudinales
O.06	Secciones viario. Transversales
O.07	Esquema de instalaciones: Abastecimiento y riego
O.08	Esquema de distribución red eléctrica
O.09	Esquema de distribución red de gas
O.10	Esquema de distribución red de saneamiento
O.11	Esquema de distribución red de telecomunicaciones

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 17-XI-2005.
Certifico:
El Secretario
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

42



DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA

C / San Diego nº42-1D
15009. La Coruña.
Tlf. 981-170210. Fax. 981-174592

Aprobado definitivamente
por el pleno municipal, en
sesión de 7-XI-2005
Certifico:
El Secretario.
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-I13.02

SITUADO EN AVENIDA DEL PASAJE

– A CORUÑA –

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR del APR-I13.02,
"Lugar de Pedro Fernandez", del PGOM DE LA CORUÑA.**

El documento del presente plan especial ha sido realizado por el siguiente **EQUIPO REDACTOR:**

DIRECTORA DEL EQUIPO REDACTOR:

Dña. Isabel María Ogáyar Barranco.....Arquitecto.

COORDINADORA DEL EQUIPO REDACTOR:

Dña. Luisa Morales HerrerosArquitecto.

REVISIÓN JURÍDICA:

D. Alejandro Pérez Serén Abogado.

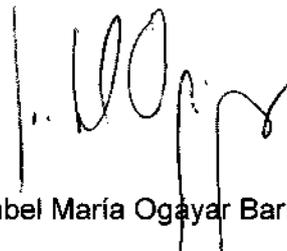
**DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
El arquitecto municipal,
servicio municipal de Urbanismo.**



DELINEACIÓN:

Dña. Patricia Amil VarelaDelineante.

La Coruña, a Octubre de 2005



Fdo. Dña Isabel María Ogáyar Barranco

ARQUITECTO Col. COAG núm. 2436

**Se ha aprobado definitivamente
el presente plan municipal, en
Sesión de ... F-XI-2005
Letrado,
El Secretario,
P.D.**

INDICE

1. INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN.	4
2. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE DESARROLLO.	5
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	7
3.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	7
3.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	7
3.3. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	8
3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	8
3.5. AFECCIONES DE LA LEY 25/1988, DE CARRETERAS DEL ESTADO.	10
4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	11
4.1. DETERMINACIONES PARA EL AMBITO CONTENIDAS EN EL P.G.O.M. DE LA CORUÑA. ...	11
4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	14
4.3. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN. ELECCIÓN DEL SISTEMA.	16
4.4. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL APR.....	19
4.5. APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN Y A LOS PARTICULARES. DESTINO DEL USO DEL SUELO.	20
4.6. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES PREVISTOS EN LA L.O.U.G Y PLAN GENERAL VIGENTE.	21
4.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.....	23
4.8. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR. DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 74. DE LA LEY 15/2004	23
4.9. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....	24
5. PLAN DE ETAPAS.	26
5.1. OBJETO.	26
5.2. PERÍODOS Y PLAZOS CONSIDERADOS.	26
6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	29
6.1. OBJETO.	29
6.2. ETAPAS CONSIDERADAS.....	29
6.3. ANÁLISIS DE ACTUACIONES. COSTES.....	29
7. FICHAS DE POLÍGONOS	31



P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

1. INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN.

Se realiza el presente Plan Especial de Reforma Interior APR I13.02, situado en la Avd. del Pasaje, A Coruña, por la Arquitecto Dña. Isabel Ogáyar Barranco, colegiada nº 2436 del C.O.A.G., con N.I.F: 7.213.203-N, por encargo de la Comisión Gestora constituida para el desarrollo del Area de Planeamiento Remitido I13.02, domiciliada en la C/Perpendicular Orillamar nº 36, 15001, A Coruña, con, C.I.F: G-15.807.290, representada por D. Fernando Rodríguez López, con DNI.:32.543.628, en calidad de propietarios de 18 parcelas incluidas en el ámbito de desarrollo delimitado en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña de 1998, que suman una superficie total de 17.252,18 m², lo que garantiza su ejecución.



2. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE DESARROLLO.

Los terrenos del ámbito del PERI-I13.02 están situados junto a la Avenida del Pasaje, en el Lugar denominado de Pedro Fernández, A Coruña. Se incluye en el documento planos de clasificación y calificación del suelo urbano y de gestión del suelo urbano (I-08).

Según determinaciones del PGOM de 1998, la superficie total reflejada en la ficha es de 22.481 m², pero según mediciones topográficas actuales, y tomando como límite el borde del camino norte existente, junto, se ha añadido la zona de acompañamiento de viario del desarrollo contiguo para realizar la urbanización de este lado, la superficie real sería de 22.471,15 m². El ámbito objeto de la delimitación se refleja en el plano de delimitación (I-01), incluido en el presente documento.

La variación de superficie total, con relación a la establecida en el documento del Plan General es de -9,85 m², que supone una variación del -0,04% de la superficie originaria, variación que resulta admisible según las determinaciones establecidas en el artículo 62.2 de la LOUGA vigente.

"Artículo 62. Disposición común a los planes de desarrollo.

...

2. Los planes parciales y especiales podrán reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte a suelo rústico de especial protección ni a dotaciones públicas y que no suponga una alteración igual o superior al 5% del ámbito delimitado por el plan general. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios afectados."

La diferencia de medición se produce por las siguientes alteraciones de los límites en relación con las establecidas en el PGOM:

- El bode del límite suroeste se ha adaptado a los cierres de parcelas.

