



TABLA DE CONTENIDO:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
1.1. ANTECEDENTES.....	5
1.2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	5
1.3. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.	8
1.3.1. Determinaciones del plan general vigente.	8
1.3.2. Determinaciones de la ley 9/02 de ordenación urbanística y protección del medio rural de galicia.	9
1.4. ORDENACIÓN.....	10
1.4.1. Delimitación del ámbito de la modificación puntual.	10
1.4.2. Objetivos de la ordenación.	10
1.4.2.1. Objetivos de la ordenación.	10
1.4.2.2. Descripción de la ordenación resultante.	11
1.4.3. Parámetros urbanísticos resultantes.	13
1.4.3.1. Índice de edificabilidad.	13
1.4.3.2. Nivel de dotaciones propuestas.	14
1.4.4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.	15
1.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.....	17
1.6. LA GESTIÓN DEL PLAN.	18



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO. 2005, COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña
Juan Carlos Prado del Valle



2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.20

3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.21

3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN NECESARIOS. 21

3.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES. 22

3.2.1. Valor edificio Fábrica de Tabacos. 22

3.2.2. Valor de naves y construcciones objeto de demolición. 23

3.3. gastos de urbanización contemplados. 23

ANEXO I FICHAS CATÁLOGO EDIFICIO

ANEXO II PLANOS ESTADO ACTUAL.

ANEXO III PLANOS MODIFICACIÓN PROPUESTA.

ANEXO IV FICHA MODIFICACIÓN PROPUESTA

(POL H8.03 ·Real Fábrica de Tabacos)

ANEXO V CONVENIO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA Y LA SOCIEDAD ALTADIS S.A. PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE TABACOS.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO 2005** COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña de 1998, conocedor de la gran importancia que tenía la actividad de la Real Fábrica de Tabacos de A Coruña desde el punto de vista económico-social, optó por realizar una calificación urbanística que mantuviera la actividad que se llevaba desarrollando desde prácticamente 1908, a pesar de que esta actuación suponía la consolidación de una actividad industrial en un enclave urbano de carácter puramente residencial.

En diciembre de 2002, cesó la actividad industrial en el edificio de la Fábrica de Tabacos de A Coruña. En este momento se plantea la situación, no deseable urbanísticamente, de la existencia de un enclave industrial abandonado en una zona céntrica de la ciudad.

La calificación urbanística actual permite la utilización del complejo industrial exclusivamente como Fábrica de Tabacos, imposibilitando cualquier actuación sobre la parcela vinculada, que suponga un cambio de uso u ordenación.

La recuperación del espacio ocupado por la actual instalación industrial para el uso y dominio público así como la calificación de parte de la misma para usos residenciales y complementarios de este, únicamente es posible realizarla mediante una modificación puntual del plan vigente, que prevea una intervención urbanística de remate del área y permita la creación de unos espacios urbanísticamente acogedores, previendo la utilización del actual edificio de la Fábrica como dotación pública, e integrando la actual parcela en la malla urbana del entorno.

En base a estas consideraciones se tramitó un documento de Modificación Puntual del PGOM para la ordenación de la parcela de la actual fábrica de Tabacos. Este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de A Coruña en Diciembre de 2003.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO 2005, COAS
CONDICIONES ESTABLECIDAS NELA

O Xefe do Servizo de Urbanismo e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

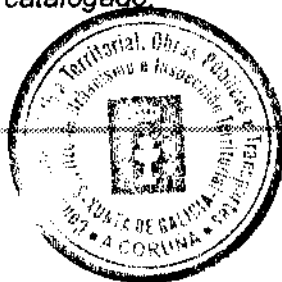
Una vez pasado el trámite de información pública, en el que se han presentado varias alegaciones, se decide, en base a ellas, reformar la modificación puntual en el sentido de resolver a través de ella la ordenación detallada y establecer que el número de viviendas sujetas a protección pública (en este caso autonómica) sea el del 40 % del total del aprovechamiento de la zona, quedando el resto del aprovechamiento reservado para vivienda libre.

