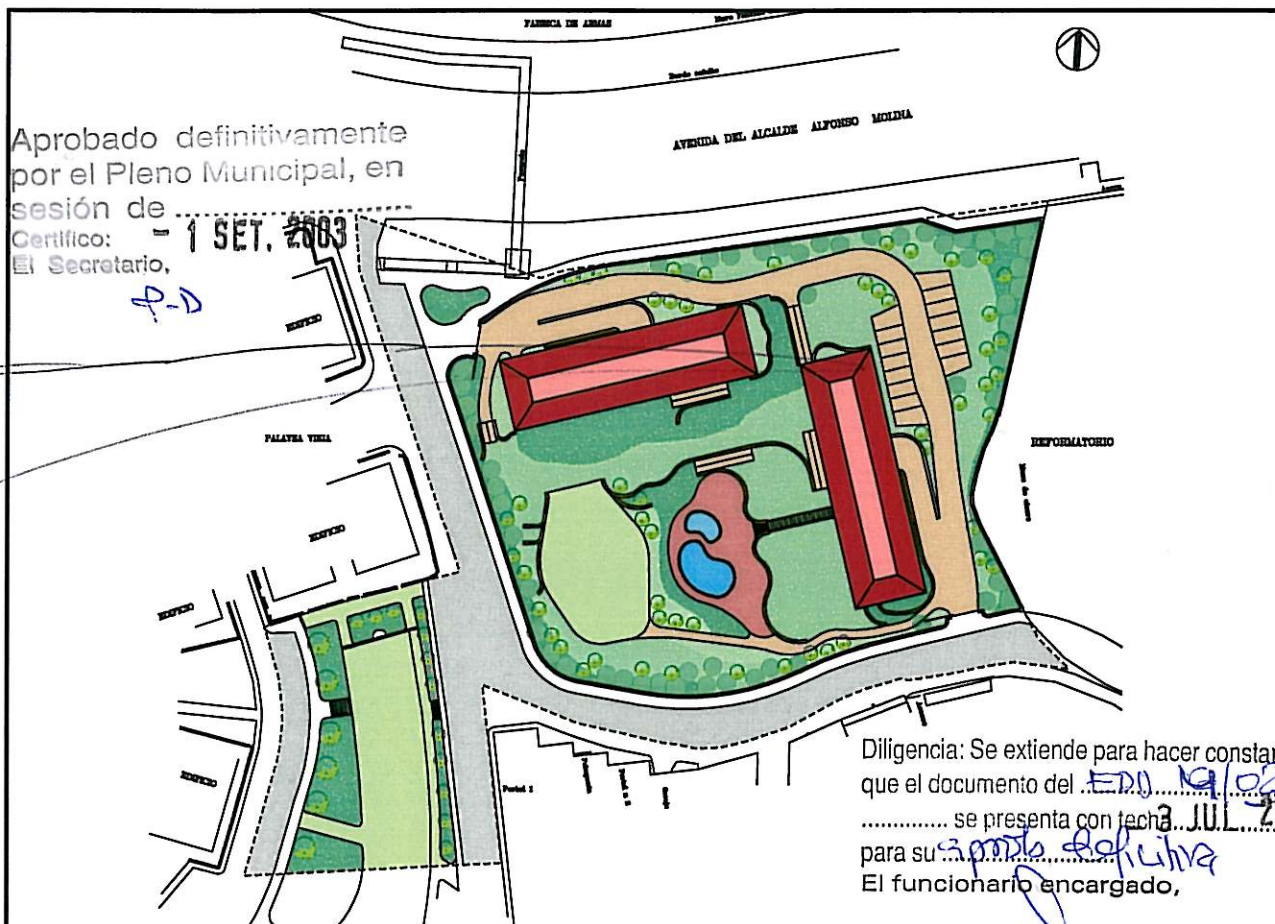




DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA REAJUSTAR ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENAR VOLÚMENES DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA, ASÍ COMO PARA COMPLETAR LA RED DE COMUNICACIONES DEL CITADO PLAN CON LA VÍA INTERIOR NECESARIA PARA PROPORCIONAR ACCESO A LAS EDIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE, EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO H 14.01.

PROMOTOR:
ARQUITECTO:
FECHA:
REFERENCIA:

COMISIÓN GESTORA DEL POLÍGONO H14.01 DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA
JOSE MIGUEL VÁZQUEZ GARCÍA
JULIO/ 2003
02/ 24

Índice de la Memoria

MEMORIA.....	1
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1.1 PROMOTORA.....	1
1.2 DESCRIPCION DEL AMBITO.....	2
1.3 MARCO URBANISTICO	3
1.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS POR EL P.G.O.M. DE LA CORUÑA PARA EL ÁMBITO DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN 7. G4.01 Y DE SU REALIDAD FÍSICA	7
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	8
2.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE DOCUMENTO	8
2.2 POLÍGONO	8
2.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
2.4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	10
2.5 DETERMINACIONES DEL E. D.	12
2.6 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SE AJUSTA A LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M.	13
2.7 ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE QUE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA NO SUPONE REDUCCIÓN DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES NI AUMENTO DE ALTURAS Y VOLÚMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN LAS NN.SS.	15
2.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000, DEL 28 DE ENERO, (POR EL QUE SE APRUEBA EL REGULAMIENTO DE DESENVOLVIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA).	16

ANEXO I: Fotocopias de los títulos de propiedad y del poder notarial.

ANEXO II: Fotocopia del plano nº 9.1 del proyecto: seguridad vial reordenación accesos a
Palavea CN-530 del PK 2,5 al 3,5. Tramo: Alfonso Molina; en la que se identifica el
ámbito.

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle (en adelante E.D.), se redacta por encargo de la comisión para la gestión del polígono H14.01 del P.G.O.M. de A Coruña, con domicilio social establecido en la calle Manuel Piñeiro Pose, S/N, 3ª Torre de San Diego, 1ª A, C.P. 15006 A Coruña; representada por Don Jose Antonio Núñez Sal, con D.N.I. nº: 32.367.397-A.

La comisión para la gestión del polígono H14.01 del P.G.O.M. de A Coruña está constituida por la mercantil "GESTIÓN SOLACHE 14, INVERSIONES Y PROYECTOS, S.L." propietaria de las fincas catastrales número: 6, 16, 17 y parte de la catastral número 7 y DON ALFONSO CASTRO INSUA propietario de la restante parte de la catastral número 7, aportando, en consecuencia, los integrantes de dicha comisión las parcelas catastrales 6, 7, 16 y 17 (Ver anexo I) con una superficie según títulos de 4.087m², que constituyen el 46,87% de la totalidad de la superficie privada del polígono H14.01.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de este E.D. se corresponde con la delimitación del POL-H14.01 definido por el Plan General de Ordenación Municipal de la Coruña (en adelante P.G.O.M.) en su hoja H14 del Plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" y del nº6 de "Régimen y gestión del suelo urbano".

Su identificación sobre fotocopias de la hoja H14 de los Planos nº5 y nº6 del P.G.O.M. se refleja en el plano PI-1 de este documento.