- Incorporación al ámbito del plan la zona de acompañamiento de viario de la C/ Luis Pita.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 7-XI-2005.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

**DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.**



3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La zona de actuación está delimitada por la zona de expropiación de Fomento en las Avenidas del Pasaje y Alcalde Alfonso Molina, el camino Lugar de Pedro Fernández y la calle Luis Pita.

El ámbito de desarrollo se sitúa entre los puntos long.: W-8°23'18,39" y lat.: N-43°19'54,61" del Huso 29 (con coordenadas UTM x=549.580,33 e y=4.797.934,43), y long.: W-8°23'7,89" y lat.: N-43°20'00,53" del Huso 29 (con coordenadas UTM x=549.816,50 e y=4.798.118,66).

Las cotas absolutas de referencia, tomadas desde el nivel del mar, oscilan entre la cota +22,46, del extremo noreste situado junto a la Avda del Pasaje, y la cota +42,89, situada en el extremo mas occidental del ámbito.

El terreno presenta fuertes pendientes en dirección NE-SO con una diferencia de cota de 14 m en un recorrido de 75.43 m, y en dirección NO-SE, con una diferencia de cota de 18.50 m en un recorrido de 160 m.

El subsuelo del ámbito de ordenación, está formado principalmente por granitos descompuestos, que garantizan un excelente firme de cimentación, si bien encarece notablemente las obras de urbanización orientadas a nivelar el ámbito de desarrollo con las rasantes de los viales perimetrales existentes.

Sobre el anterior sustrato aparece una pequeña capa de tierra vegetal sobre el que se desarrollan zonas de huerta junto a la vegetación predominante de la zona, entre la que podemos localizar festuca y tojo principalmente.

No discurre por el ámbito de actuación ningún acuífero.

3.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En el ámbito de actuación se encuentran algunas edificaciones de tipología unifamiliar, unas aisladas, y otras adosadas en hilera.



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El Arguine Municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

Tanto la antigüedad de la edificación, como el estado de conservación de las mismas es muy dispar, pudiendo encontrar en el ámbito alguna edificación reciente en muy buen estado de conservación, que merece la pena conservar, como edificaciones antiguas correspondientes con antiguas viviendas de la zona, con un estado de conservación deficiente, pudiendo casi afirmar que alguna de ellas puede estar en estado de ruina.

Sin ánimo de ser muy exhaustivo el documento del PERI, se incluye en el plano número I-03, relación de los elementos construidos situados en el ámbito de ordenación.

No obstante el suelo en la actualidad es un baldío, no empleándose el mismo para usos agrícolas o ganaderos.

La zona está poco densificada, siendo tipologías de vivienda unifamiliar y edificaciones auxiliares de estas.

3.3. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

La zona de actuación está delimitada por la zona de expropiación de Fomento en las Avenidas del Pasaje, Avenida Alcalde Alfonso Molina, el camino Pedro Fernández y la calle Luis Pita.

Avd. Pasaje: Agua, telefonía-telecomunicaciones, gas, electricidad.

Avd. Alfonso Molina: Agua, telefonía-telecomunicaciones, gas, electricidad.

C/ Luis Pita: Agua, telefonía-telecomunicaciones, electricidad.

C/ Lugar de Pedro Fernandez: Agua, telefonía-telecomunicaciones, electricidad.

3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo está repartida entre un total de 14 propietarios, que poseen la titularidad de parcelas, que oscilan entre los 81 y 14.727 metros cuadrados de superficie.



No obstante lo anterior, los promotores de la actuación ostentan la titularidad de 18 parcelas, con una superficie total de 17.252,18m², que suponen un porcentaje del 77.28 %, sobre el total del ámbito de actuación.

La distribución de la propiedad se refleja en el plano número I-03.

Se incluye a continuación una relación de parcelas y titulares, en el que se señalan las superficies catastral; registral; de escrituras; y, medición real efectuada, según plano topográfico aportado (I-02).

Referencia catastral	Titular	Sup. Catastral	Sup. Real
Urbana y rústica			
9780601	Rodriguez Morín, Ana	3528,00 m ²	3689,98 m ²
9780602	Isla del Pasaje, S.A.	994,00 m ²	978,05 m ²
9780603	Isla del Pasaje, S.A.	976,00 m ²	1017,32 m ²
9780604	Rumbo García, José	926,00 m ²	939,08 m ²
9780605	Isla del Pasaje, S.A.	14727,00 m ²	1444,68 m ²
9780606	Isla del Pasaje, S.A.	751,00 m ²	726,11 m ²
9780607	Fernández Conde, Manuel	785,00 m ²	805,10 m ²
9780608	Corgo García, José Luis	357,00 m ²	388,82 m ²
9780609	Menéndez Casares, Aurora E.	114,00 m ²	105,01 m ²
9780610	Isla del Pasaje, S.A.	688,00 m ²	716,10 m ²
9780611	Conde Lamas, María	1552,00 m ²	1578,69 m ²
9780612	Isla del Pasaje, S.A.	378,00 m ²	377,24 m ²
9780613	Prieto Mallada, Piedad	237,00 m ²	250,02 m ²
9780614	Guillén Caridad, José	154,00 m ²	160,16 m ²
9780615	Couso Sexto, Antonio	363,00 m ²	368,05 m ²
9780616	Isla del Pasaje, S.A.	177,00 m ²	201,01 m ²
9780617	Isla del Pasaje, S.A.	81,00 m ²	107,29 m ²
9780630	Ayuntamiento de La Coruña	174,00 m ²	83,69 m ²
9780631	Isla del Pasaje, S.A.	297,00 m ²	249,17 m ²
9780632	Isla del Pasaje, S.A.	465,00 m ²	541,52 m ²
9780633	Isla del Pasaje, S.A.	468,00 m ²	631,46 m ²
9780634	Isla del Pasaje, S.A.	519,00 m ²	574,55 m ²
9780635	Isla del Pasaje, S.A.	580,00 m ²	609,78 m ²
9780636	Rumbo Veira, José Alfonso	981,00 m ²	915,75 m ²
9780637	Isla del Pasaje, S.A.	703,00 m ²	662,60 m ²
9780639	Patifio Reboredo, Manuel	624,00 m ²	702,73 m ²
P3-P32	Luz Divina Pérez e Hijos		2167,76 m ²
	Varios		830,28 m ²
Total			21822,00 m²

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.