Esta reforma de la modificación puntual se plasma en un convenio que forma el ayuntamiento de A Coruña con la propiedad de la práctica totalidad del suelo. Este convenio se incorpora como Anexo V.

Firmado el convenio, se procedió a un nuevo proceso de información pública, conforme a lo previsto en los arts. 85.6 y 237.2 de la LOUG, durante el cual se produjeron tres alegaciones, una suscrita por D. Miguel Angel Gutiérrez Carpintero, como Administrador de la Comunidad de Propietarios del edificio de C/. Concepción Arenal, 1 y 3, otra por D^a. Florinda Regueira Rey y una tercera –modificada por escrito de corrección de errores- suscrita por D. Henrique Tello León, concejal y portavoz del Grupo Municipal del BNG.

Por otra parte, se remitió copia del documento redactado en virtud del convenio a la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura, Comunicación Social y Turismo, la cual, en fecha 20 de enero de 2005, emite informe desfavorable, realizando una serie de consideraciones, que, analizadas por los servicios técnicos de la Consellería y por los del Ayuntamiento, se recogieron, con el alcance que consta en el expediente, en una propuesta que fue objeto de informe favorable por la citada Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en fecha 4 de mayo de 2005. La propuesta incorporando las mencionadas consideraciones se concreta en:

- *Realización de una mayor apertura de las edificaciones sobre rasante de las parcelas M1 y M2, desplazando éstas, respectivamente hacía el edificio de la Casa del Mar y hacia la parcela M3.*
- *Desplazamiento de la edificación sobre rasante de la parcela M5 hasta 35 metros del edificio catalogado.*



v.3.0

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO 2005** COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDA NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

- Disposición de las parcela M1, M2 y M5 con 7 plantas de altura, de la parcela M3 con 9 plantas de altura, de la parcela M4 con 11 plantas de altura y de la parcela M6 con 8 plantas de altura para tapar la medianera existente, si bien dejando, en la parcela M6, las plantas baja y primera abiertas para uso público, como réplica y complemento del edificio colindante cuya medianera se tapa a partir de la segunda planta.
- Establecimiento de que antes de la ejecución de las obras de urbanización se realizará un sondeo arqueológico en el ámbito, como actuación arqueológica preventiva definida en el art. 2 del Decreto 199/1997, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Incorporación expresa de la obligación de mantener y rehabilitar la maquinaria del reloj que se encuentra en la fachada del edificio catalogado.
- Incorporación a la ficha de planeamiento de la determinación de que el proyecto de rehabilitación del edificio catalogado deberá adjuntar un anexo que contenga un estudio histórico del edificio catalogado.
- Establecimiento de que el escudo de España existente en el ámbito –que no se encuentra en el edificio catalogado- se conservará como elemento incorporado a la urbanización de la zona verde de nueva creación, debiendo ser el Proyecto de Urbanización el instrumento que determine su ubicación.
- En cuanto a los cerramientos existentes, se propone que el cierre frontal del edificio catalogado se considere una parte más de éste, a efectos de su protección y consideración en el proceso de rehabilitación.

La propuesta informada favorablemente por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural no supone cambios substanciales con respecto al documento sometido a información pública, ya que no se alteran los criterios respecto a la clasificación y calificación de suelo, ni en relación con la estructura general y orgánica del territorio, por lo que no procede someter el expediente a un nuevo trámite de información pública. (art. 85.2 LOUGA).

Consta aceptación por parte de ALTADIS S.A. de la propuesta informada favorablemente por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Una vez resueltas las alegaciones presentadas, incorporando parcialmente la presentada por D. Miguel Angel Gutiérrez Carpintero, e introduciendo los cambios en la ordenación indicados por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural; se presenta este documento de modificación puntual del PGOM de La Coruña en el ámbito de la Real Fábrica de Tabacos.

1.2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación puntual tiene como objeto la transformación de un área industrial enclavada en el tejido urbano de la ciudad, ordenando la actuación a través de la calificación de parcelas de carácter residencial y/o comercial, completando la malla urbana existente, y recuperando espacios dotacionales –espacios libres y equipamientos– para el uso y dominio público de la ciudad.