El ámbito, con una superficie de 10.770,00m², está compuesto por:

- 8.720,14m² constituidos por diversas parcelas privadas que se encuentran afectadas en parte o en su totalidad por el polígono H14.01.
- 923,86m² en la actualidad destinados a viarios públicos, identificados en el PI-2, y que se encuentran totalmente urbanizados, tal como se muestra en las fotografías nº 5 y 6 incluidas en el PI-3 "Reportaje fotográfico".
- 1.126,00m² en la actualidad destinados a espacios libres públicos, identificados en el PI-2, y que se encuentran totalmente urbanizados, según se refleja en las fotografías nº 7, 8 y 9 del PI-3 "Reportaje fotográfico".

Sus lindes son:

- **Norte:** Avenida Alcalde Alfonso Molina y sistema general VG-H14.01.
- **Sur:** Rua do Corbatín.
- **Oeste:** Lugar Palavea Vieja.
- **Este:** Parcela pública destinada a uso dotacional (asistencial), en la que se ubica el reformatorio.

En el plano de información PI-2 y a escala 1/500 se identifica el ámbito y sus lindes.

El Ministerio de Fomento redactó el proyecto (todavía no aprobado) denominado "SEGURIDAD VIAL REORDENACIÓN ACCESOS A PALAVEA CN-530 DEL PK 2,5 AL 3,5. Tramo: ALFONSO MOLINA" (Ver Anexo II), en el que, entre otras cosas, se proyecta una acera, con el objetivo de dar acceso a la pasarela peatonal existente que cruza la Avenida Alcalde Alfonso Molina, que sufre un brusco quiebro para evitar el apoyo de la pasarela; así como una parada de bus en el viento noreste del ámbito.

El P.G.O.M. ordena el sistema viario VG-H14.01 al norte del ámbito, identificado en el plano de información PI-2, cuya delimitación coincide casi en su totalidad con el proyecto mencionado en el párrafo anterior, exceptuando la parada del bus del noreste del ámbito y el tramo que da acceso a la pasarela después del quiebro mencionado anteriormente.

1.3 MARCO URBANÍSTICO

El ámbito objeto del E.D., está clasificado por el P.G.O.M de A Coruña como **"URBANO"** con la categoría de **"NO CONSOLIDADO"**, y por lo tanto incluido a su vez en un área de reparto denominada ARP-H14.01, siéndole de aplicación las determinaciones del P.G.O.M., más concretamente las recogidas en la ficha del Polígono H14.01. que se transcriben a continuación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DE POLÍGONOS

DENOMINACIÓN: Palavea I	POL-H14.01
--------------------------------	-------------------

SUPERFICIE TOTAL:	10.770m²
-------------------	----------------------------

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:	7.137m²
------------------------------	---------------------------

CESIONES		
SISTEMAS LOCALES	EXISTENTE	PROPUESTO
Red viarias		2.507
Espacios Libres		1.126
Equipamientos		0
TOTALES	388m²	3.633m²

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado	
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO:	ARP-H14.01	PLANO Nº: H14

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Obtener el suelo necesario para la creación de los viarios y espacios libres propuestos por la ordenación

PLANEAMIENTO:		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADA	PROGRAMACIÓN:

OBSERVACIONES:

Norma zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b de la L.S.G.

Como quiera que en la ficha POL-H14.01. se especifica que el ámbito se ordenará con la **"Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN ABIERTA"**, a continuación se transcriben las determinaciones de dicha norma zonal que se consideran de interés para la ordenación propuesta.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

3. Obras admitidas.

Se admiten todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10.

4. Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima.

No se fija.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques establecidos en esta norma zonal.

b) Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".

En cualquier caso, cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las ocho plantas.

d) Retranqueos y separaciones a linderos entre edificaciones.

d.1) Retranqueos.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

d.2) Separaciones a linderos.

Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI.

e) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más de veinticinco por ciento (25%).

f) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

h) Salientes y vuelos.

Se admiten balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50m.

Las balconadas y galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60m en cada extremo de la misma.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00m.

i) Cornisas y aleros.

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00m.

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrá superar los 70m, independientemente de salientes y vuelos, a no ser que mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se garantice la permeabilidad de vistas del conjunto.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20m y de 30m en los bloques con patios.

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanas porticadas, que no podrán cerrarse más que por verjas o elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.

El resto de las condiciones de composición son libres.

5. Condiciones de los usos

a) Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V para este tipo de usos.

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja..

b.6) Otros servicios Terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6. Usos alternativos.

a) Terciario oficinas en edificio exclusivo.

b) Hospedaje en edificio exclusivo.

c) Dotacional en edificio exclusivo.

1.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS POR EL P.G.O.M. DE LA CORUÑA PARA EL ÁMBITO DEL POLÍGONO H-14.01 Y DE SU REALIDAD FÍSICA

Superficie del ámbito.....10.770,00m²

Parcela edificable..... 7.114,97m²

Superficie del viario existente y ya urbanizado incluido en el ámbito923,86m²

Superficie del viario a obtener por gestión del polígono.....1.605,17m²

**Superficie de los espacios libres existente y ya urbanizados
incluidos en el ámbito1.126,00m²**

Aprovechamiento lucrativo.....7.137,00m²

**Condiciones para la ordenación
del Aprovechamiento Lucrativo.....**

Según las determinaciones de la Norma Zonal 3 "Edificación abierta".

Objetivo.....

Obtener el suelo necesario para la creación de los viarios y espacios libres propuestos por la ordenación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE DOCUMENTO

El artículo 73.1 de la ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural (en adelante L.S.G.), establece que podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Se ordena el ámbito del POL-H14.01 (delimitado por el P.G.O.M.), como unidad urbana equivalente, para facilitar la consecución de los objetivos fijados por el P.G.O.M.

Es necesaria la redacción y tramitación de este documento a efectos de desarrollar lo dispuesto por el P.G.O.M. para el polígono H14.01 y en consecuencia, iniciar en este ámbito el proceso de ejecución del P.G.O.M.

2.2 POLÍGONO

El ámbito del presente E.D., a los efectos de lo dispuesto en el artículo 123 de la L.S.G., se identificará con el polígono que comporta la ejecución integral del planeamiento.

El presente polígono según lo dispuesto en el P.G.O.M. se desarrollará por el sistema de compensación siéndole de aplicación lo dispuesto en el TÍTULO IV. Capítulo VI. Sección 5ª de la L.S.G.

2.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente E.D., se formula con las siguientes finalidades:

- * **Reajustar alineaciones y rasantes**, en la forma que se explica en el punto siguiente; 2.3 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- * **Ordenar** los 7.137,00m² de aprovechamiento que el P.G.O.M. reconoce en el POL-H14.01 sobre la parcela edificable, conforme a las determinaciones de la Norma Zonal 3 definidas por el P.G.O.M.
- * **Completar la red de comunicaciones** definida en el P.G.O.M. con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en este E.D.