P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

3.5. AFECCIONES.

3.5.1. AFECCIONES de la ley 25/1988, de carreteras del estado.

El ámbito de desarrollo está situado junto a dos vías de comunicación de titularidad estatal, que son: la Avenida del Alcalde Alfonso Molina, y la Avenida del Pasaje.

Ambas carreteras están afectadas por la ley 25/1988. En la medida e que suelo está clasificado como suelo urbano no consolidado se tendrán en cuenta la reducción de las afecciones previstas por el art 25 de la citada ley para legislación de carreteras en los tramos urbanos

3.5.2. AFECCION de la fábrica de Armas sobre el ámbito.

Gran parte de los terrenos del PERI están afectados por la zona de seguridad de la Fábrica de Armas de A Coruña fijada por Orden número 155/1982, de 12 de Noviembre (B.O.E núm.282/1982 de 24 de Noviembre). Por tanto se tendrá en cuenta la Ley 8/1975 de 12 de Marzo de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional que preceptúa que "en las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna".

3.5.3.

Se hace constar que el túnel de saneamiento que cruza el ámbito es difícilmente desviable por la nueva vía pública. Si bien no existen afecciones legales sobre los terrenos por la existencia del mismo se tendrán en cuenta su trazado y cota a la hora de proyectar sótanos y elementos de cimentación.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

4.1. DETERMINACIONES PARA EL AMBITO CONTENIDAS EN EL P.G.O.M. DE LA CORUÑA.

El PGOM de A Coruña clasificó el ámbito de estudio como Suelo Urbano no Consolidado, remitiendo su desarrollo a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, el APR-113.02, para el que estableció las siguientes condiciones particulares:

DENOMINACIÓN N:		Avda. del Pasaje	APR -113.02
SUPERFICIE TOTAL:		22.481 m ²	
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS		22.481 m ²	
CESIONES			
SISTEMAS LOCALES			
Red viaria		...	m ²
Espacios libres		2.500	m ²
Equipamientos		2.000	m ²
TOTAL		4.500 m ²	
CLASE DE SUELO:		Urbano no Consolidado	
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO N°:		ARR - 113.02	PLANO N°: 113.114
USO CARACTERÍSTICO:		Residencial	
USO COMPATIBLE:		Según norma zonal	
USO INCOMPATIBLE:		Según norma zonal	
OBJETIVOS:			
Colmatar el tejido del suelo urbano al norte de la avenida del Pasaje			
PLANEAMIENTO:		Plan Especial de Reforma Interior	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:		Privada	PROGRAMACIÓN:
OBSERVACIONES:			
<p>La Norma Zonal de aplicación será la 3, edificación abierta La ordenación del ámbito procurará mantener la edificación residencial existente, que se regulará mediante la Norma Zonal 5 grado 2, edificación de vivienda unifamiliar. Las cesiones para el sistema local viario serán las necesarias para dar servicio a las parcelas resultantes de la ordenación. La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11 f.b de la L.S.G.</p>			

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal
Servicio municipal de Urbanismo.



Por otra parte, el documento del Plan General, estableció en su título tercero, capítulo segundo, Régimen del Suelo Urbano, las siguientes condiciones generales, que han de cumplir los ámbitos remitidos a planeamiento general previstos en el Plan:

"SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Art. 3.2.13 Ámbito y características

1. *En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.*

2. *Las áreas de planeamiento remitido aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con las siglas APR, seguidas de una numeración correlativa.*

3. *Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.*

4. *Los planes de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.*

Art. 3.2.14 Contenido de la ficha de Condiciones de las APR

La ficha establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

Art. 3.2.15 Régimen urbanístico de las APR

1. *El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones". Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones por polígonos.*

2. *El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:*

a) *La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.*

b) *Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla correspondiente. Los*

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.



porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.

c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

d) Las indicaciones de sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.

Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

3. En estos ámbitos, en el caso de suelo urbano no consolidado, será de aplicación el artículo 11.1.b) de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia. "Para los sectores remitidos a planeamiento especial deberán establecerse usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidad, que, en suelo no consolidado, no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea, con una superficie edificada máxima de 8.250 metros cuadrados".

El aprovechamiento lucrativo establecido en las correspondientes fichas corresponde la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos. El aprovechamiento correspondiente al uso residencial no podrá superar las limitaciones del artículo 11.1.b) antes recogido. El resto, en su caso, del aprovechamiento lucrativo deberá asignarse a usos compatibles con el uso cualificado o característico del ámbito, de manera que el aprovechamiento lucrativo de cada uno de estos usos compatibles no supere el aprovechamiento lucrativo del uso residencial.

Art. 3.2.16 Fichero de las APR

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas".

Estas condiciones establecidas en la normativa del Plan General, han sido modificadas por la entrada en vigor de la Ley 9/02 y de la Ley 15/04, de ordenación urbanística de Galicia, por lo que las determinaciones indicadas en el apartado 3, no resultarán de aplicación.

