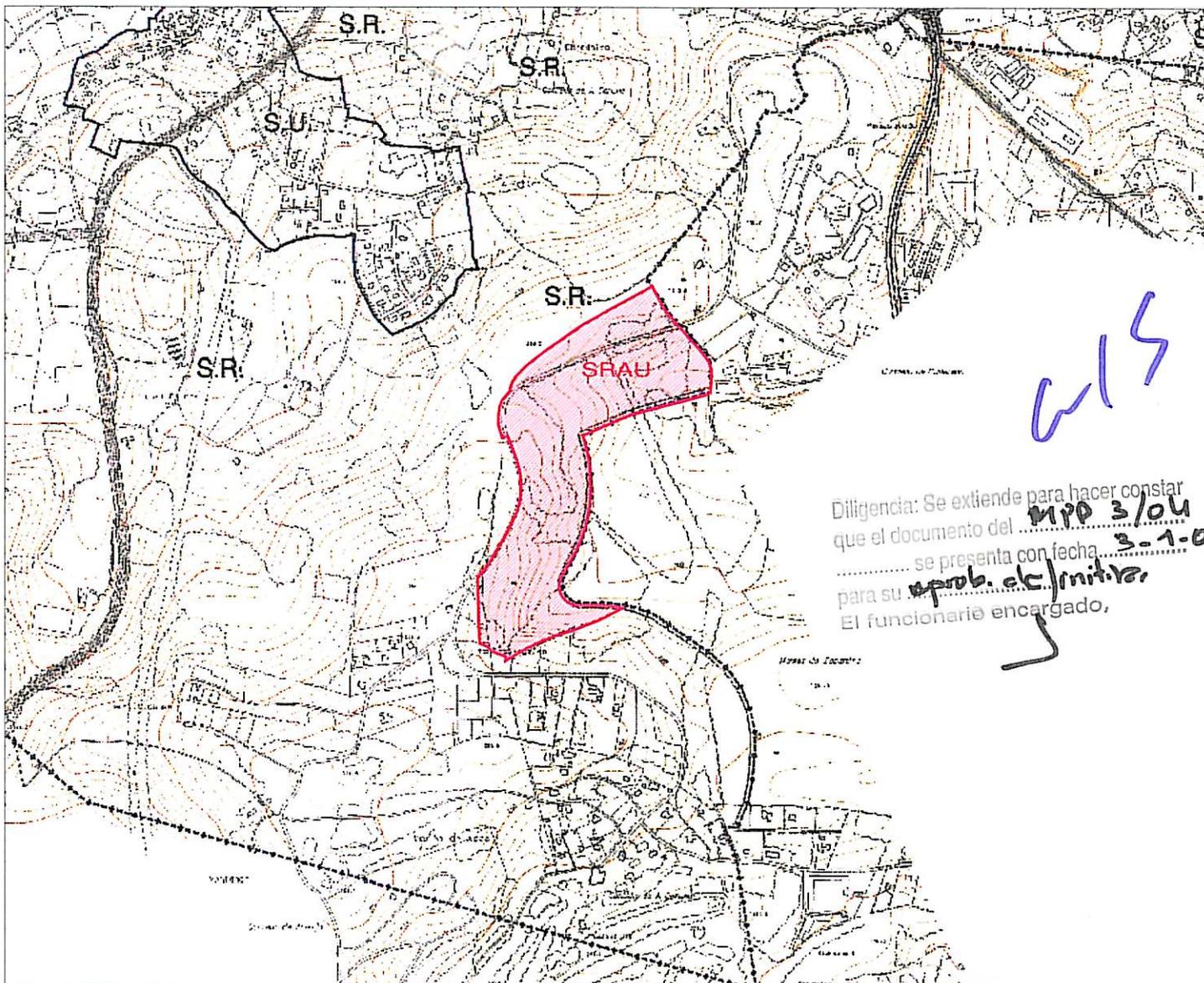


631/349/2004

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SRAU EN LA ZAPATEIRA, LA CORUÑA

JDRWD 150



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



DICIEMBRE 2004

ARQUITECTOS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9 JUN. 2005
Certifico:
El Secretario,

Ojo porque no coincide
con la fecha del MIP.

Gema García Díaz

Joaquín Sanjuan Martín

ÍNDICE

1. TRAMITACIÓN.....	pág. 2
2. ANTECEDENTES.....	pág. 2
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	pág. 3
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	pág. 3
5. NORMATIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL Y DEL PLAN GENERAL...	pág. 7
6. NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.....	pág. 9
7. GARANTÍAS PARA EL USO SOCIAL DE LA PARCELA.....	pág. 11

ANEXO 1.

Fichas descriptivas de las parcelas del Proyecto de Compensación.

ANEXO 2.

Agregación jurídica de las parcelas OC y CO.

INDICE DE PLANOS

- 1 Situación y Emplazamiento.
- 2 Ámbito de la Modificación Puntual en "Estructura general y orgánica del territorio" del P.G.O.U. de La Coruña.
- 3 Ámbito de la Modificación Puntual en "Zonificación y Usos" del Plan Parcial del SRAU en la Zapateira.

1 TRAMITACIÓN

Con fecha 19 de octubre de 2.004 se presenta en el Ayuntamiento de La Coruña, por parte de FADESA INMOBILIARIA, S. A., para iniciar su tramitación la Modificación Puntual del Plan Parcial del SRAU en la Zapateira. La Aprobación Inicial del documento es de fecha 16 de Noviembre de 2.004 (por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 29 de octubre de 2.004), procediéndose a su publicación en el DOGA (23 de noviembre de 2.004) y en prensa (22 y 23 de noviembre de 2.004). Posteriormente y previo a la Aprobación Definitiva, el Ayuntamiento emite informe (28 de diciembre de 2.004) del cual se nos da traslado y en el que se requieren una serie de compromisos, que se asumen en el presente documento (punto 7 de la Memoria).

2 ANTECEDENTES

El Plan Parcial que desarrolla el sector de suelo Rústico Apto para Urbanizar en la Zapateira del Plan General de Ordenación Urbana de La Coruña (con aprobación definitiva del 19 de octubre de 1.998) cuenta con Aprobación Definitiva. Posteriormente se tramitó el proyecto de Compensación, que se aprobó definitivamente por la Comisión de Gobierno en sesión de 1 de septiembre de 2.000.

En la actualidad las obras de urbanización están terminadas, con numerosas viviendas en construcción, la mayoría de ellas acabadas y habitadas.

Por otra parte, la promotora, tiene el objetivo de construir en la parcela de equipamiento privado de carácter comercial y asistencial, con un uso específico englobado dentro de los usos contemplados en el Plan Parcial para esta parcela, pero al no estar expresamente citado podría llevar a interpretaciones de toda índole.

Por todo ello, la Empresa Propietaria y Urbanizadora del Sector ha considerado necesaria la modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial, con el fin de la

puntualización de usos no citados expresamente aunque compatibles, para lo cual se redacta esta documentación necesaria para su tramitación administrativa.

3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto la aclaración expresa del uso de **Alojamientos declarados protegidos**, destinados a mayores de 60 años y jóvenes de entre 18 y 35 años.