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 73 de la L.S.G., y el apartado 1.-a) y -c) del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.), cuyos textos se transcriben a continuación:

"Artículo 73. - Estudios de Detalle

1. – En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes con los siguientes objetivos:

- a) ***Completar o reajustar alineaciones y rasantes.***
- b) ***Ordenar los volúmenes edificables.***
- c) ***Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento***

"Artículo 65

1. - Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) ***Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.***
- b) ***Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.***
- d) ***Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle."***

Se deberá cumplimentar el objeto de este E.D. de acuerdo lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 65 del R.P., en los cuales se especifica:

"Artículo 65

- 4. – ***"La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan."***
- 5. – ***"En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes."***

2.4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como quiera que el Ministerio de Fomento en el estudio redactado para los accesos a Palavea, ya mencionado en el punto 1.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO y recogido en el Anexo I de este documento, proyecta, entre otras cosas, una acera que invade la parcela edificable prevista en el P.G.O.M.; este E.D. reajusta la alineación oficial en su frente a la Avda. de Alfonso Molina, con el fin de prever dicha actuación; y suavizar, así mismo, el quiebro de la acera al noroeste del ámbito, mejorando el itinerario peatonal previsto en dicho estudio al crear un acceso más amplio a la pasarela peatonal existente.

A su vez, el E.D. reajusta la alineación en su frente a la Rua do Corbatín, con el fin de atenuar los vértices provocados por los encuentros de los segmentos que conforman la alineación trazada por el P.G.O.M., la cual no constituye una línea continua; y ajustarla en su extremo sureste para hacerla coincidir con el cierre del equipamiento existente en dicho linde, consiguiendo de esta forma la continuidad de la vía.

Todos los reajustes propuestos por este E.D. con respecto a la alineación oficial se han realizado en detrimento de la superficie de la parcela edificable prevista por el P.G.O.M.

Para la ordenación coherente de los volúmenes que albergarán el aprovechamiento lucrativo fijado en la ficha del POL H14.01, este documento ha seguido las directrices que para ello le proporciona el P.G.O.M. Igualmente, se han analizado tanto las características físicas de la parcela, como los factores externos que directa o indirectamente influyen en el proceso de ordenación urbanística de la misma. Los dos factores fundamentales que se han tenido en cuenta al ordenar el conjunto residencial han sido el asoleamiento y la relación del conjunto con el entorno.

Este E.D. ordena el aprovechamiento distribuyéndolo en dos sólidos independientes, denominados en la documentación gráfica Bloque A y Bloque B, respectivamente. Dichos sólidos se sitúan en el interior de la parcela edificable formando entre sí un ángulo de 90º y se orientan en ella de forma tal que constituyen prácticamente un remate virtual de la zona residencial donde se ubican (núcleo urbano de Palavea) en su borde en contacto con dos de los factores externos que más influyen en el mismo y nada tienen que ver con el uso residencial del núcleo (Avda. de Alfonso Molina y Equipamiento colindante).

Este criterio de ordenación se completa al generar, gracias a la ubicación estratégica de los dos sólidos, un extenso espacio libre común a ambos bloques que da servicio a todo el conjunto y que se ordena en estrecha relación con una vía interior peatonal compatible con el tránsito rodado, que cumpliendo el decreto 35/2000, del 28 de enero, (por el que se aprueba el reglamento del desenvolvimiento y ejecución de la Ley de accesibilidad de supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia), constituye la vía de acceso a las plantas bajas, plantas destinadas a garaje, a las que se accede desde la rampa noreste y cuya salida se encuentra ubicada al sureste de la parcela, conformando una zona común que al igual que los espacios libres da servicio a los dos bloques.

El conjunto residencial se sirve de una barrera vegetal que le protege y aísla de los ruidos provenientes de la Avda. de Alfonso Molina. Por su parte, el espacio libre conformado por las ubicaciones de las edificaciones, permite la introducción de diversas zonas de uso común y grandes áreas donde la vegetación se convierte en protagonista, enriqueciendo el entorno urbano en el que se sitúa el conjunto.

Ambos cuerpos edificatorios poseen idénticas características y dimensiones; se desarrollan sobre la base de una planta baja porticada sobre la que se asientan siete plantas altas y el aprovechamiento bajocubierto. Ocupan en plantas sobre rasante una pequeña parte de la superficie total de la parcela edificable (16,68% de la parcela edificable); liberando de edificaciones una gran extensión de suelo (83,32% de la parcela edificable), orientada al Sur y al Oeste, en la que se ubicarán zonas verdes y espacios destinados al ocio y el esparcimiento al aire libre que revitalizan el entorno en el que se sitúan.

2.5 DETERMINACIONES DEL E. D.

A continuación se regulan las determinaciones a las que debe ajustarse la edificación ordenada por el presente documento:

Alineaciones Exteriores

Son las reflejadas en el plano PO-1.

Cota de Referencia

Las que aparecen reflejadas en el plano PO-2.

Rasantes

Las que se establecen en el plano PO-1.

Límite de Posición de la Edificación en Plantas Bajo Rasante

El límite de posición de la edificación en plantas bajo rasante es el reflejado en el plano PO-4.

Límite de Posición de la Edificación en Planta Baja

El límite de posición de la edificación en planta sobre baja es el reflejado en el plano PO-5.

Límite de Posición de la Edificación en Plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª

El límite de posición de la edificación en plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª es el reflejado en el plano PO-6.

Altura de la Edificación

Tal como se define en el plano PO-2 de alzados esquemáticos, la altura de la edificación en los puntos de referencia correspondientes en cada uno de los bloques es:

BLOQUE A	
Pto. de referencia	Altura de la edificación
A	23,40m
B	23,40m
C	23,50m
D	23,40m

BLOQUE B	
Pto. de referencia	Altura de la edificación
E	24,90m
F	24,90m
G	24,90m
H	24,90m

Edificabilidad

La superficie construida computable máxima es de 7.137,00 m² en cumplimiento de la determinación establecida al respecto en la ficha del POL-H14.01 del P.G.O.M.

Dicha superficie computable máxima se distribuye en los bloques proyectados tal como se refleja en el siguiente cuadro:

BLOQUE	EDIFICABILIDAD
A	3.568,50m ²
B	3.568,50m ²
TOTAL	7.137,00m²

2.6 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SE AJUSTA A LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M.

Altura de la edificación

En cumplimiento de lo establecido en el *apartado g)* del *artículo 6.4.3 del P.G.O.M.*, la altura de la edificación (Ver punto 2.4 “Determinaciones del E.D.”) no supera en ningún punto la altura máxima de 26.70m (equivalentes a B+7, una planta baja de 5,40m y 7 plantas altas de 3,10m) tal como se define en el plano PO-2 de alzados esquemáticos.

Edificabilidad

Según se establece en la ficha del POL-H14.01 del P.G.O.M. el aprovechamiento lucrativo propuesto es de 7.137,00 m², coincidentes con la superficie construida computable máxima que se ordena en este E.D., en la forma que se especifica en el punto 2.4 “Determinaciones del E.D.” de este documento.