De forma adicional el Plan General, establece en el ANEXO III. Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano, el aprovechamiento tipo correspondiente al PERI, que resulta ser:

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal
Servicio municipal de Urbanismo



P.D.

ARR-I13.02 1,000000 m²_{etic}/m²_s.

Constituida por:

- APR-I13.02

**DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.**

De lo que se deduce que el área de reparto coincide con el ámbito de desarrollo, y no tiene por lo tanto sistemas generales ni locales adscritos a su desarrollo.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En reuniones mantenidas con técnicos municipales del Ayuntamiento de A Coruña, se establecieron como premisas básicas para el desarrollo del PERI, las siguientes condiciones que afectan a la ordenación del ámbito:

- No superar en la edificación la altura correspondiente al plano imaginario correspondiente a las líneas de coronación de las edificaciones existentes en la Avenida de Monelos, quedando establecida como altura máxima la cota +50,00 m, tomando como referencia el nivel del mar, pudiendo construirse sobre este plano un ático conforme al art. 3.2.4 de las normas urbanísticas de este plan espacial, lo que permitirá una transición continua entre la edificación existente en la esquina y la correspondiente a las alturas permitidas en la actual normal zonal 6, grado 2.
- Mejorar la conexión del ámbito con la Avenida del Alcalde Alfonso Molina, teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por el Ministerio de Fomento.
- Permitir la conexión de la actual zona de estudio con el futuro desarrollo del Sector S-8, Monte Mero, tanto a nivel de acceso rodado, como visual y peatonal.

Estas directrices municipales, junto con otros condicionantes de partida, dieron lugar a la propuesta presentada.

El diseño de la ordenación parte de la premisa de mantener las edificaciones de mayor calidad existentes en el ámbito de ordenación, asignándoles una norma zonal que



permite su mantenimiento actual, y estableciendo condiciones para su transformación futura hacia tipologías integradas con el resto de la ordenación.

El desarrollo urbanístico se apoya básicamente sobre tres viales de circulación rodada, dos de ellos ya existentes, y un tercero de nueva creación. El primero de ellos, situado al norte del ámbito de desarrollo, discurre por el límite del suelo urbano, y sirve de límite con el sector de suelo urbanizable denominado sector S-8, "Monte Mero". El segundo de los viales, es el ejecutado en el sudeste del ámbito del PERI, que lo separa de la edificación realizada junto a la rotonda del Puente del Pasaje, y por el que estas viviendas tienen salida directa hacia la vía de servicio de incorporación a la Avenida de Alfonso Molina. El tercer vial, que es proyectado por el PERI, es un vial que conecta los dos anteriores, buscando, por una parte, una salida de las nuevas viviendas que se construyan hacia la Avenida de Alfonso Molina, y por otra parte, servir de futura conexión al ámbito del sector S-8, hacia esta misma vía. Los enlaces se proyectan en rotondas, de reducidas dimensiones, dada la escasa velocidad que se prevé para la zona. El trazado en planta del vial responde, entre otras condiciones, a la necesidad de prever la pendiente necesaria para cumplir las limitaciones derivadas de la Legislación de accesibilidad vigente.

El trazado del viario anteriormente descrito, divide la zona objeto de la ordenación en dos zonas bien diferenciadas. La situada al este, albergará la mayor concentración de la edificabilidad permitida para la zona, con la creación de una gran manzana construida, que presenta frente hacia la Avenida del Pasaje, Avenida de Alfonso Molina, calle interior de nueva apertura y vial denominado Pedro Fernández.

Esta manzana no se proyecta con una fachada continua, sino que se divide en distintos bloques de edificación abierta, que prevé la realización de una gran zona verde interior de titularidad pública, con accesos peatonales desde los espacios públicos exteriores. Esta disposición de las parcelas privadas y espacios públicos, configura un espacio interior que permite un perfecto soleamiento, así como la protección de los vientos, creando un parque público que se prevé de gran utilización por los vecinos de la zona.

Debido a la diferencia de cota entre las parcelas de titularidad privada con frente a la calle de Pedro Fernández, y la plaza interior de titularidad pública, se prevé la



ejecución un muro de contención de una altura máxima de 2,50 m., perfectamente integrado en el diseño del conjunto, que sirve de base a la comunicación con las zonas verdes mediante un viario peatonal de tráfico restringido para automóviles.

La altura de los bloques de edificación de esta manzana es variable, oscilando entre las siete plantas previstas para los dispuestos en el límite sudeste – junto al edificio ya existente – hasta las tres alturas, para aquellos situados en la parte de cota más alta del ámbito de desarrollo. Esta disposición de las alturas, responde a los requisitos formulados por los técnicos municipales, de no superar con la edificación la altura de las edificaciones ya existentes para el ámbito de actuación.

Desde el documento del PERI, se propone una ordenación de las manzanas, que podrá ser alterada a través de la tramitación de estudios de detalle, teniendo siempre como premisa, no superar la altura máxima indicada anteriormente.

A los efectos de la gestión posterior, el ámbito se divide en dos polígonos con una estructura integrada, en la que se distribuye la edificabilidad en dos zonas claramente diferenciadas.

4.3. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN. ELECCIÓN DEL SISTEMA.

A los efectos de su ejecución, el ámbito del PERI, se ha dividido en dos polígonos de ejecución diferenciados.

El primero, abarca las propiedades incluidas en el PERI.