Otro de los aspectos de esta modificación del PP es el de permitir que el uso de OC+CO se desarrolle sobre **una única parcela**, manteniendo la edificabilidad asignada a cada uno de los usos tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Compensación. Se adjuntan como Anexo 1 las parcelas del Proyecto de Compensación y la parcela resultado de la agregación de ambas y como Anexo 2 la agregación jurídica de la parcela.

4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el artículo 94.1 de la LOUGA, esta modificación de planeamiento *“deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas”*, en este sentido, la unificación de las parcelas favorece el descongestionamiento de las edificaciones, pues se trata de una superficie de suelo relativamente pequeña, en la que un único edificio permite una ocupación menor del suelo. Por otra parte, la incorporación del uso antes mencionado supone ampliar el abanico de dotaciones en el ámbito.

Conforme a la legislación vigente, la modificación de las determinaciones del planeamiento de desarrollo es posible mediante la tramitación de la documentación que contenga las determinaciones modificadas conforme a la ley y tramitándose mediante el mismo trámite de la figura modificada. La modificación efectuada consiste en la especificación de usos, en ese sentido, lo que hace es desarrollar uno de los supuestos permitidos por el Plan General para este uso, en este sentido, tal modificación no afecta a

los usos globales y característicos de la zona, por lo que su modificación no supone alteración de las previsiones de Plan General.

LA REGULACIÓN DE LOS USOS EN EL PGOM.

El vigente PGOM regula el uso dotacional de equipamientos en el artículo 5.2.6., definiéndolo como “... *Actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios*”.

Entre los usos dotacionales de equipamiento se encuentra el de bienestar social y asistencial, que “corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población”. En este uso se distinguen, entre otros, la asistencia a la juventud y a la infancia y la asistencia de ancianos.

Como se puede apreciar, el PGOM se limita a una caracterización genérica del uso de bienestar social y asistencial, en la que tiene una especial relevancia la idea de “asistencia”, puesto que se reitera en los distintos tipos que enumera, que se concreta, en relación con los ancianos con la referencia detallada a “asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares”.

No concreta más la regulación del PGOM y seguramente no lo ha intentado porque resultaría imposible enumerar de manera exhaustiva todas las manifestaciones posibles del uso de bienestar social y asistencial. Esta dificultad intrínseca tiene especial significación en la actualidad, cuando la entidad del problema que representa, a título de ejemplo, la asistencia a las personas mayores, requiere la búsqueda de toda una gama de opciones para dar la respuesta adecuada a uno de los mayores retos que tiene la sociedad en la actualidad.

Por ese motivo, no es la ordenación urbanística la que tiene que concretar los medios para la asistencia a los mayores y a la juventud, sino que serán las normas sectoriales las que, con mejor conocimiento de la problemática que se presenta y los medios que pueden permitir ofrecer soluciones adecuadas, van definiendo las acciones que pueden entenderse incluidas en la finalidad de la asistencia social a la población. En este sentido, ya en 1997, a través del Decreto 8/1997, definía en sus artículos 2 a 5 las características y el destino de los *"alojamientos en régimen de alquiler para mayores de 60 años"* reconocidos en la normativa del Plan Parcial como uso dotacional. Y, en la actualidad, el Decreto 199/2002 (que sustituye al mencionado anteriormente), dentro de la categoría de alojamientos protegidos incluye bajo el mismo epígrafe los que sean *"cedidos en arrendamiento a personas mayores de 60 años y jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, siempre que sus ingresos..."*.

Como se puede apreciar, la legislación sectorial singulariza esta modalidad de asistencia a los mayores de 60 años y a los jóvenes entre los 18 y 35, calificándola como "alojamientos protegidos" e imponiendo para ellos una serie de condiciones específicas, que van desde la exigencia de que se promuevan para su destino en alquiler, tengan una superficie útil máxima de 50 m² y una limitación de ingresos para los potenciales arrendatarios.

En definitiva, parece evidente que la finalidad que persigue la legislación sectorial al declarar protegidos este tipo de alojamientos tiene perfecto encaje en la primera de las acepciones que el Diccionario de la Real Academia de la Lengua atribuye a la palabra "asistencia", que define como la *"acción de prestar socorro, favor o ayuda"*, en este caso a los destinatarios de este tipo de alojamientos.

De hecho, el Ayuntamiento de A Coruña ya admitió expresamente esta opción al incorporar al Plan Parcial de Mesoiro como uno de los usos permitidos para la parcela ", en el art. 32 de la Normativa, que regula la Norma Zonal Z5.- Dotacional Social, el de "residencia permanente para ancianos (mayores de sesenta años) en régimen de alquiler (al

amparo de lo dispuesto en el Decreto 8/97 de 9 de Enero del Consello de la Xunta de Galicia)."

Partiendo de este antecedente, resulta plenamente coherente actualizar, a través de las pertinentes precisiones en los planes parciales, la determinación de los usos posibles en este tipo de parcelas a los que permite la legislación autonómica que ha sustituido a la de 1997, que es el ya mencionado Decreto 199/2002, de 6 de Junio, en cuyo artículo 23, al determinar el destino de los alojamientos declarados protegidos, equipara y da el mismo tratamiento a los que podrán ser cedidos en arrendamiento a personas mayores de 60 años y jóvenes con edades comprendidas entre 18 y 35 años, siempre que cumplan las condiciones subjetivas establecidas.

Ampliando las determinaciones de usos del PP, nos remitimos a los usos contemplados en el PGOM de La Coruña, en donde podemos encontrar:

"...

b) Bienestar Social y Asistencial.

b.1.) Definición:

Corresponde a edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

b.2) Clasificación:

asistencia a la juventud y a la infancia

asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares (centros de día)

asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

b.3) Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

"..."

En la Categoría de uso Bienestar Social y Asistencial, encontramos tanto la Asistencia a la Juventud y a la Infancia como la Asistencia de Ancianos. Debido a la amplitud del significado de la palabra "asistencia", consideramos que puede englobar la posibilidad de acceder a una vivienda en régimen de alquiler, en unas condiciones

económicas favorables, es decir a un coste inferior al estipulado para el resto de los colectivos.

En esta línea de actuación y tal y como se ha justificado anteriormente, la Comunidad Autónoma desarrolla el Decreto 199/2002, en el que se regulan las actuaciones protegidas enfocadas a mejorar las condiciones de estos colectivos. Es en el capítulo II de este Decreto en el que se engloban los Alojamientos Protegidos, que "*... sólo podrán ser cedidos en arrendamiento a personas mayores de 60 años y jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, siempre que sus ingresos o los de la unidad familiar a la que pertenezcan, ...*". Como podemos comprobar, la presente modificación no introduce un uso nuevo, sino que desarrolla y especifica este uso, ya contemplado entre los compatibles definidos en el Plan General y por tanto en el Plan Parcial, ya que éste nos remite al planeamiento de rango superior, contemplando la posibilidad de **Bienestar Social y Asistencial en todos sus tipos**.

5 NORMATIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL Y DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN QUINTA

ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO

Art.93 Ámbito.

El ámbito destinado a equipamiento dotacional privado comprende las zonas grafiadas en los planos de ordenación como OC y CO, agrupadas en una sola parcela, así como las definidas como EJ.

La superficie destinada a cada uno de ellos será la establecida en la memoria de este documento.

Art.94 Usos y tipología.