Como premisa de partida, generadora de la iniciativa, se plantea el mantenimiento del edificio actual de la Fábrica de Tabacos destinándolo a albergar una dotación de uso y titularidad pública.

Asimismo se prevé la recuperación de las zonas ajardinadas interiores a la parcela de la Fábrica para transformar estas en espacios libres públicos que mejoren la ordenación de la ciudad.

La intervención urbanística tiene además como finalidad el remate y mejora de la estructura urbana ya consolidada, que en el momento de su implantación no resolvió adecuadamente los problemas de integración urbanística de la ciudad.

Los objetivos planteados justifican por sí mismos el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LOUG 9/02, para las modificaciones puntuales de los planes.

1.3. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.

1.3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

La parcela de la Fábrica de Tabacos está clasificada por el Plan General vigente como suelo urbano consolidado, calificado con uso industrial, regulado por la "Norma zonal

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA,
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

10. *Instalaciones especiales*". Cualquier tipo de actuación relacionada con el desarrollo de la actividad calificada, conforme a las determinaciones del Plan, requiere de la aprobación previa de un Plan Especial. No obstante, la capacidad de actuación del mencionado plan, está limitada por las condiciones que le impone la legislación urbanística vigente, que no permitiría su transformación a uso residencial.

Como condicionante adicional, el edificio de la actual Real Fábrica de Tabacos, está incluido en el catálogo de edificios protegidos del Plan General, con el número 85.

La ficha de catálogo establece, para el edificio principal de la Real Fábrica de Tabacos, una protección de nivel III, que se corresponde con una protección estructural, regulada en el artículo 4.2.4.3 del documento del Plan General vigente.

Estas condiciones de protección suponen una serie de limitaciones sobre el uso y los tipos de obras que se pueden realizar sobre el edificio.

Las determinaciones correspondientes a la ordenación –aplicación de la norma zonal 10 "instalaciones especiales"– quedarán derogadas por efecto de la aprobación definitiva de la presente modificación. No obstante, sobre el ámbito ordenado seguirán siendo de aplicación las condiciones generales del Plan vigente, así como las determinaciones particulares de la norma zonal a la que se remite la ordenación.

1.3.2. DETERMINACIONES DE LA LEY 9/02 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA.

La modificación que se propone conlleva un proceso integral de reforma del área de actuación, lo que supone la clasificación del suelo como urbano no consolidado.

Esta clasificación del suelo implica necesariamente, el cumplimiento de los parámetros de sostenibilidad ambiental exigidos en el artículo 47 de la LOUG 9/02 actualmente vigente.

Límites de sostenibilidad. Calidad de vida y cohesión social.

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO 2005**, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

Para el suelo urbano no consolidado, la LOUG 9/02, establece una serie de limitaciones y/o condiciones que se deben de justificar en el planeamiento general (en este caso en la presente modificación puntual de planeamiento).

La primera, se refiere al límite de intensidad de uso, que en la actualidad se establece en el $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre la superficie del ámbito del polígono para la gestión de que se trate.

El resto de las limitaciones se refieren a los estándares de equipamiento y espacios libres que se establecen para los distritos, que en el suelo urbano no consolidado se debe de justificar cumplidos dentro del propio ámbito de actuación (polígono). Estos estándares se cuantifican en: 18 m^2 de espacios libres / 100 m^2 , —teniendo como límite mínimo el 10% del ámbito de actuación—; y, 10 m^2 de equipamientos / 100 m^2 , sobre el mismo ámbito definido anteriormente.

De forma complementaria se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento que se deben de cumplir para cubrir las dotaciones exigidas por la ley, que en el suelo urbano no consolidado son 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables, de las que al menos la cuarta parte deben de ser de titularidad pública.

1.4. ORDENACIÓN.

1.4.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El ámbito objeto de la modificación puntual se delimita en el plano denominado I-1, "Delimitación del ámbito", y corresponde a una actuación de un total de 33.490 m^2 , que abarca la totalidad de la parcela de la Real Fábrica de Tabacos, así como viarios existentes que por una u otra razón se hace necesario reurbanizar.