POLIGONO 1			
Referencia catastral	Titular	Sup. Catastral	Sup. Real
Urbana y rústica			
9780602	Isla del Pasaje, S.A.	994,00 m ²	978,05 m ²
9780603	Isla del Pasaje, S.A.	976,00 m ²	1017,32 m ²
9780604	Rumbo García, José	926,00 m ²	939,08 m ²
9780605	Isla del Pasaje, S.A.	14727,00 m ²	1444,68 m ²
9780606	Isla del Pasaje, S.A.	751,00 m ²	726,11 m ²
9780607	Fernández Conde, Manuel	785,00 m ²	805,10 m ²
9780608	Corgo García, José Luis	357,00 m ²	388,82 m ²
9780609	Menéndez Casares, Aurora E.	114,00 m ²	105,01 m ²
9780610	Isla del Pasaje, S.A.	688,00 m ²	716,10 m ²



9780611	Conde Lamas, María	1552,00 m ²	1578,69 m ²
9780612	Isla del Pasaje, S.A.	378,00 m ²	377,24 m ²
9780613	Prieto Mallada, Piedad	237,00 m ²	250,02 m ²
9780614	Guillén Caridad, José	154,00 m ²	160,16 m ²
9780615	Couso Sexto, Antonio	363,00 m ²	368,05 m ²
9780616	Isla del Pasaje, S.A.	177,00 m ²	201,01 m ²
9780617	Isla del Pasaje, S.A.	81,00 m ²	107,29 m ²
9780630	Ayuntamiento de La Coruña	174,00 m ²	83,69 m ²
9780631	Isla del Pasaje, S.A.	297,00 m ²	249,17 m ²
9780632	Isla del Pasaje, S.A.	465,00 m ²	541,52 m ²
9780633	Isla del Pasaje, S.A.	468,00 m ²	631,46 m ²
9780634	Isla del Pasaje, S.A.	519,00 m ²	574,55 m ²
9780635	Isla del Pasaje, S.A.	580,00 m ²	609,78 m ²
9780636	Rumbo Veira, José Alfonso	981,00 m ²	915,75 m ²
9780637	Isla del Pasaje, S.A.	703,00 m ²	662,60 m ²
9780639	Patiño Reboredo, Manuel	624,00 m ²	702,73 m ²
P3-P32	Luz Divina Pérez e Hijos		2167,76 m ²
	Varios		830,28 m ²
Sup. Total que genera aprovechamiento		28071,00 m²	18132,02 m²

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

El segundo, situado en el extremo más occidental del ámbito, coincide con la parcela catastral número 9780601, propiedad de Rodríguez Morín Ana.

POLIGONO 2			
Referencia catastral	Titular	Sup. Catastral	Sup. Real
Urbana y rústica			
9780601	Rodriguez Morín, Ana	3528,00 m ²	3689,98 m ²

Para ambos se establece como **sistema de ejecución el de compensación**, dejando por lo tanto su desarrollo en manos de la iniciativa privada, sin perjuicio de que se pueda **optar por el sistema de concierto**, en el caso de que exista unanimidad de criterio de los propietarios incluidos en el mismo.

El criterio para asignación de aprovechamientos en los mismos, es el de reconocer la totalidad de los derechos correspondientes a los propietarios de cada uno de los polígonos en el ámbito del mismo, por lo que está garantizado el cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 112.3 de la Ley 9/02 y 123.3 de la Ley 15/04, para la delimitación de polígonos en áreas de reparto.

"Artículo 112. Reglas para la delimitación.



3. Dentro de cada área de reparto deberán delimitarse polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización que fueran procedentes."

"Artículo 123. Polígonos.

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, los polígonos podrán ser discontinuos a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en el artículo 124 de la presente Ley.

3. La delimitación de polígonos deberá garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas dentro de cada área de reparto. Para estos efectos, no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 15% en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, ni que implique una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización.

4. La delimitación de los polígonos definidos por el plan podrán ser reajustadas, de oficio o por instancia de parte, según los tramites procedimentales señalados en el art. 117 de esta ley, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el plan, ni implicar una variación de la superficie superior al 20% del ámbito delimitado.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio Municipal de Urbanismo.



La ejecución de las determinaciones de PERI, deberán de concretarse en el proyecto de urbanización que deberá de redactarse y aprobarse para definir la ejecución material de las determinaciones contenidas en este.

Se exigirá, no obstante, que este abarque la totalidad del ámbito de ordenación definido en el PERI.

4.4. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL APR.

En el plan especial existen tres tipologías; residencial colectiva, residencial de protección pública y vivienda unifamiliar, los coeficientes de ponderación relativa para suelo urbanizable esta establecida en el apartado 7.7.4.2. de la memoria del PGOM.

- Residencial colectiva. $\alpha_{RC}: 1,05$
- Residencial protección pública: $\alpha_{PP}: 0,75$
- Residencial unifamiliar: $\alpha_{RU}: 1,25$

Al ser la tipología de residencial colectiva la predominante obtenemos los equivalentes de considerar el coeficiente de esta como la unidad:

- Residencial colectiva. $\alpha_{RC}: 1,00$
- Residencial protección pública: $\alpha_{PP}: 0,71$
- Residencial unifamiliar: $\alpha_{RU}: 1,19$

El aprovechamiento tipo está establecido en el PGOM: $1m^2_{etuc}/m^2_s$

$$A_{tipo} = A_{In} / (S - S_{ce})$$

$$A_{In} = A_{tipo} (S - S_{ce}) = 21.822,00 m^2_{etuc}$$

$$A_{In} = \alpha_{RC} A_{RC} + \alpha_{PP} A_{PP} + \alpha_{RU} A_{RU}$$

Teniendo en cuenta que el A_{PP} es el 10% del aprovechamiento lucrativo total y que A_{RU} son $450,0m^2$:

$$A_{it} = A_{RC} + A_{pp} + A_{RU}$$

$$A_{pp} = 0,1 A_{it}$$

Obtenemos:

$A_{pp} = 2.238,56 \text{ m}^2_e$
$A_{RC} = 19.697,12 \text{ m}^2_e$
$A_{RU} = 450,00 \text{ m}^2_e$
$A_{total} = 22.385,68 \text{ m}^2_e$

El aprovechamiento de las viviendas sometidas a algún régimen de protección se situarán en el bloque RB-1_(B), como se indica en el plano "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes"

El aprovechamiento correspondiente a cada uno de los polígonos teniendo en cuenta que el POL 2 sería exclusivamente dedicado a edificación colectiva:

CUADRO RESUMEN DEL PERI POR POLÍGONOS				
$\alpha_{RC} =$	1,00		16007,14 m ² e	16007,14 m ² etuc
	RESIDENCIAL PROTECCIÓN	$\alpha_{PP} = 0,71$	2238,56 m ² e	1589,38 m ² etuc
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	$\alpha_{RU} = 1,19$	450,00 m ² e	535,50 m ² etuc
	Total polígono 1		18695,70 m²e	18132,02 m²etuc
POLIGONO 2	RESIDENCIAL COLECTIVA	$\alpha_{RC} = 1,00$	3689,98 m ² e	3689,98 m ² etuc
	Total polígono 2		3689,98 m²e	3689,98 m²etuc
Total PERI			22385,68 m²e	21822,00 m²etuc

4.5. APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN Y A LOS PARTICULARES. DESTINO DEL USO DEL SUELO.

La clasificación del suelo como urbano no consolidado, supone que los derechos de los propietarios son el 90% del aprovechamiento tipo fijado por el Plan General para el área de reparto en el que está incluido el PERI (1,00 m²etuc/m²s).



En este caso, y partiendo de la medición real del ámbito que generaría aprovechamiento ($21.822,00 \text{ m}^2_s$), supone la necesidad de ceder al Ayuntamiento $10\% \times 1,00 \text{ m}^2_{\text{etuc}}/\text{m}^2_s \times 21.822,00 \text{ m}^2_s = 2.182,20 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$ de aprovechamiento referido al uso y tipología de vivienda colectiva libre.

Por otra parte, el apartado 4.2.2.4 de la memoria urbanística del Plan General establece como condición del planeamiento en los suelos urbanos no consolidados, que el 10% de cesión de aprovechamiento a la administración, deberá de ser destinado a la realización de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Lo que significa, suponiendo que el Ayuntamiento patrimonialice la totalidad de la vivienda de protección pública, que a este se le adjudicarán $2.238,56 \text{ m}^2_e$ de vivienda sometida a algún régimen de protección y $592,82 \text{ m}^2_e$ de vivienda colectiva libre.

El resto del aprovechamiento, $19.639,80 \text{ m}^2_{\text{etuc}}$, referido al uso y tipología característica de vivienda en bloque libre, será patrimonializado por los **propietarios privados**, y se distribuirá entre las tipologías ordenadas desde el PERI, de vivienda en bloque de venta libre ($19.104,30 \text{ m}^2_e$), y vivienda unifamiliar ($450,00 \text{ m}^2_e$).

Con la entrada en vigor de la Ley 9/02, de ordenación urbanística de Galicia, ha quedado derogado el antiguo precepto de la Ley 1/97 (art. 11.1.b), que limitaba el uso residencial al $0,825 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que en la actualidad es posible destinar la totalidad de la edificabilidad asignada por el PG al mencionado uso.

4.6. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES PREVISTOS EN LA L.O.U.G Y PLAN GENERAL VIGENTE.

La Ley 9/02 y la Ley 15/04, de ordenación urbanística de Galicia, establece en su artículo 47.2, la exigencia de que el planeamiento que contenga la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, establecerá las reservas mínimas de acuerdo con los estándares fijados en el mismo.

No obstante lo anterior, la misma Ley en su disposición transitoria 1ª apartado a), señala que en los municipios con plan general de ordenación municipal adaptado a las determinaciones de la anterior Ley 1/97, se le aplicará lo dispuesto en la Ley 9/02 y

en la Ley 15/04 sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento en vigor.

En este caso, el planeamiento en vigor para el ámbito remitido a planeamiento especial, se ha de considerar que son las determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo del ámbito, en la ficha de condiciones particulares, con la salvedad indicada en el apartado 4.1. de la presente memoria, que afecta directamente a la cantidad de aprovechamiento que puede ser destinada a uso residencial. No tiene efecto, sin embargo, sobre los equipamientos de titularidad pública que se han de prever, puesto que el propio Plan General estableció las reservas de dotaciones de titularidad pública exigibles para el desarrollo del ámbito.

El plan especial, por lo tanto, realiza las reservas de equipamientos de titularidad pública exigidos en la ficha del Plan General, que resultan ser:

CUMPLIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES			
ESPACIOS LIBRES	Ficha del P.G.O.M.: 2500 m ²	PERI:	3208,33
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Ficha del P.G.O.M.: 2000 m ²	PERI:	2001,65
PLAZAS APARCAMIENTO	Art. 47 Ley del Suelo de Galicia	2 plazas/100m ² e=	448
		min. Plazas publicas 1/4=	112
	TOTAL PLAZAS PÚBLICAS	112	Plazas públicas

Cuestión diferente es la que afecta a las dotaciones de aparcamientos de titularidad pública que han de preverse en suelos de dominio público. En este caso concreto, el Plan General no prevé estándar alguno, por lo que ha de entenderse de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 47.2. de la LOUG, en el que se establece una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, de las que al menos la cuarta parte serán de dominio público, por lo que teniendo en cuenta que la edificabilidad existente en el PERI, es de 22.385,68 m²_e, tendremos una dotación mínima de aparcamiento de:

- 112 plazas de titularidad pública, y
- 336 plazas de titularidad privada.