Se englobará en una misma parcela los usos del Centro Comercial (CO) y el del Centro Social (OC). Para el primero correspondería un uso característico de Terciario, destinado a comercial en las categorías 1ª y 2ª. Se podrá compatibilizarse con el de oficinas en categoría 2ª; de espectáculos en categoría 1ª y el de reunión en la categoría 1ª y 2ª. Los restantes usos estarán prohibidos.

En el Centro Social el uso característico será el Dotacional en la clase de Equipamiento. La categoría que se establece será la de Bienestar Social y Asistencial en todos sus tipos y la de Cultural, con las definiciones que se reflejan en el PGOM.

Deberá ordenarse mediante una única edificación aislada, destinada a albergar todos los usos comerciales, terciarios y dotacionales descritos anteriormente. La proporción corresponderá con la superficie que marca el Reglamento de Planeamiento, y que se expone en las tablas del Anexo a la Memoria.

Las parcelas EJ se reservan para una dotación de espacios de juegos con usos de equipamiento deportivo, limitado por el hecho de ser siempre canchas al aire libre, ya que no se permite ningún tipo de volumen edificado. Es por ello que no se refleja ningún parámetro para estas parcelas en las condiciones de edificación que a continuación se disponen.

Art.95 Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.
La dimensión mínima para la parcela destinada al Comercial y Social es de 2.500 m². Siendo 1.640 m² para el Social y 860 m² para el Comercial.
2. Ocupación máxima de parcela
Se fija una ocupación máxima del sesenta y cinco por ciento (65%). Los espacios libres de edificación tendrán el carácter de espacios libres públicos vinculado al uso de cada parcela. Habrán de recibir un tratamiento de jardinería adecuado.
- 3 Retranqueos.
No se establecen.
- 4 Altura y número de plantas.
Se establece una altura máxima de once metros veinte (11.20 m.) correspondiendo a bajo y dos plantas (B+2). Dentro de la planta baja podrá realizarse una entreplanta, que no abarcará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de aquella. Por encima y por debajo de la entreplanta deberá existir una altura libre mínima de dos metros veinte (2.20 m.).
- 5 Edificabilidad.
Se fija el valor máximo para ambos en 1.57 m²/m².
- 6 Cubierta.
La composición de la cubierta será libre, admitiéndose tanto las inclinadas como planas. La geometría de las primeras se define por una inclinación máxima de faldones de treinta grados (30°).
- 7 Aprovechamiento bajo cubierta.
Siempre que quede inscrito en la pendiente máxima, se admite el aprovechamiento exclusivamente para depósitos, almacenes u otras instalaciones generales del edificio. No computará edificabilidad.
- 8 Aparcamiento.
Deberá disponerse de una plaza de aparcamiento, tanto en superficie como bajo rasante, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos. Podrán computarse dentro de la parcela las plazas públicas obligadas por la legislación pertinente.

6 NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR ESTA MODIFICACIÓN

Art. 94. Usos y tipología.

Se englobará en una misma parcela los usos de Comercial (CO) y el de Social (SC). Para el primero correspondería un uso característico de Terciario, destinado a comercial en las categorías 1ª y 2ª. Se podrá compatibilizar con el de oficinas en categoría 2ª; de espectáculos en categoría 1ª y el de reunión en la categoría 1ª y 2ª. Los restantes usos estarán prohibidos.

En el uso Social el uso característico será el Dotacional en la clase de Equipamiento. La categoría que se establece será la de Cultural con las definiciones que recoge el PGOM y la de Bienestar Social, con los siguientes tipos:

- asistencia a la juventud, a la infancia y alojamientos protegidos para jóvenes de edades comprendidas entre los 18 y 35 años.
- asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares (centros de día) y alojamientos protegidos.
- asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.
- asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

Deberá ordenarse mediante una única edificación aislada, destinada a albergar todos los usos comerciales, terciarios y dotacionales descritos anteriormente. La proporción corresponderá con la superficie que marca el Reglamento de Planeamiento, y que se expone en las tablas del Anexo de la Memoria.

Las parcelas EJ se reservan para una dotación de espacios de juegos con usos de equipamiento deportivo, limitado por el hecho de ser siempre canchas al aire libre, ya que no

se permite ningún tipo de volumen edificado. Es por ello que no se refleja ningún parámetro para estas parcelas en las condiciones de edificación que a continuación se disponen.

Art.95 Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

La dimensión mínima para la parcela destinada al Comercial y Social es de 2.500 m². Siendo 1.647,30 m² para el Social y 864,95 m² para el Comercial (según mediciones hechas para el Proyecto de Compensación).

2. Ocupación máxima de parcela

Se fija una ocupación máxima del sesenta y cinco por ciento (65%). Los espacios libres de edificación tendrán el carácter de espacios libres públicos vinculado al uso de cada parcela. Habrán de recibir un tratamiento de jardinería adecuado.

3. Retranqueos.

No se establecen.

4. Altura y número de plantas.

Se establece una altura máxima de once metros veinte (11,20 m) correspondiendo a bajo y dos plantas (B+2). Dentro de la planta baja podrá realizarse una entreplanta, que no abarcará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de aquella. Por encima y por debajo de la entreplanta deberá existir una altura libre mínima de dos metros veinte (2,20 m).

5. Edificabilidad.

Se fija el valor máximo para ambos en 1,57 m²/m².

6. Cubierta.

La composición de la cubierta será libre, admitiéndose tanto las inclinadas como planas. La geometría de las primeras se define por una inclinación máxima de faldones de treinta grados (30°).

7. Aprovechamiento bajo cubierta.

Siempre que quede inscrito en la pendiente máxima, se admite el aprovechamiento exclusivamente para depósitos, almacenes u otras instalaciones generales del edificio. No computará edificabilidad.

8. Aparcamiento.

Deberá disponerse de una plaza de aparcamiento, tanto en superficie como bajo rasante, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos. Podrán computarse dentro de la parcela las plazas públicas obligadas por la legislación pertinente.

7. GARANTÍAS PARA EL USO SOCIAL DE LA PARCELA

En cualquier caso y tal como se requiere en el informe municipal al que se hace referencia en el punto 1. TRAMITACIÓN, de este documento, se garantiza:

- La edificación que se construya para los usos aquí contemplados, será un **único edificio indivisible**, sobre el que no cabrá procedimiento alguno de división horizontal.
- En el caso de que el uso al que se dedique la parcela sea el de *Alojamientos Declarados Protegidos*, tras la obtención de la preceptiva licencia municipal, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la concesión de la **calificación provisional** por el órgano autonómico correspondiente.