Retranqueos

Según se establece en el *apartado d.1)* del *artículo 7.2.3 del P.G.O.M.* la edificación debe guardar una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella. La ordenación propuesta por este E.D. cumple esta determinación, pues, tal como se desprende del plano de ordenación PO-1, en los puntos de referencia correspondientes, se cumple la relación establecida en el P.G.O.M. entre la altura y los retranqueos, de la forma que se muestra a continuación (Ver plano PO-2):

Punto de Referencia A:

Altura de la edificación: “H”=23,40m

RETRANQUEOS	
Al eje	A la alineación exterior
14,81m > 11,70m (23,40m/2)	8,57 > 5,85m (23,40m/4)

Punto de Referencia B:

Altura de la edificación: “H”=23,40m

RETRANQUEOS	
Al eje	A la alineación exterior
56,28m > 11,70m (23,40m/2)	51,28 > 5,85m (23,40m/4)

Punto de Referencia D:

Altura de la edificación: “H”=23,40m

RETRANQUEOS	
Al eje	A la alineación exterior
31,58m > 11,70m (23,40m/2)	11,98 > 5,85m (23,40m/4)

Punto de Referencia E:

Altura de la edificación: “H”=24,90

RETRANQUEOS	
Al eje	A la alineación exterior
64,87m > 12,45m (24,90m/2)	58,62m > 6,225m (24,90m/4)

Punto de Referencia F:

Altura de la edificación: "H"=23,40m

RETRANQUEOS	
Al eje	A la alineación exterior
12,45m=12,45m (24,90m/2)	7,46m>6,225m (24,90m/4)

Punto de Referencia H:

Altura de la edificación: "H"=23,40m

RETRANQUEOS	
Al eje	A la alineación exterior
40,21m>12,45m (24,90m/2)	21,77>6,225m (24,90m/4)

Separación a linderos

Según se establece en el *apartado d.2)* del *artículo 7.2.3 del P.G.O.M.* el conjunto residencial debe guardar una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto al lindero correspondiente, con un mínimo de 4m. La ordenación propuesta por este E.D. cumple esta determinación, pues, tal como puede comprobarse en el plano de ordenación PO-1, en los puntos de referencia C y G; cuya relación entre la altura y los retranqueos es la siguiente:

Punto de Referencia C:

Altura de la edificación: "H"=23,90m

Separación a lindero: 48,61m>11,95m (23,90m/2)

Punto de Referencia G:

Altura de la edificación: "H"=24,90m

Separación a lindero: 14,91m>12,45m (24,90m/2)

Condiciones de ocupación

La edificación ocupa en planta baja un 6,86% de la parcela edificable (480,94m²) y en plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª un 16,68% de la parcela edificable (1.170,00m²), inferior al 50% establecido como máximo en el *apartado e)* del *artículo 7.2.3 del P.G.O.M.*, tal como se muestra en el plano PO-5 y PO-06.

En plantas bajo rasante se ocupa un 42,07% de la parcela edificable (2.950,27m²), sin ocupar la zona de retranqueo a la alineación exterior, en cumplimiento de lo establecido en el *apartado e)* del *artículo 7.2.3 del P.G.O.M.*, tal como puede apreciarse en el plano PO-4.

Cesiones

CESIONES			
	EXISTENTES	PROPUESTOS POR EL P.G.O.M	PROPUESTOS POR EL E.D.
Red viaria	923,86m ²	2.507,00m ²	2.529,03m ²
Espacios libres	1.126,00m ²	1.126,00m ²	1.126,00m ²

Las cesiones propuestas por el E.D. para la red viaria superan a las propuestas por el P.G.O.M. como consecuencia del reajuste de la alineación.

2.7 ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA NO SUPONE REDUCCIÓN DE LA ANCHURA DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES, NI DE LA SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES, NI AUMENTO DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN EL P.G.O.M.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 puntos 3 y 4 del R. P. se realiza el siguiente estudio justificativo:

Anchura del espacio destinado a viales

El reajuste de la alineación se realiza en detrimento de la parcela edificable, como puede apreciarse en el PO-1, aumentando en consecuencia el ancho del espacio destinado a viales.

Superficie destinada a espacios libres

El E.D. ordena los 1.126,00m² propuestos por el P.G.O.M.

Volúmenes edificables

El presente documento ordena el aprovechamiento lucrativo fijado en la FICHA del POL-H14.01 del P.G.O.M. de acuerdo con lo dispuesto en dicho P.G.O.M. en la norma zonal 3 y establece una altura máxima de la edificación de B+7, que es la altura máxima establecida por el P.G.O.M. para este polígono.

De lo anterior se deduce que la ordenación propuesta no supone una reducción de la anchura del espacio destinado a viales; no se reduce la superficie destinada a espacios libres y que la ordenación propuesta no supone un aumento de los volúmenes edificables previstos por el P.G.O.M.

2.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000, DEL 28 DE ENERO, (POR EL QUE SE APRUEBA EL REGULAMIENTO DE DESENVOLVIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA)

A continuación se describen los viarios existentes en el interior del ámbito del E.D.:

- Viarios existentes que rodean el espacio libre público situado al Sureste del ámbito del E.D.; con una pendiente que oscila entre el 0,50% y el 5,50% en el viario situado al Este del espacio libre público, y una pendiente que varía entre el 0,50% y el 2,50% en el viario situado al Oeste del espacio libre (ver plano PO-8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000, DEL 28 DE ENERO).
- Vial que rodea la parcela edificable resultante de la ordenación; con una pendiente que oscila entre el 0,50% y el 2,50% en el tramo que va desde el Noroeste de la parcela edificable hasta el inicio de la curva donde la pendiente aumenta hasta un 9,50% en el final de la curva, y una pendiente que varía entre el 0,50% y el 3,00% en el tramo que va desde el final de la curva hasta el Sureste de la parcela edificable (ver plano PO-8).
- Vía interior peatonal compatible con el tránsito rodado descrita en el punto 2.4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA que recorre la parcela edificable; con una pendiente que oscila entre el 1,00% y el 6,00% en el tramo que va desde el acceso situado al Noroeste de la parcela edificable hasta el inicio de la curva, y una pendiente que varía entre el 0,50% y el 3,00% en el tramo que va desde el final de la curva hasta la salida situada al Sureste de la parcela edificable (ver plano PO-8).

Como quiera que los viarios existentes dentro del ámbito del E.D. en todo su recorrido tienen una pendiente inferior a la pendiente máxima longitudinal (10%) establecida para itinerarios peatonales adaptados en el decreto 35/2000, del 28 de enero, los viarios cumplen el citado decreto.

En consecuencia, la parcela edificable resultado del Estudio de Detalle tiene garantizada la accesibilidad de acuerdo con el decreto 35/2000, del 28 de enero.

Cualquier obra de urbanización que sea necesaria cumplirá el decreto 35/2000, del 28 de enero.

Complementariamente y para todo lo no recogido en este documento serán de aplicación las determinaciones del P.G.O.M.

A Coruña, julio de 2003

Fdo. : José Miguel Vázquez García
Arquitecto Colegiado nº580

ANEXO I: Fotocopias de los títulos de propiedad y del poder notarial.