Las primeras se dispondrán junto a la vía pública, en los lugares señalados al efecto en el plano de ordenación del plan especial.

Las segundas, han de disponerse en el interior de las parcelas privadas teniendo en cuenta de forma adicional, las prescripciones contenidas en el artículo 5.2.3.a.3) para el uso de vivienda, y en general Título V, para el resto de los usos, en el caso de que se decidiera disponer estos. La dotación privada se definirá, no obstante, en cada uno de los proyectos de edificación.

4.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.

El Proyecto de Urbanización pondrá especial cuidado, en el diseño de la red viaria y los espacios de dominio y uso público, en el cumplimiento de la Ley 8/97 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Galicia, y el Reglamento que la desarrolla.

Se diseñarán por tanto todos elementos: itinerarios, pasos, rampas, escaleras, aparcamientos, etc, teniendo en cuenta parámetros tales como, anchura mínima, pendiente máxima, altura de bordes, giros, etc, que establece dicho cuerpo legal.

4.8. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR. DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 74. DE LA LEY 15/2004

La Ley 15/04, establece las condiciones adicionales que han de contener los planes de iniciativa particular, que básicamente consisten en:

- determinación de a quien corresponde la obligación del mantenimiento de la urbanización, y
- presentación de garantías para la correcta ejecución de la urbanización.
- Acreditar, en los planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la superficie del ámbito de planeamiento.

En el presente caso, al tratarse de la ejecución de una urbanización en el suelo urbano, y por lo tanto dentro de la estructura urbana de la ciudad, que ya cuenta en su

P. 9

entorno con la totalidad de los servicios, se considera adecuado que la conservación de la urbanización, así como la prestación de los servicios, se realice por el área municipal correspondiente.

En relación con la presentación del aval correspondiente a la garantía de ejecución de la urbanización, según las determinaciones del apartado b), del mencionado artículo (o de las determinaciones vigentes en la legislación urbanística que sea de aplicación en el momento de su constitución), deberá de ser el correspondiente al 20% del coste de urbanización señalado en el presente documento.

El mencionado aval se presentará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y podrá ser cancelado a petición de los interesados, una vez recibida la urbanización

4.9. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Se incluye a continuación la tabla resumen correspondiente a las superficies y edificabilidades previstas en el documento del plan espacial, con la finalidad de justificar el cumplimiento de las determinaciones de la LOUG, RP y Plan General vigentes.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PERI			
RESIDENCIAL COLECTIVA	Pv	9287,30 m ² s	PLAN ESPECIAL
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		940,00 m ² s	
	TOTAL	10227,30 m ² s	
ESPACIOS LIBRES (Pb)	Pb	PLAN GENERAL 2500,00 m ² s	PLAN ESPECIAL 3208,33 m ² s
EQUIPAMIENTO PUBLICO		Pb	PLAN GENERAL 2000,00 m ² s
VIARIO (Pb)	Pb	COEXISTENCIA	1389,77 m ² s
		SEGREGADO	5341,34 m ² s

	ACOMP. VIARIO	302,76 m ² s
	TOTAL	7033,87 m ² s
Total de superficies		22471,15 m²s

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PERI POR POLÍGONOS					
POLIGONO 1	RESIDENCIAL COLECTIVA		7050,14	7990,14	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		940,00		
	ESPACIOS LIBRES (Pb)		3208,33		
	EQUIPAMIENTO PUBLICO		806,37	10791,03	
	VIARIO (Pb)	COEXISTENCIA	1389,77		6776,33
		SEGREGADO	5083,80		
ACOMP. VIARIO		302,76			
POLIGONO 2	RESIDENCIAL COLECTIVA		2237,16	2237,16	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		0,00		
	ESPACIOS LIBRES (Pb)		0,00		
	EQUIPAMIENTO PUBLICO		1195,28	1452,82	
	VIARIO (Pb)	COEXISTENCIA	0,00		257,54
		SEGREGADO	257,54		
ACOMP. VIARIO		0,00			
Superficie total del PERI			22471,15 m²s		
Superficie total poligono 1			18781,17 m ² s		
Superficie total poligono 2			3689,98 m ² s		



5. PLAN DE ETAPAS.

5.1. Objeto.

El presente documento tiene por objeto establecer las etapas consideradas para el desarrollo de las actuaciones previstas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, definiendo la puesta en servicio de las reservas del suelo correspondiente a las mismas, así como las obras de infraestructura a realizar en cada una de ellas.

A partir del presente Plan de Etapas, se llevará a cabo el Estudio Económico-Financiero para el desarrollo de la actuación.

5.2. Períodos y plazos considerados.

Se consideran los siguientes períodos funcionales para el desarrollo de las determinaciones del Plan, que se materializan en DOS ETAPAS, una por cada polígono delimitado, que se desarrollan en las siguientes fases:

- Primera fase: proyectos y estudios complementarios

Esta fase estará constituida por los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos previos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole.

El desarrollo de las anteriores determinaciones se realizará en los siguientes plazos:

- la presentación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación se realizará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento.
- La constitución de la Junta de Compensación se realizará en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva de las bases y estatutos anteriores.
- El proyecto de compensación se presentará para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento en el plazo máximo de un año desde la constitución de la Junta de Compensación.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.



- El proyecto de urbanización se presentará a trámite para su aprobación en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación. No obstante cabrá la posibilidad de tramitarlo de forma simultánea con el anterior.