La Coruña, a 30 de Diciembre 2.004

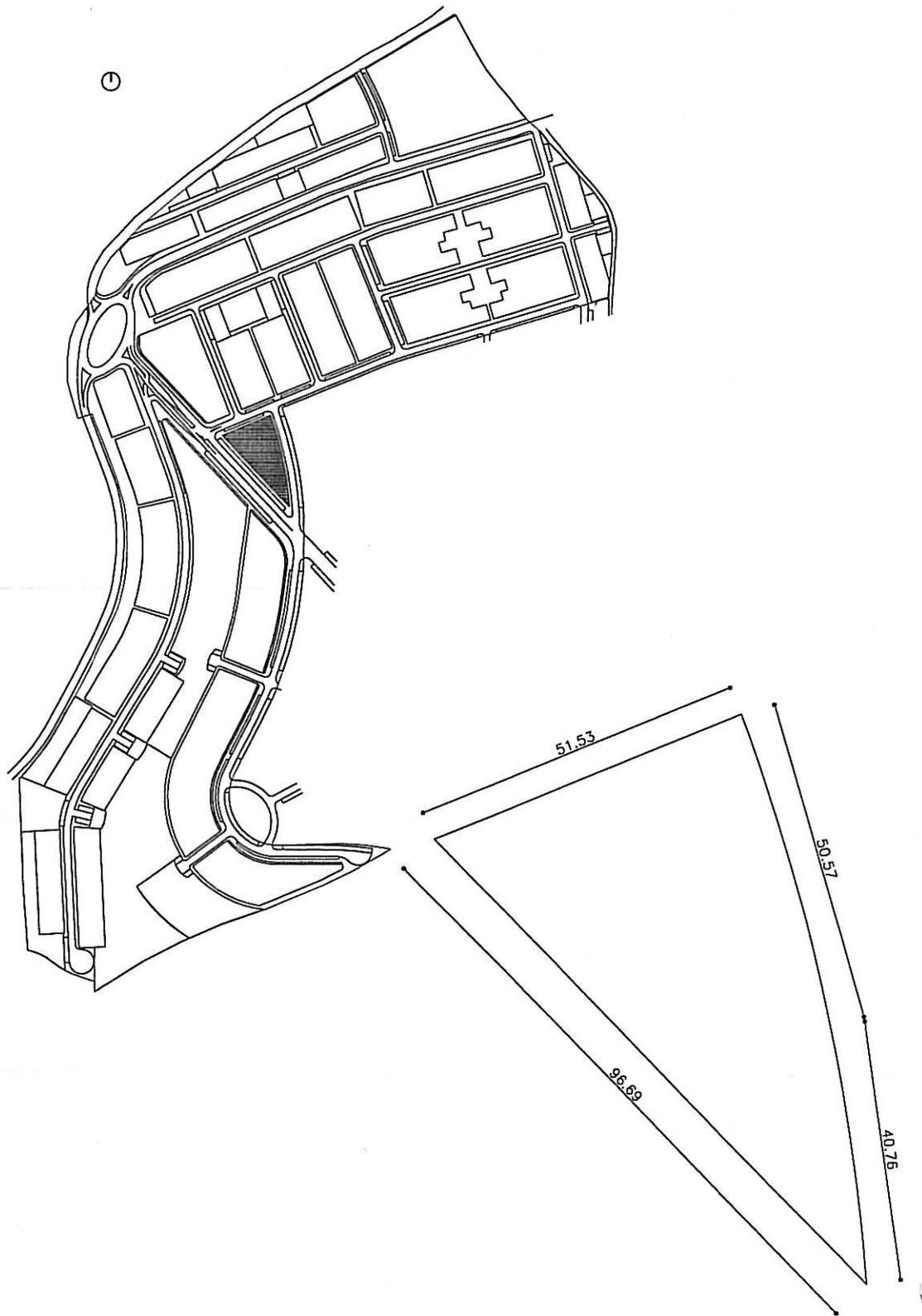
Los arquitectos



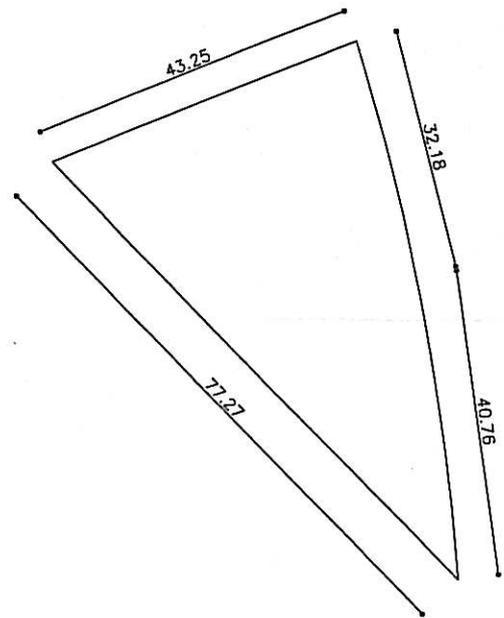
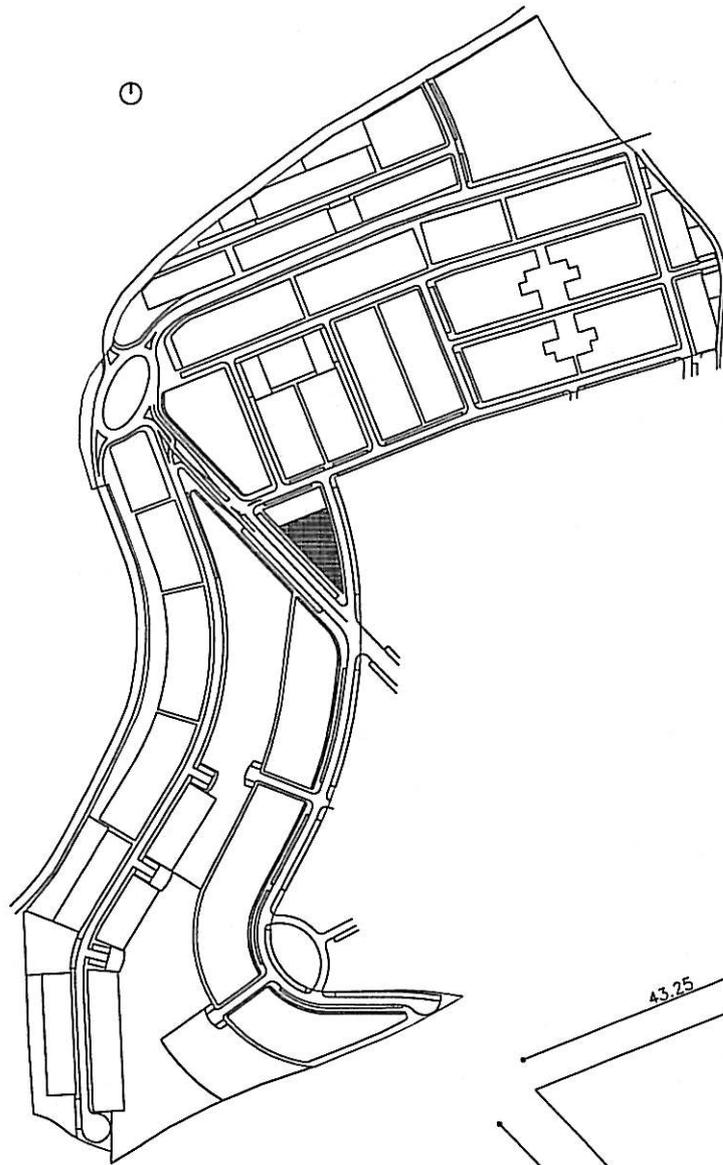
Gema García Díaz