Ramón González Gómez
Notario
Fonseca 6-8 2ª Planta
Tel (981) 22 13 66 Fax 981 22 25 06
15004 A CORUÑA

COPIA SIMPLE

NÚMERO CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE-

----- COMPRAVENTA -----

En A Coruña, a catorce de octubre de dos mil dos. -----

Ante mí, EMILIO LOPEZ DE PAZ, Notario de esta Ciudad y su Ilustre Colegio, sustituyendo a mi compañero Don Ramón González Gómez por imposibilidad accidental del mismo y para su protocolo, -----

----- COMPARECEN -----

DON ANTONIO RIOS LOPEZ, mayor de edad, viudo, vecino de Culleredo, con domicilio en Vilaboa, Avenida de Vilaboa, 89, titular del D.N.I. número 32.116.274-V. -----

DOÑA MARIA RIOS LOPEZ, mayor de edad, viuda, de esta vecindad, Rio de Quintas, 22, titular del D.N.I. número 32.343.465-Z. -----

DOÑA MANUELA RIOS LOPEZ, mayor de edad, casada con Don Luis Barral Lozano, de esta vecindad, con domicilio en Palavea, 145, titular del D.N.I. número 32.359.598-R. ---

DON JOSE-ANTONIO SUÁREZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, divorciado, vecino del ayuntamiento de Oleiros (A Coruña), domiciliado en Perillo, Avda. Ernesto Che Guevara,



----- EXPONEN -----

I.- Don Antonio Rios López, que es dueño de la finca que seguidamente se describe, sita en el término municipal de A Coruña, parroquia de Elviña, Palavea: -----

Labradío llamado DOS LAGOS, de cabida diez áreas y setenta y tres centiáreas.- Linda: Norte, mas de herederos de Patiño; Sur, camino de la Cascoña; Este, con la Casa Tutelar de Menores; y Oeste, la finca siguiente. -----

Referencia catastral: 9377317NH997N0001YP, según recibo de IBI que me exhiben del que dejo fotocopia incorporada a esta matriz. -----

Título.- Le pertenece por herencia de Don Matias Rios Canzobre y le fue adjudicada -previa división de otra mayor- en escritura de operaciones particionales autorizada por el que fue Notario de esta Ciudad Don José Luis Garcia Pita el día 2 de agosto de 1963, número 2.267 de protocolo.

Inscripción.- Registro de la Propiedad Número Dos, libro 1.418, folio 196, finca 82.659-N, 1ª. -----

Cargas y estado posesorio.- Libre de cargas y arrendatarios. -----



Parcela de terreno procedente del labradio denominado DOS LAGOS, de cabida diez áreas cincuenta y tres centiáreas.- Linda: Norte, finca de José Portela; Sur y Oeste, camino de la Cascoña; y Este, la parcela anterior. ---

Referencia catastral: 9377306NH997N0001EP, según recibo de IBI que me exhiben del que dejo fotocopia incorporada a esta matriz. -----

Título.- Le pertenece por herencia de Don Matias Rios Canzobre y le fue adjudicada -previa división de otra mayor- en escritura de operaciones particionales autorizada por el que fue Notario de esta Ciudad Don José Luis Garcia Pita el día 2 de agosto de 1963, número 2.267 de protocolo.

Inscripción.- Registro de la Propiedad Número Dos, libro 1.418, folio 202, finca 82.663-N, 1ª. -----

Cargas y estado posesorio.- Libres de cargas y arrendatarios.-----

Información registral.- La descripción y titularidad de las tres fincas, así como el estado de cargas resulta de las manifestaciones de la parte transmitente y de su título de propiedad, así como de nota simple informativa del Registro



vendedora declara recibidos de la compradora, por los que dá carta de pago.-----

TERCERA.- Doña Manuela Rios López vende la finca descrita en el expositivo tercero, libre de cargas y arrendatarios, a la compañía mercantil Gestión Solache 14 Inversiones y Proyectos, S.L., que compra, por precio de ciento cincuenta y ocho mil doscientos dieciséis euros y cuarenta y cuatro céntimos (€ 158.216,44) que la parte vendedora declara recibidos de la compradora, por los que dá carta de pago.-----

CUARTA.- Todos los gastos e impuestos que origine esta escritura serán de cuenta de la compradora, incluso el impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, quedando obligada a realizar en plazo los trámites precisos para su liquidación y pago aún cuando aquella fuese girada a los vendedores. -----

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las de carácter fiscal y registral, plazo de liquidación y afección de bienes al pago del impuesto, así como la responsabilidad en que incurren en caso de no liquidar. -----





Ayuntamiento de
La Coruña
Concello de
A Coruña

PERIODO DE PAGO/PAGAMENTO
01-10-2001 AL 30-11-2001

EMISORA
150307

REFERENCIA
011519881870

IDENTIFICACION
0150100

IMPORTE
6.584

EMISOR:
A CORUÑA

CIFEMISOR:
P1503000J

CONCEPTO: I.BB.II. URBANA

ESTE RECIBO NO SERA VALIDO SIN LA AUSEN-
TIFICACION DE LA ENTIDAD COCAERACRA O
EL JUSTIFICANTE DE PAGO EN UN CAJERO I
ESTE RECIBO NON SERA VALIDO SEN A AUSEN-
TIFICACION DA ENTIDADE COCAERACRA O
O JUSTIFICANTE DE PAGO NUN CAJERO I

EJ:01 TR:15 NR:198.818
RIOS LOPEZ ANTONIO
LG PALAVEA
NRO.FIJO:00137929 /SUELO:
TIPO 01447% /B.IHF:
IMPORTE EN EUROS :

ANUNCIO BOP: 7/ 8/2001
32116274V
0004C S UE LO
REF. CAT.:9377317NH4997N0001YP
1.473.011 /CONSTRUC: 6.584
0 /REVISION:1997
1.473.011 /CUOTA ANO:
39,57 EUR.

11:52:44 13/11/01 1377 1/0547 3 59 1/0470/020/990746/0

*****6.584,00 PIAG.

REA DOMICILIACION: 150001379296

D.N.I. 39.57 EUR

CONTRAVALOR

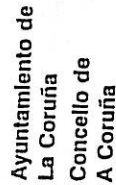
RIOS LOPEZ ANTONIO
AV VILAROA
15000 CULLEREDO

0009 - - -



(90) 008000030110115030701151980187001501000000006584

1/2 PAGADOR



**Ayuntamiento de
La Coruña
Concello de
A Coruña**

EMISOR:	A CORUÑA
CONCEPTO:	I.BB.II. URBANA

CONCEPTO: I.BB.II. URBANA

EJ:01 TR:15 NR:198.816
RIOS LOPEZ MANUELA
LG PALAVEA
NRO.FIJO:0090267 /SUE
TIPO 0,447% /B.IHP:
IMPORTE EN EUROS :

ANUNCIO BOP: 7/ 8/2001
0004B S UE LO 3235959R
1.445.555 /CONSTRUC: REF.CAT.:
.445.555 /CUOTA ANO: 6.4
38,83 EUR.