1.4.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

1.4.2.1. Objetivos de la ordenación.

La solución que se plantee partirá de las siguientes premisas de actuación:



v.3.0

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA.

O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



- Disposición de los volúmenes de edificación que se consideren necesarios para conseguir configurar unos espacios públicos de correctas proporciones, que garanticen un soleamiento adecuado, y la diversidad de uso del ámbito de actuación.
- Previsión de remate de las medianeras existentes en las manzanas inacabadas, con la finalidad de dignificar las fachadas de nueva creación hacia los nuevos espacios libres públicos.
- Mantenimiento de la zona interior ajardinada para su transformación en espacios libres públicos.
- Creación de un eje peatonal, paralelo a la Avenida de Ramón y Cajal, que comunique la Avda. del Genera Sanjurjo con la Avenida del Ejército. Como medida de integración del eje peatonal con Ramón y Cajal, se propone la realización del remate de fachada hacia esta última, abriendo hacia el exterior los espacios libres generados en el interior de la parcela.
- Prolongación de la actual calle de la Palloza hacia la Avenida de Ramón y Cajal, en línea con la calle Pastor Díaz.
- Integración peatonal de la actual Plaza de la Palloza con el atrio de la Real Fábrica, ampliando el espacio peatonal de acceso al edificio.
- Liberación del entorno del edificio de la fábrica de tabacos, con la finalidad de realizar una puesta en valor del edificio catalogado permitiendo, mediante el oportuno tratamiento arquitectónico, diversificar los accesos al mismo.

1.4.2.2. Descripción de la ordenación resultante.

El esquema de ordenación realizado, se diseñó teniendo en cuenta los elementos de valor existentes en la actual parcela que se considera necesario mantener, y en este sentido nos referimos a elementos vegetales de porte arbóreo y arbustivo existentes, así como elementos de urbanización aprovechables como parque, al que únicamente habrá que completar.





Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

La edificación se proyecta siguiendo criterios de completar la fachada de la Avenida de Ramón y Cajal – actualmente interrumpida entre General Sanjurjo y la Avenida del Ejército – y completar la fachada de la Avenida de General Sanjurjo entre las calles Primavera, y Ramón y Cajal.

De la ordenación realizada resulta un aprovechamiento residencial-comercial de 41.330 m² construidos, sobre una superficie total de la actuación de 33.490 m² de suelo. Esta edificabilidad supone la realización de aproximadamente 400 viviendas con sus correspondientes bajos comerciales.

La disposición realizada para las edificaciones, tiene en cuenta el remate de las manzanas existentes, así como la creación de una serie de espacios públicos que mejorarán sensiblemente la calidad urbanística del entorno.

Como operaciones complementarias de diseño, pero no por ello menos importantes, se considera necesario ampliar la sección de la calle Primavera, si bien a esta se le puede dar un tratamiento de itinerario mixto (permitir el acceso a garajes), y completar la prolongación de la calle Palloza (en la actualidad prácticamente un fondo de saco) hasta la Avenida de Ramón y Cajal.

Se considera actuación muy interesante para el futuro edificio dotacional, la prolongación de la actual Plaza de la Palloza hasta el atrio de acceso a la fabrica de tabacos. No hay que olvidar que los edificios públicos necesitan de un área exterior de posible utilización peatonal. La supresión del tráfico rodado existente en este vial, sería posible mediante la realización de una rotonda en la confluencia de la Avenida de Primo de Rivera con la Cuesta de la Palloza.

La peatonalización de este tramo de calle, permitirá crear un paseo ajardinado que comunique la actual Plaza de la Palloza con los espacios libres de nueva creación, generando unos espacios públicos de gran interés para una zona carente de ellos.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO, 2007**, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



1.4.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES.

1.4.3.1. Índice de edificabilidad.

La ordenación propuesta parte de la definición de seis piezas o manzanas, denominadas M1, M2, M3, M4, M5 y M6; en las que es posible disponer edificaciones de carácter lucrativo, que por lo tanto generan superficie edificable.