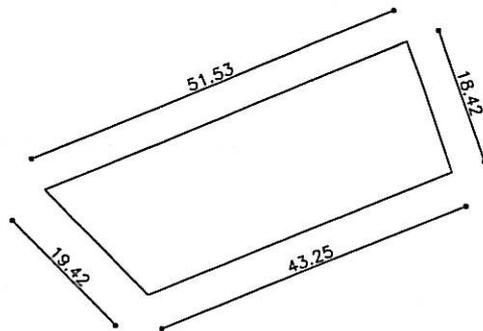
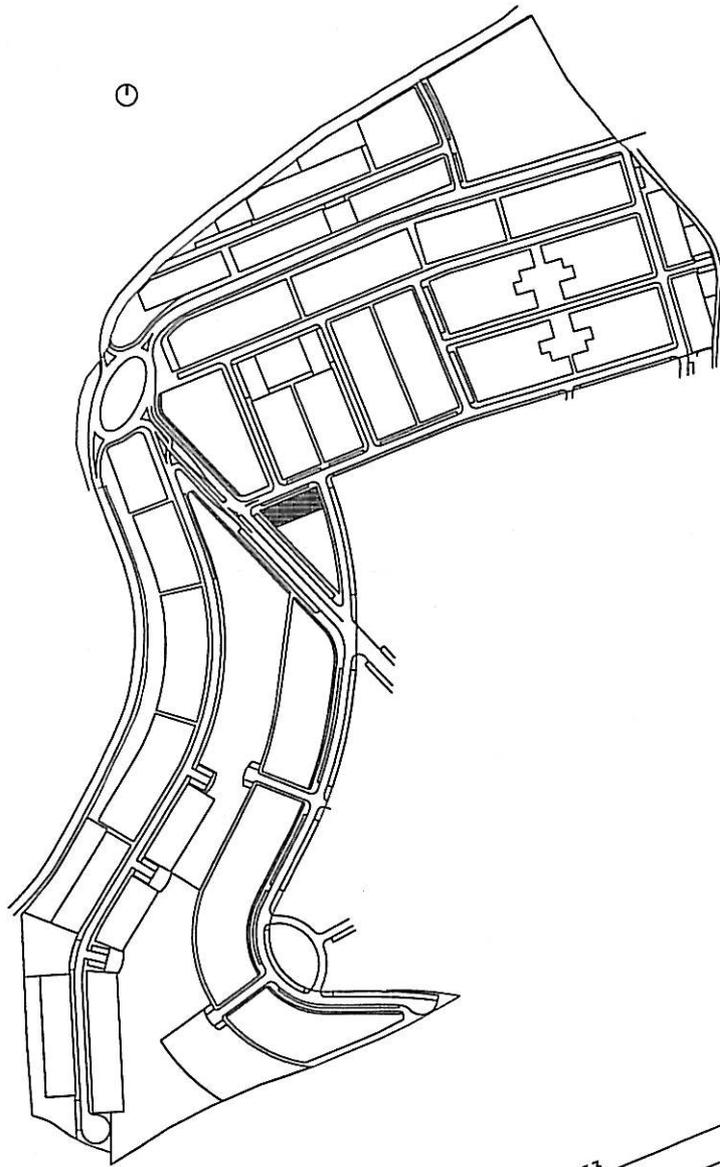
Joaquín Sanjuan Martín



PARCELA OC-CO		
PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO		
SUPERFICIE - m2	2.512,25	
USO	SOCIAL ASISTENCIAL/COMERCIAL	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA - m2	SOCIAL ASISTENCIAL	2.592,20
	COMERCIAL	1.356,00
ESCALA	1/1000	



PARCELA OC	
PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO	
SUPERFICIE - m²	1.647,3
USO	SOCIAL ASISTENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA - m²	2.592,2
ESCALA	1/1000



PARCELA CO	
PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO	
SUPERFICIE - m ²	864,95
USO	COMERCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA - m ²	1.356
ESCALA	1/1000



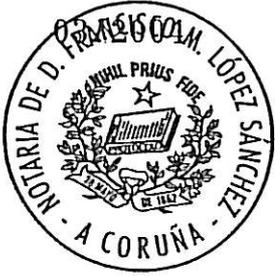
Documento para la Aprobación Definitiva de la
Modificación Puntual del Plan Parcial del SRAU
en la Zapateira, Ayuntamiento de La Coruña

ANEXO 2
AGREGACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS

5M6939583



Francisco Manuel López Sánchez
Notario
 Fonseca 6-8 2ª Planta
 Tel (981) 22 13 66 Fax 981 22 25 06
 15004 A CORUÑA



NÚMERO DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES -----

----- AGRUPACIÓN -----

En A CORUÑA, mi residencia, a treinta de junio de dos mil cuatro. -----

Ante mí, FRANCISCO MANUEL LÓPEZ SANCHEZ, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Galicia, -----

----- COMPARECE -----

DON JOSE ARES SANTISO, mayor de edad, casado, vecino de A Coruña, domiciliado en la Avenida de Alfonso Molina, s/n (Edificio FADESA), y titular del DNI número 32.405.094-A. -----

INTERVIENE en nombre y representación de la compañía mercantil FADESA INMOBILIARIA, S.A., de nacionalidad española, con domicilio en La Coruña, Avda. Alfonso Molina s/n, -Edificio Fadesa- con N.I.F A-15036510. -----

Fué constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "Edificaciones Coruñesas, S.A.", en escritura autorizada el 4 de julio de 1980 por el Notario de La Coruña don Francisco-Javier Sanz Valdés, que se inscribió en el Registro Mercantil de esta provincia, en el

Tomo 263 del Archivo, Libro 120 de la Sección 3ª de Sociedades, folio 126, hoja número 1259. Adaptó su estatutos en escritura autorizada por el notario de La Coruña don Francisco-Manuel Ordoñez Armán el 26 de junio de 1992, número 1781 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, al Tomo 1185 del Archivo, Sección General, folio 203, hoja número C-6643. Cambió su denominación por la de Urbanizadora Inmboliaria Fadese, S.A. en escritura de fusión autorizada por el citado Notario de La Coruña Sr. Ordoñez Armán el día 31 de octubre de 1997, con el número 2724 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, al Tomo 1.956 del Archivo, Sección General, folio 141, hoja número C-6643, 20º. -----

Y cambió dicha denominación por la actual, en escritura autorizada por mi el día 23 de abril de 1999, número 1791 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de La Coruña, al Tomo 1.956 del Archivo, Sección General, folio 181, hoja número C-6643 duplicado.-----

La representación resulta de copia auténtica de la escritura de poder, en el que entre otras figura la facultad de realizar agrupaciones de fincas, otorgada por el notario de A Coruña Sr. Ordóñez Arman el día 31 de octubre de 1997, número 2.727 de protocolo, que se inscribió en el



5M6939582



indicado tomo, folio 145, hoja C-6643 duplicado, 22^a, que el apoderado me asegura vigente, estando a mi juicio suficientemente acreditadas sus facultades representativas precisas para otorgar esta escritura de agrupación. -----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal suficiente para otorgar esta escritura, y a tal efecto -----

EXPONEN:

I.- Que la sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A. es dueñas de las siguientes fincas:-----

CIUDAD DE A CORUÑA.-----

Formando parte del Plan parcial de Suelo Rústico Apto para urbanizar de Altamira- La Zapateira.-----