9377306N1997N001EP
0 /REVISION:1997
61

1/2 PAGADOR

RIOS LOPEZ MANUELA
LG PALAVEA ST/N
15170 A CORUNA

0745 - -

2080 0178 A756 281101 690219 **POR EFFECTIVE** 281

EJEMPLAR CONTRIBUYENTE

(9) 5 9080003030307 (11518816620191000006561
 6.461 PTS
 561,83 EUR

*****6.461	PTS
*****81,83	EUR

Página:1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA NUMERO DOS
CALLE DURAN LORIGA, 7 Planta:1 Puerta:IZQ
15003 CORUÑA (A CORUÑA)

Teléfono: Fax: N/F:2002/2092

Petición nº 1214 del Notario de CORUÑA
D./Dña. RAMON GONZALEZ GOMEZ Fax: 222506

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.N.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA -----

Municipio: CORUÑA (LA)

Finca: 82659

Naturaleza de la finca: RUSTICA

PARAJE ELVIÑA Otros: PALAVEA
Denominación: LAGOS -DOS-

Referencia Catastral: 9377306NH4997N0001EP
Superficie: Terreno 10a 73Ca

LINDEROS:

Norte: HEREDEROS DE PATIÑO
Sur.: CAMINO E LA CASCOÑA
Este.: CASA TUTELAR DE MENORES
Oeste: MARIA RIOS LOPEZ
Desc.: LABRADIO

----- TITULARIDADES -----				
Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio Alta
ANTONIO RIOS LOPEZ		1418	1418	196 1
100% del pleno dominio por título de adjudicación con carácter privativo.				

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

----- OBSERVACIONES -----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 8 de octubre de 2002.

Honorarios: 9,02 Euros -1.501 Ptas- Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1996).

Página:1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA NUMERO DOS
CALLE DURAN LORIGA, 7 Planta:1 Puerta:1ZQ
15003 CORUÑA (A CORUÑA)
Teléfono: Fax: N/F:2002/2093

Peticion nº 1214 del Notario de CORUÑA
D./Dña. RAMON GONZALEZ GOMEZ Fax: 222506

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.N.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA -----

Municipio: CORUÑA (LA)

Finca: 82661

Naturaleza de la finca: RUSTICA

PARAJE ELVIÑA Otros: PALAVEA
Denominación: LAGOS -DOS-

Referencia Catastral: 9377316NH4997N0001RP
Superficie: Terreno 11a 29Ca

LINDEROS:

Norte: HEREDEROS DE PATIÑO Y DE DON JOSE PORATELA
Sur...: CAMINO DE LA CASCOÑA
Este.: ANTONIO RIOS LOPEZ
Oeste: MANUELA RIOS LOPEZ
Desc.: LABRDIO

----- TITULARIDADES -----
----- Titular DNI Tomo Libro Folio Alta -----
----- 1418 1413 199 1 -----
MARIA RIOS LOPEZ
100% del pleno dominio por título de adjudicación con carácter
privativo.

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

----- OBSERVACIONES -----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de
8 de octubre de 2002.

Honorarios: 9,02 Euros -1.501 Ptas- Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta
nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada
de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de
información (B.O.E. 27/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA NUMERO DOS
 CALLE DURAN LORIGA, 7 Planta:1 Puerta:120
 15003 CORUÑA (A CORUÑA)
 Teléfono: Fax: N/F:2002/2094

Petición n° 1214 del Notario de CORUÑA
 D./Dña. RAMON GONZALEZ GOMEZ Fax: 222506

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
 Artículo 175-1 R.N.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA -----

Municipio: CORUÑA (LA)

Finca: 82663

Naturaleza de la finca: RUSTICA

PARAJE ELVIÑA Otros: PALAVEA
 Denominación: LAGOS -DOS-

Referencia Catastral: 9377317NH4997N0001YP
 Superficie: Terreno 10a 53Ca

LINDEROS:

Norte: JOSE PORTELA
 Sur.: CAMINO DE LA CASCOÑA
 Este.: MARIA RIOS LOPEZ
 Oeste: CAMINO DE LA CASCOÑA
 Desc.: LABRADIO

----- TITULARIDADES -----

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
MANUELA RIOS LOPEZ		1418	1418	202	1
100% del pleno dominio por título de adjudicación con carácter privativo.					

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

----- OBSERVACIONES -----

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 8 de octubre de 2002.

Honorarios: 9,02 Euros -1.501 Ptas- Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



NUMERO: DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS

COMPRAVENTA

En La Coruña, mi residencia, a quince de
Octubre del año dos mil dos.- _____

Ante mí, LUIS-SANTIAGO GIL CARNICER, Notario
del Ilustre Colegio de esta capital, _____

COMPARECEN

DOÑA CONSUELO LOPEZ GARCIA, mayor de edad,
nacida el día 3 de Mayo de 1.953, viuda, vecina de
La Coruña, con domicilio en la Ronda de Nelle,
número 26, 6º D; titular del D.N.I. número
32.435.016-W. _____

DOÑA MARIA DOLORES PORTELA FIAÑO, mayor de
edad, soltera, vecina de La Coruña, con domicilio en
el lugar de Palavea, 111; titular del D.N.I. número
34.897.324-E. _____

DON JOSE ANTONIO SUAREZ FERNANDEZ, mayor de
edad, separado, vecino de Oleiros (La Coruña), con
domicilio en Perillo, Avenida Ernesto Che Guevara,



escritura fundacional mencionada, copia de la cual tengo a la vista, resultando de la misma facultados los comparecientes para ejercitar entre otros, los siguientes actos: _____

"....- ARTICULO 2º.- La Sociedad tendrá por objeto: La realización directamente o por contratación con tercero de obras de urbanismo y construcción de edificaciones destinadas a viviendas, aparcamientos, edificios industriales, locales comerciales o de cualquier otro tipo así como la reparación, conservación, reforma o rehabilitación de los mismos; asimismo integrará el objeto social de la sociedad, la compraventa y alquiler de todo tipo de terrenos, solares o edificaciones destinados a viviendas, aparcamientos, industria, comercio o cualquiera otras susceptibles de otro tipo de utilización.-- ARTICULO 12º.-- i) Otorgar toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza, civiles o mercantiles, de administración o de riguroso dominio, referentes al objeto social e



Castro Insua; Sur, de Don Antonio, Doña María y Don Manuel Rios López; Este, herederos de Don Manuel Patiño Añón y otros; y Oeste, camino. _____

INSCRIPCION.- No consta inscrita. _____

TITULO.- El de adjudicación de herencia de Don José Luis Portela Castro, fallecido el día 4 de Marzo del año 2.002, según así resulta de escritura de Aceptación de herencia, adjudicación y entrega de legado, otorgada el día diez de Junio del año dos mil dos, autorizada por mí, con el número 1.722 de protocolo. _____

CARGAS Y SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta la parte vendedora que la finca descrita se halla libre de cargas y de arrendamiento, y que no se ha hecho uso en los últimos seis años del derecho que al arrendador concede el art. 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. _____