- Segunda fase: Urbanización:

La urbanización comprende la realización de los siguientes trabajos:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior
- Urbanización de espacios libres

y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red viaria y aparcamiento
- Red de abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de gas
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas

Para la ejecución de las obras de urbanización se establece un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- Tercera fase: Edificación.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.



Esta fase comprende la edificación de los equipamientos, que serán a cargo del Ayuntamiento u otras administraciones implicadas, y de las parcelas de uso residencial, a cargo de la iniciativa privada.

Para la solicitud de las licencias de edificación de las obras de edificación de los solares de titularidad privada, se establece un plazo máximo de cuatro años, desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

No obstante se admitirá la edificación simultánea a la urbanización, en las condiciones previstas en la legislación urbanística vigente, y en el presente plan especial.

**DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.**



P.D.

6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

6.1. Objeto.

El estudio económico-financiero tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización a realizar en el ámbito del Plan, así como analizar la viabilidad económico financiera de su desarrollo.

6.2. Etapas consideradas.

Este Plan Especial de Reforma Interior se desarrollará en DOS etapas, una por cada uno de los polígonos delimitados.

6.3. Análisis de actuaciones. Costes.

El análisis de los costes se refiere a los conceptos de la fase de estudio inicial, de la primera, segunda y tercera fase y a la etapa de urbanización.

A continuación se señalan los costes para el desarrollo del Plan especial:

6.3.1. Primera fase: proyectos y estudios complementarios.

Este apartado incluye los gastos de planeamiento, gestión y administración del mismo y los costes del Proyecto de Urbanización, de los gastos notariales y registrales, tasas, licencias y avales, gastos de administración y otros, que se estima puedan alcanzar un total de 328.149 €.

6.3.2. Segunda fase: urbanización.

Los costes comprenden la realización de las acometidas y los elementos terminales de las infraestructuras. Si bien no es posible realizar una valoración previa exacta sin haber redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización del Plan especial y las obras de conexión exteriores, se realiza una estimación basada en experiencias similares anteriores:

infraestructuras de conexión con el exterior.

- red de saneamiento..... 15.020 €

P.D.

MEMORIA

- red de abastecimiento 12.207 €
- conexión con viario (rotonda de acceso) 11.500 €

Obras de urbanización interiores.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIORES	
Movimiento de tierra	901518,157€
Pavimentos	288170,524€
Red de abastecimiento	33902,4145€
Red de saneamiento	50853,6218€
Red de pluviales	42378,0182€
Red de energía eléctrica	42378,0182€
Red de gas	8475,60363€
Red de telefonía y telecomunicaciones	25426,8109€
Jardinería y mobiliario urbano	144085,262€
Varios	25426,8109€
Total ppto. Estructura	1562615,24€
G.G y B.I. (19% s/PEM)	296896,90€
Total ppto. Ejecución material	1859512,14€
I.V.A. (16% s/PEC)	297521,94€
Total presupuesto contrata	2157034,08€

La totalidad de los costes indicados anteriormente suponen una repercusión de 11.420 euros por vivienda (11.420 €/viv), importe que se considera dentro de los límites admisibles para una operación inmobiliaria de estas características.



7. FICHAS DE POLÍGONOS

Se incluyen a continuación las fichas de los polígonos delimitados desde del PERI.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de XI: 2005
Certifico:
El Secretario, P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ARR-113.02
"Avda del Pasaje"**

FICHA DE FOLIOS

DENOMINACIÓN: "Lugar de Pedro Fernández I" POL - 01

SUPERFICIE TOTAL: 18.781,17 m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO: 18.695,70 m²

C E S I O N E S		
SISTEMAS LOCALES	Existente	Propuesto
Red viaria	649,15	6.776,33
Espacios libres	0,00	3.208,33
Equipamientos	0,00	806,37
TOTALES	649,15 m²	10.791,03 m²

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado
 INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº: **ARR - 113.02** Aprov. TIPO: 1,00 m² etuc/m² s

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Colmatar el tejido del suelo urbano al norte de la Avd. del Pasaje.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal en
 sesión de 2-X-2005
 el Secretario,
 P.D.

PLANEAMIENTO: Plan Especial
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación / Concierto.
 INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN: **Privada** PROGRAMACIÓN: s/ plan etapas.

OBSERVACIONES:

La tipología será la RB-1 y RU de la normativa del Plan Especial. Correspondiente a edificación colectiva abierta y vivienda unifamiliar. Con el aprovechamiento determinado en el art. 4.4 de estas memorias

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-113-12
"Avenida del Pasaje"**

FIGURA DE POLIGONOS

DENOMINACIÓN: "Lugar de Pedro Fernández II" POL - 02

SUPERFICIE TOTAL: 3.689,98 m²_s

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO 3.689,98 m²_e

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	Existente	Propuesto
Red viaria	0,00	257,54
Espacios libres	0,00	0,00
Equipamientos	0,00	1.195,28
TOTALES	0,00 m ²	1.452,82 m ² _s

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado

INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº: **ARR - I13.02** Aprov. TIPO: 1,00 m²_{etuc}/m²_s

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Colmatar el tejido del suelo urbano al norte de la Avd. del Pasaje.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 11-11-2015.
El Secretario: P.D.

PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación / Concierto.

INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN: **Privada** PROGRAMACIÓN: s/ plan etapas.

OBSERVACIONES:

La tipología será la RB-2 de la normativa del Plan Especial. Correspondiente a edificación colectiva abierta. Con el aprovechamiento determinado en el art. 4.4 de estas memorias