1.- PARCELA COMERCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA de ochocientos sesenta y cuatro metros con noventa y cinco decímetros cuadrados de superficie (864,95 metros cuadrados), que linda: Norte, calle 1; Sur, Avenida y parcela OC; este, calle 2; y Oeste, Avenida. -----

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña en el tomo 1530, libro 1530, folio 1 vto, finca 83.068, Inscripción 3^a.-----

4

Título.- Compra en escritura autorizada por el notario de A Coruña don Ramon Gonzalez Gomez el 4 de julio de 2003, número 1926 de protocolo. -----

Edificabilidad.- Esta parcela tiene una edificabilidad de 1356 metros cuadrados.-----

Cargas y estado posesorio.- Libre de cargas y arrendatarios, y afecta al pago del 1,3524 % (equivalente a 95.695,19 Euros) del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto. -----

Referencia catastral.- 7158127NH4975N0001OF. Así resulta del recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles, que se me exhibe y del que deduzco fotocopia, que dejo unida a esta escritura. -----

2.- PARCELA PARA USO SOCIAL ASISTENCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA (OC) de mil seiscientos cuarenta y siete metros treinta decímetros cuadrados, que linda: Norte, Parcela CO; Sur y Oeste, Avenida; y Este, calle 2. -----

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña en el tomo 1530, libro 1530, folio 4, finca 83.070, inscripción 1ª. -----

Título.- Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Compensación del Polígono Único del " Plan parcial de Suelo



5M6939581



Rústico Apto para urbanizar de Altamira- La Zapateira",
previsto en el plan General de Ordenación Municipal de A
Coruña.-----

Edificabilidad.- Esta parcela tiene una edificabilidad de
2592,2 metros cuadrados.-----

Cargas y estado posesorio.- Libre de cargas y
arrendatarios, y afecta al pago del 2,5853 % (equivalente a
182.935,89 €) del importe de gastos previsto en la cuenta
de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje
equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del
proyecto.-----

Referencia catastral.- 7158128NH4975N0001KF. Así
resulta del recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles, que se
me exhibe y del que deduzco fotocopia, que dejo unida a
esta escritura.-----

II.- Que siendo las fincas descritas colindantes entre sí y
formando una sola unidad física cerrada sobre si misma,
proceden a su agrupación y -----

----- OTORGA -----

Que agrupa todas las fincas descritas respondiendo la

nueva finca descrita resultante a la siguiente descripción:--

Formando parte del Plan parcial de Suelo Rústico Apto para urbanizar de Altamira- La Zapateira. -----

PARCELA COMERCIAL Y PARA USO SOCIAL ASISTENCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA de dos mil quinientos doce metros veinticinco decímetros cuadrados de superficie (2.512,25 metros cuadrados), que linda: Norte, calle 1; Sur y Oeste, Avenida; Este, calle 2. -----

Valor de la agrupación.- CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOCE EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (€ 499.712,38). -----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial: las: registrales, fiscales (en orden al plazo de liquidación y afección de bienes al pago del impuesto, así como la responsabilidad en que incurren en caso de no liquidar) y las derivadas de la ley 15/1999 de 13 de diciembre, en cuanto a que los datos de otorgantes y/o intervinientes van a ser incorporados al fichero de Protocolo y documentación notarial y al fichero de la administración y organización de la notaría, así como del hecho de que tales datos puedan ser cedidos a aquellas Administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango de ley tengan derecho a ello. -----

Les leo esta escritura por su elección; prestan

5M6939580



03/200



consentimiento a su contenido y firman. -----

De todo lo consignado en este instrumento público extendido en cuatro folios, serie 50, números el presente y los tres anteriores correlativos, yo Notario, doy fe. -----

Está la firma del compareciente. Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello del Notario autorizante. -----

Series of horizontal dashed lines for signature and stamp.

----- SIGUE DOCUMENTO UNIDO -----

5M6939579



03/2004

RECEIVED

ES PRIMERA COPIA de su original con el que concuerda y en donde queda anotada. La expido para FADESA INMOBILIARIA, S.A., en cinco folios de la serie 5M, números el del presente y los cuatro siguientes correlativos. En A CORUÑA, a treinta de junio de dos mil cuatro. DOY FE. -----