RENUNCIA A LA INFORMACION REGISTRAL.- No es de aplicación en este caso el deber de obtención de información registral previa, porque la parte



los efectos previstos en los Artículos 54 y 55 de la misma. _____

No exhiben en este acto referencia catastral de la finca descrita. _____

SEGUNDO.- Y por medio de la presente escritura,

O T O R G A N

I.- Doña María Dolores Portela Fiaño y Doña Consuelo López García VENDEN la finca que se describe en la exposición de esta escritura, con cuantos usos, costumbres y servidumbres le pertenezcan, natural y jurídicamente, a la entidad mercantil "GESTION SOLACHE 14 INVERSIONES Y PROYECTOS, SOCIEDAD LIMITADA", para la que COMPRAN y ADQUIEREN sus representantes comparecientes, libre de cargas y de arrendamiento. _____

II.- Consiste el precio de esta compraventa en la cantidad de SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS. _____

De dicho importe: _____

a) La cantidad de NUEVE MIL QUINCE EUROS Y



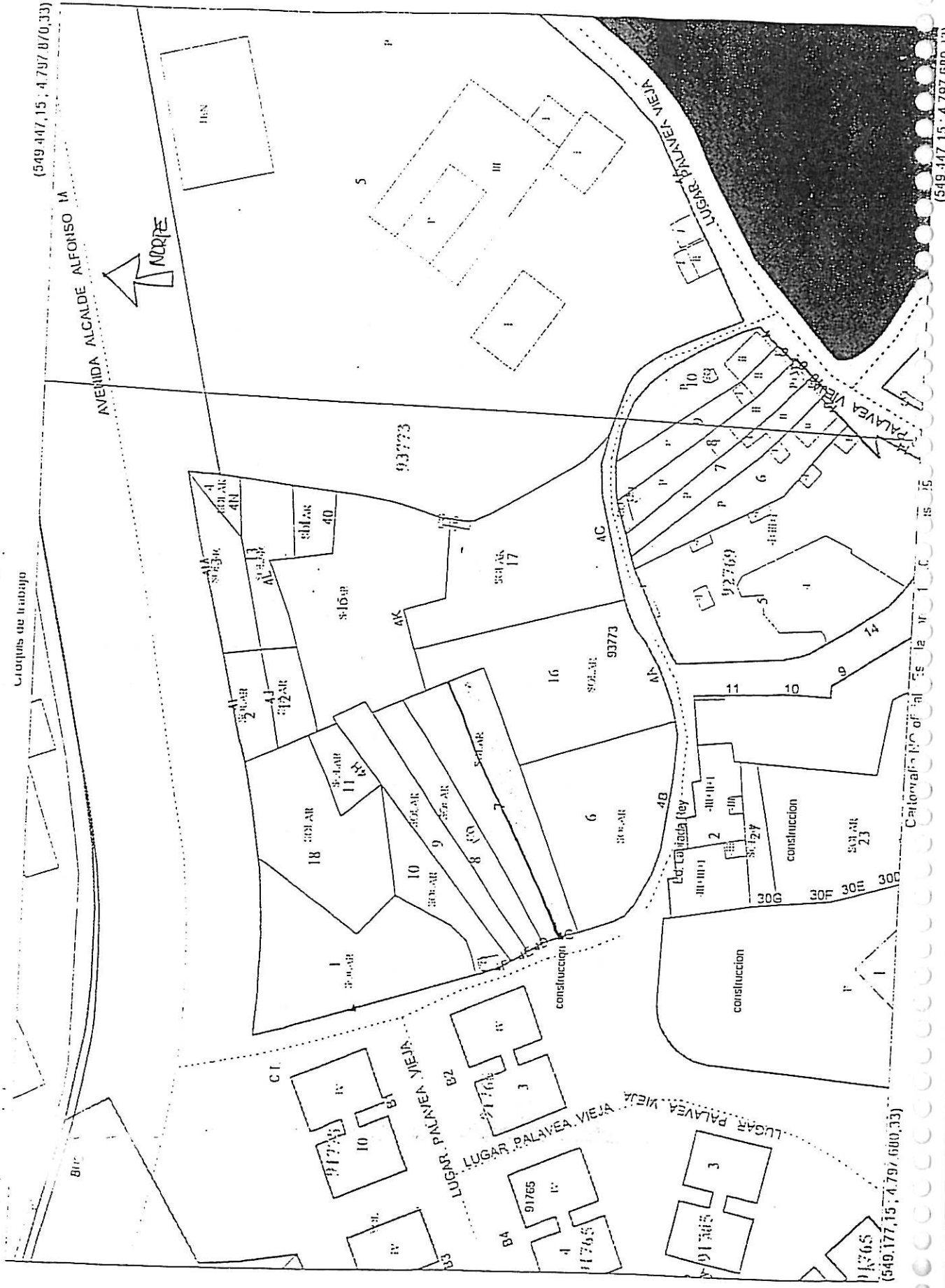
la presente transmisión y la carta de pago en su día, serán de cuenta y cargo de la parte compradora.

El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plus Valía) si fuere exigible, será de cuenta y cargo de la parte vendedora, de acuerdo con lo que la Ley prescribe. -----

IV.- Me entregan los comparecientes un plano de la finca objeto de esta escritura, que a su instancia dejo incorporado a esta matriz. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Hice las reservas y advertencias legales, incluso las derivadas de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación; asimismo de la obligación de presentar la primera copia de esta escritura en la oficina liquidadora dentro del plazo de los próximos treinta días hábiles; la afección de lo transmitido al pago de los impuestos correspondientes y demás advertencias fiscales, y en especial las que pudieran derivarse de la falsedad de las declaraciones



Circonscripción de Trabajo

(549.447,15 ; 4.797.600,33)

Cartografía de la zona

(549.447,15 ; 4.797.600,33)



Luis Santiago Gil Carnicer

Notario por Oposición

La Coruña

Copia

NUM. 723/2002

PODER

OTORGADO POR:

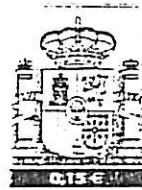
D. ALFONSO CASTRO INSUA

EN LA CORUÑA, A 13 DE MARZO DEL AÑO 2003.

LUARCA RIO S.L.

Juana de Vega, 2.º
(Edificio Banco Exterior de España)

Teléfonos 981227262
981227604
Fax: 981213991



4S8079501

10-2002

NUMERO: SETECIENTOS VEINTITRES.