	Superficie (m ² _s)	Aprovechamiento (m ² _s)
Pieza M1	1.502,94	8.800,00
Pieza M2	1.545,79	8.900,00
Pieza M3	1.462,17	10.042,00
Pieza M4	1.387,00	7.098,00
Pieza M5	1.456,00	4.890,00
Pieza M6	565	1.600,00
Totales		41.330,00

El aprovechamiento lucrativo máximo, uso residencial-comercial, será de 41.330 m² construidos, sobre una superficie total de la actuación de 33.490 m² de suelo. Esta edificabilidad supone la realización de aproximadamente 400 viviendas con sus correspondientes bajos comerciales.

La superficie total del ámbito de actuación es de un total de 33.490 m², de los cuales son susceptibles de generar aprovechamiento, una vez descontada la superficie de viario ya existentes (2.705 m²_s), un total de 30.785 m²_s. Por lo tanto el aprovechamiento anterior supone un índice de edificabilidad de 1,342536 m²/m²_s.





Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

inferior al $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que se establece como límite máximo en el artículo 46, "Límites de sostenibilidad" de la LOUG 9/02.

1.4.3.2. Nivel de dotaciones propuestas.

La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares urbanísticos requeridos por legislación urbanística vigente, contribuyendo, además, a la mejora de los estándares de dotaciones exigidos para el distrito en el que está incluida la ordenación.

En lo que se refiere a la superficie destinada a espacios libres del sector, se pueden computar un total de $7.926,87 \text{ m}^2$, calificados, que en relación con el aprovechamiento total previsto para el ámbito de actuación, arroja un ratio de $19,18 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ de edificabilidad. Este ratio es superior al exigido en el art 47 de la LOUG 9/02 ($18 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ de edificabilidad).

Además, si considerásemos la totalidad de la superficie real de espacios libres públicos, incluyendo los situados sobre los aparcamientos privados, nos encontraríamos con que la superficie total de espacios libres llegaría a $9.319,56 \text{ m}^2$, con lo que el ratio sería de $22,54 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ de edificabilidad.

En lo referente a la cuantía mínima de equipamientos previstos se computarán un total de $6.696,73 \text{ m}^2$, calificados (23.844 m^2), correspondientes al edificio de la Real Fábrica de Tabacos, que en relación con el aprovechamiento total previsto para el ámbito de actuación, arroja un ratio de $16,20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ de edificabilidad.

La dotación de plazas de aparcamiento se cumple con la dotación exigida por el Plan General de una plaza de garaje en el interior de las parcelas privadas, para posibilitar lo cual se han previsto varias zonas edificables en subsuelo para plazas de aparcamiento. Estas zonas, se encuentran las vinculadas a las piezas M4, M5 y M6, que deberán destinarse a uso público sobre rasante. Asimismo la ordenación prevé la posibilidad de disponer un número equivalente de plazas de aparcamiento junto a los viarios públicos previstos en la ordenación.



v.3.0

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 ABO. 2005**, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Asimismo, desde el plan general se realiza la previsión de disponer un aparcamiento subterráneo, bajo el paseo central, que permita ubicar las plazas públicas que no puedan disponerse en superficie, sin perjuicio de la situación prevista en el artículo 47.8 de la LOUG 9/02.

En todo caso la disposición de los aparcamientos subterráneos, deberán de respetar la vegetación que el proyecto de urbanización incluya en terrenos calificados como espacios libres públicos.

De los cálculos anteriores se deduce que la ordenación planteada cumple muy sobradamente con los estándares urbanísticos requeridos por el artículo 47 de la LOUG 9/02, por lo que además contribuye a la mejora de los estándares de dotaciones exigidos para el distrito en el que está incluida la ordenación.

1.4.4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

1.4.4.1. Ordenanzas de edificación y usos del suelo.

En cualquier caso se aplicarán subsidiariamente las condiciones generales establecidas en el PGOM de A Coruña.