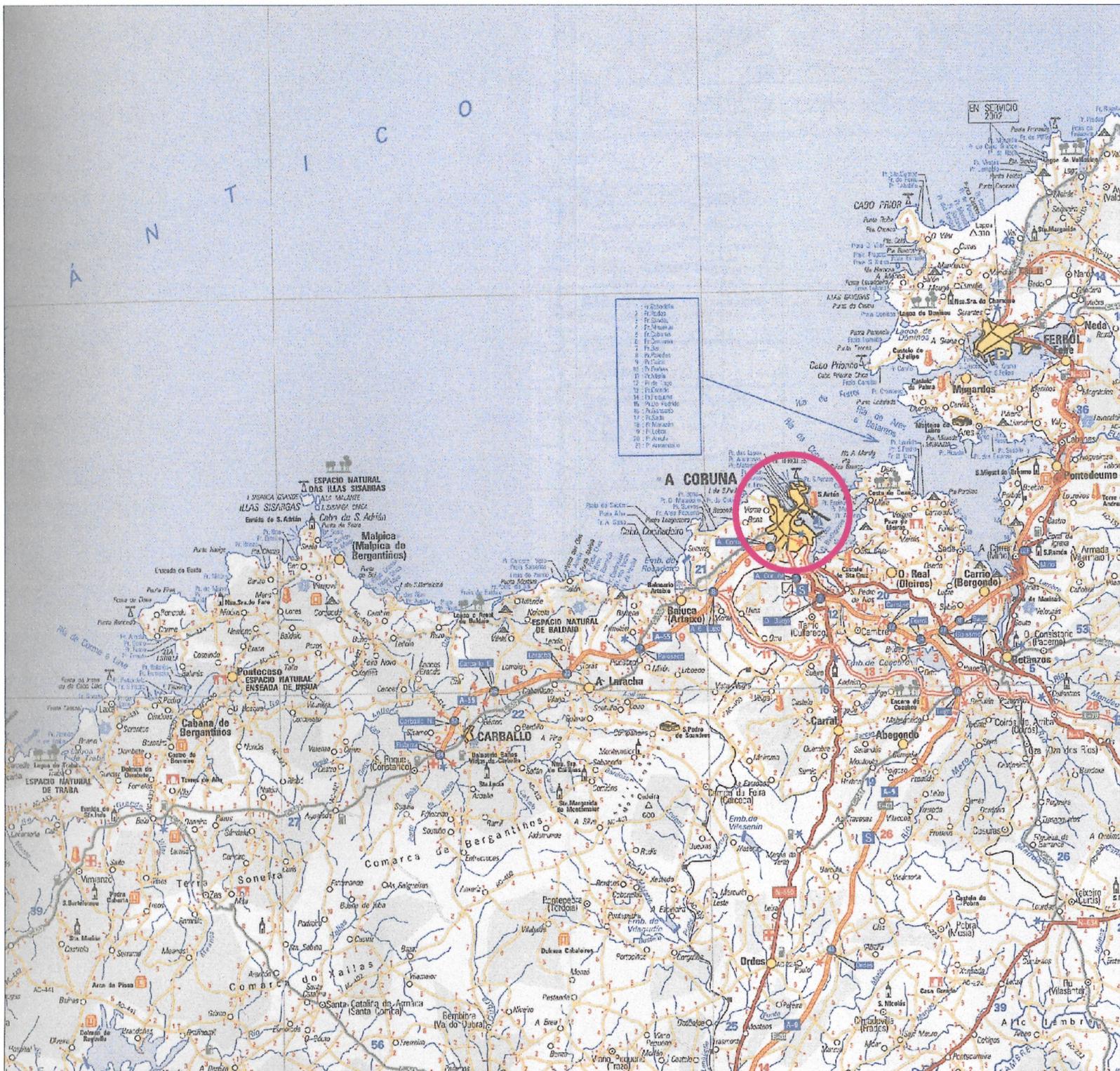


Handwritten signatures

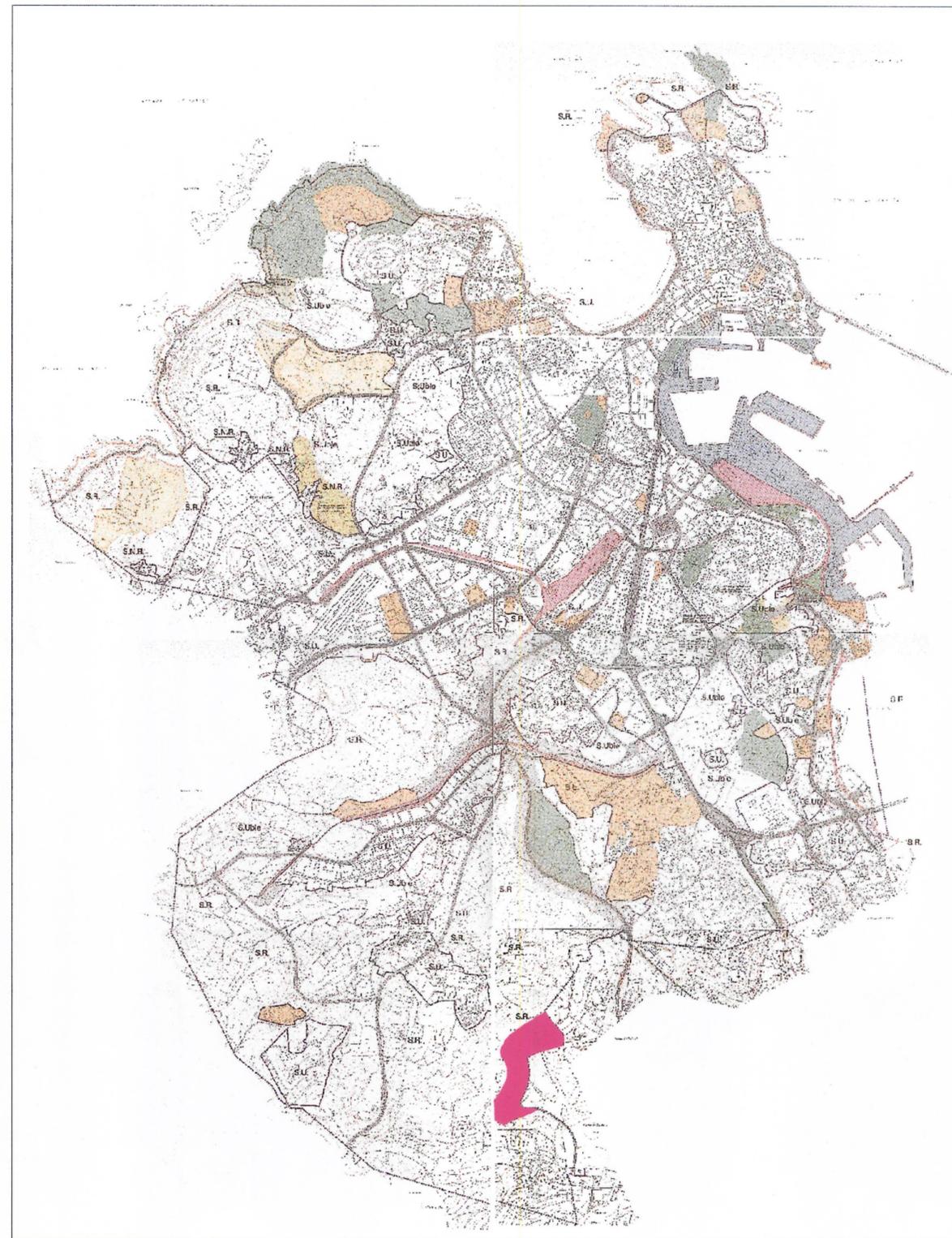
Bases: 499.712,38
Números: 2,4,7
Derechos: 532,34



Documento para la Aprobación Definitiva de la
Modificación Puntual del Plan Parcial del SRAU
en la Zapateira, Ayuntamiento de La Coruña



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de ... 9 JUN. 2005
Certifico:
El Secretario.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

NOMBRE DEL PROYECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DEL SRAU EN LA ZAPATEIRA

EMPLAZAMIENTO

ZAPATEIRA
AYTO. DE LA CORUÑA

PROMOTOR



TITULO DEL PLANO

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTOS

[Signature]
Gema García Díaz

[Signature]
Joaquín Sanjuan Martín

REFERENCIA

ZA_MP_PP

FECHA
DICIEMBRE 2004

FICHERO

Sit. y emplaz.-01

DIBUJADO

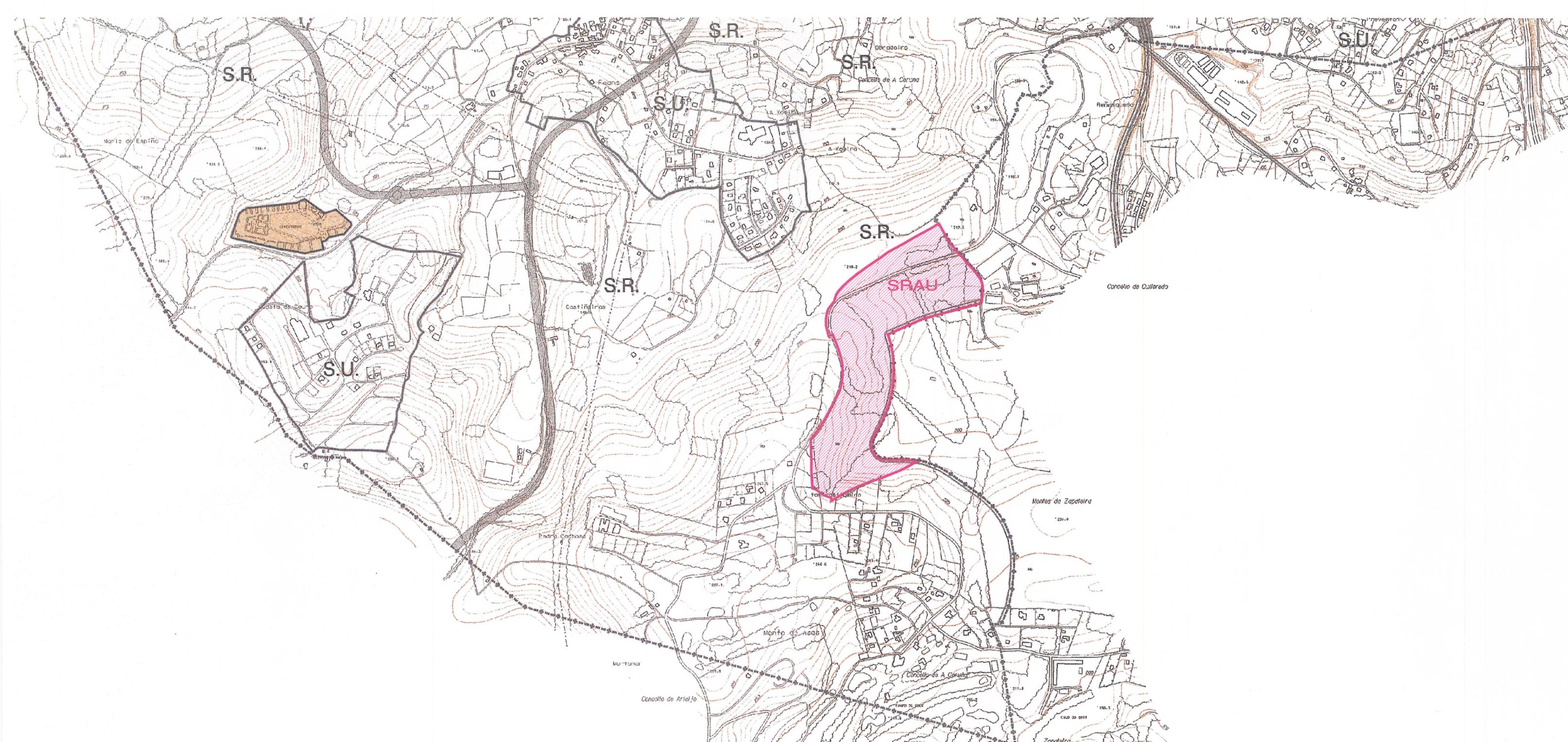
R.G.Y.