PODER

En La Coruña, mi residencia, a trece de marzo del
año dos mil tres. _____

Ante mí, LUIS-SANTIAGO GIL CARNICER, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Galicia, _____

C O M P A R E C E

DON ALFONSO CASTRO INSUA, mayor de edad, casado,
vecino de Culleredo (La Coruña), con domicilio en
Vilaboa, Avenida González Garcés, número 13-1º,
titular del Documento Nacional de Identidad número
32.147.193-R. _____

INTERVIENE en su propio nombre y derecho. _____

Tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria
para esta escritura de PODER, y _____

EXPONE

I.- Que es dueño con carácter privativo de la
finca que seglarmente se describe, sita en el

TASAS Y PRECIOS PUBLICOS (Disp. Adc. 3ª)
Ley 8/1989, de 13 de abril.
Documento sin cuantía.

término municipal de La Coruña, parroquia de Elviña,
Palavea: _____

Parcela de tierra a labradío denominado CAS-
QUEIRO, de cabida cuatrocientos dieciseis metros
cuadrados, que linda: Norte, otra porción igual de
herederos de José Luis Portela Castro; Sur y Este,
más de la compradora; y Oeste, camino público. —

Es la parcela señalada con el número 7B en el
plano catastral, según el cual es parte de la
parcela catastral 93773-07. —

II.- Expuesto cuanto antecede, _____

OTORGA:

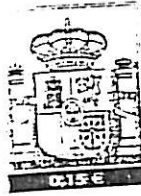
Que, con relación única y exclusivamente a la
finca antes descrita, confiere poder a favor de
Gestión Solache 14 Inversiones y Proyectos, S.L.,
con C.I.F. B-15850316, domiciliada en La Coruña,
calle Lázaro Cárdenas, 9-bajo, para que, en su
nombre y representación ejercite (por medio de
cualquiera de sus representantes legales o volunta-
rios), las siguientes, _____

FACULTADES:

a) Representar a dicha finca y al poderdante en
todo el proceso de planeamiento, desarrollo y
gestión urbanística del Polígono en el que se

4S8079503

10/2002



encuentra incluida, otorgando y/o suscribiendo los documentos precisos para ello tales como: convenios urbanísticos, constitución -en su caso- de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y redacción de los Estatutos y Bases por que han de regirse, proponiendo y aceptando cargos en los órganos rectores de las mismas y asistir a las reuniones que se celebren votando libremente en ellas; formular proyectos de equidistribución y urbanización y, en suma, decidir libremente en tales actuaciones respecto de la indicada finca.

b) Para todo ello podrá la apoderada otorgar y/o suscribir cuantos documentos públicos y/o privados sean precisos o considere convenientes.

Leo esta escritura al señor compareciente por su elección, que ha sido redactada conforme a minuta, la encuentra conforme y firma.

De conocerle y de todo lo demás consignado en este instrumento público, que queda extendido sobre

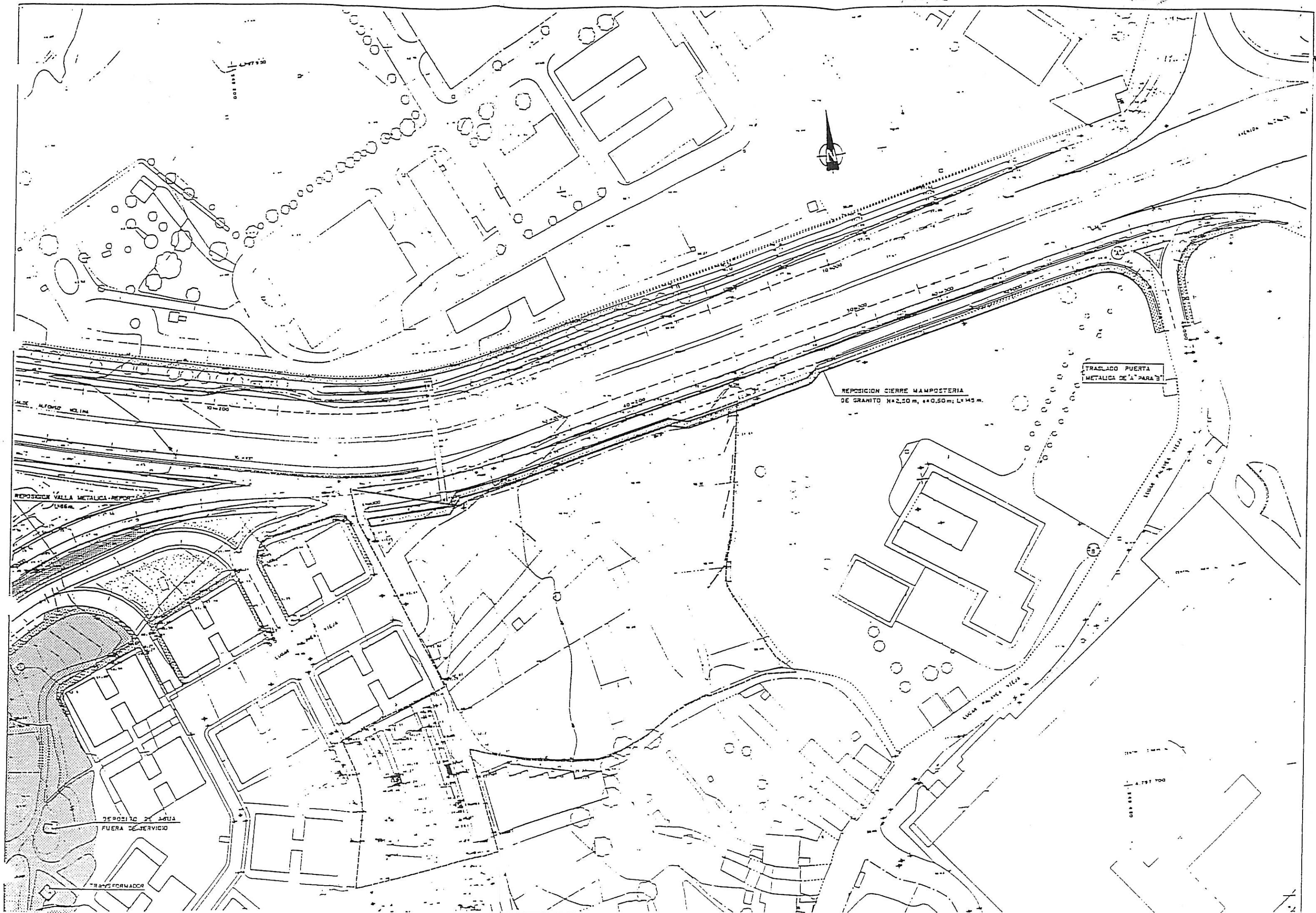
dos folios notariales de la serie 4R, números:
7348738 y 7348739, yo, el Notario, doy fe.- Está la
firma del compareciente. Signado: LUIS-SANTIAGO GIL
CARNICER. Rubricados y sellado.

ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, con la que concuerda
dónde dejo anotada ésta saca y que bajo el número y
fecha que la encabezan obra en mi Protocolo de docu-
mentos corrientes. La expido para el compareciente
sobre dos folios de papel exclusivo para documentos
notariales de la serie 4S, y con los números: =====
8079501 y el presente que signo, firmo, rubrico y =
sello con el de mi Notaría en La Coruña, a trece de
Marzo del año dos mil tres. DOY FE.



Luis Gil Carnicer

ANEXO II: Fotocopia del plano n° 9.1 del proyecto: seguridad vial reordenación accesos a Palavea CN-530 del PK 2,5 al 3,5. Tramo: Alfonso Molina; en la que se identifica el ámbito.



Planos