REVISADO

G.G.D.

ESCALA

NUMERO DE PLANO



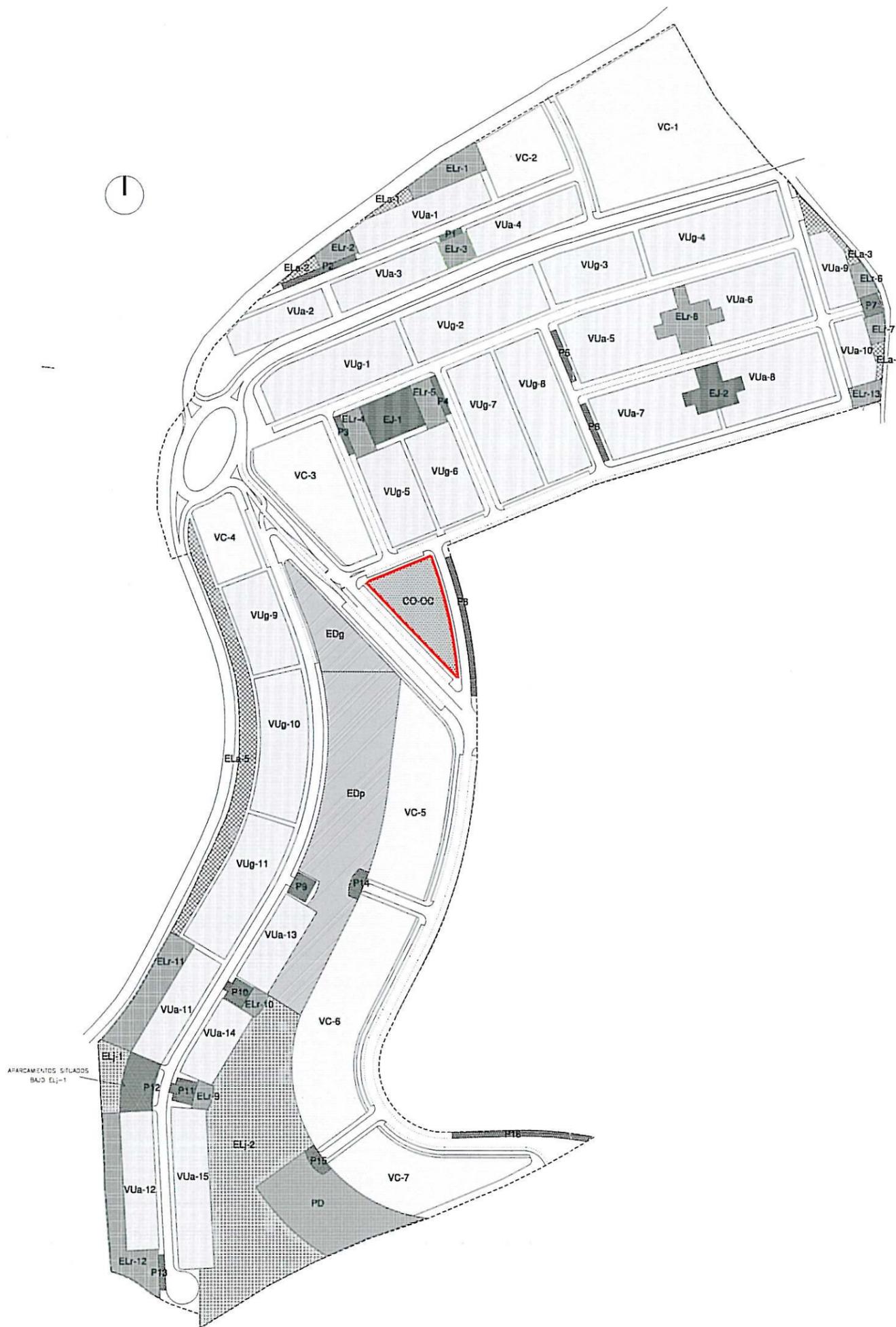
Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ... 9 JUN 2005
 Certifico:
 El Secretario

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

NOMBRE DEL PROYECTO	APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SRAU EN LA ZAPATEIRA		
EMPLAZAMIENTO	ZAPATEIRA AYTO. DE LA CORUÑA		
PROMOTOR			
TÍTULO DEL PLANO	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO" DEL PGOU DE LA CORUÑA		
ARQUITECTOS	 Gema García Díaz	 Joaquín Sanjuan Martín	
REFERENCIA	ZA_MP_PP	FECHA	DICIEMBRE 2004
FICHERO	Ámbito pgou-02	DIBUJADO	R.G.Y.
ESCALA		REVISADO	G.G.D.
		NUMERO DE PLANO	02



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 9 JUN. 2005
 Certifico:
 El Secretario.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

NOMBRE DEL PROYECTO		
APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SRAU EN LA ZAPATEIRA		
EMPLAZAMIENTO		
ZAPATEIRA AYTO. DE LA CORUÑA		
PROMOTOR		
TITULO DEL PLANO		
ZONIFICACIÓN Y USOS PARCELA ÁMBITO DE LA MODIFICACION		
ARQUITECTOS		
 Gema García Díaz	 Joaquín Sanjuan Martín	
REFERENCIA	FECHA	
ZA_MP_PP	DICIEMBRE 2004	
FICHERO	DIBUJADO	REVISADO
Ordenación-03	R.G.Y.	G.G.D.
ESCALA	NUMERO DE PLANO	
1/3500	03	