A. Ordenación de las piezas M1, M2 y M3.

Las piezas M1, M2 y M3, se regularán por lo establecido en la normativa del plan General en la Norma Zonal 2 grado 2 "Edificación en manzana Cerrada. Manzana con patio"; con las siguientes salvedades:

1. La edificabilidad de las piezas no será la establecida en la norma zonal, sino que será la siguiente:

Pieza M1. Edificabilidad..... 8.800,00 m²_{cons.}

Pieza M2. Edificabilidad 8.900,00 m²_{cons.}

Pieza M3. Edificabilidad 10.042,00 m²_{cons.}





Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

2. Se permitirá la ocupación, en planta baja, del patio de manzana con una construcción de una planta de altura.

3. La planta ático podrá adosarse a la alineación interior de la parcela.

B. Ordenación de las piezas M4, M5 y M6.

Las piezas M4, M5 y M6, se regularán por lo establecido en la normativa del plan General en la Norma Zonal 2 grado 1 "Edificación en manzana Cerrada. Manzana compacta"; con las siguientes salvedades:

1. La edificabilidad de las piezas no será la establecida en la norma zonal, sino que será la siguiente:

Pieza M4. Edificabilidad 7.098,00 m²_{cons.}

Pieza M5. Edificabilidad 4.890,00 m²_{cons.}

Pieza M6. Edificabilidad 1.600,00 m²_{cons.}

Entre la avenida General Sanjurjo y la pieza M4, y entre las piezas M5 y M6, se definen espacios libres de parcela que sólo será posible construir bajo rasante para hacer plazas de aparcamiento. Estas parcelas se destinarán a uso público sobre rasante, pudiéndose implantar en ellos los accesos a los aparcamientos subterráneos. La zona situada en prolongación de la calle Primavera, recibirá tratamiento de vía pública.

1.4.4.2. Ordenanzas estéticas.

Las presentes ordenanzas se redactan para salvaguardar la imagen de esta zona concreta de la ciudad y la estética urbana en general.

1. **Fachadas:** Las fachadas de las edificaciones se resolverán mediante criterios de adaptación al entorno, considerando con especial cuidado la relación con la arquitectura de la Fábrica de Tabacos. Las fachadas de cada manzana se resolverán mediante un proyecto único que deberá ser presentado por el promotor de la primera





edificación de la misma. Esta fachada, una vez aprobada por el ayuntamiento será obligatoria para toda la manzana.

Las galerías, miradores, vuelos cerrados o cualquier tipo de saliente o cuerpo volado, no superarán el 50% de la superficie total de la fachada.

2. Cubiertas: El remate de los edificios se hará mediante la solución de áticos retranqueados y/o terrazas, empleándose cubiertas planas. En la solución de ático retranqueado, el retranqueo tendrá la misma dimensión en cada manzana, no pudiendo ser ésta inferior a 2,00 metros medidos desde la alineación.

Sobre el volumen de los áticos retranqueados definidos en el apartado anterior, se permitirán los elementos puntuales definidos en el artículo 6.4.3.f) del Plan General vigente, así como las soluciones de remate de escaleras y ascensores, de dimensiones debidamente justificadas, de servicio a las plantas de ático.

1.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

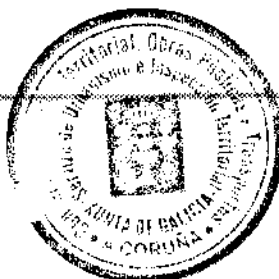
La actuación supone, por una parte, la transformación de un área – actualmente industrial – en otra básicamente residencial. Por otra parte se prevé que la iniciativa de esta actuación corresponda al Ayuntamiento (a través del sistema de expropiación).

La transformación de esta superficie, actualmente privada en un área residencial en la que hay que obtener el suelo para el uso y dominio público, creación de parcelas edificables sometidas a un régimen de protección pública, y realización completa de obras de urbanización, supone un proceso de ejecución integral (contemplado en el artículo 12.b de la LOUG 9/02), que de realizarse por la iniciativa privada requeriría un proyecto de compensación.

"artículo 12.- Categorías del suelo urbano.

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías:

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO. 2005, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



a) ...

b) *Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgidas al margen del planeamiento.*

Esta situación urbanística es la que lleva a la determinación de que las actuaciones se deben incluir en un polígono de ejecución y por lo tanto se debe clasificar como suelo urbano no consolidado.

Por ello, el régimen de aplicación deberá ser el contemplado en el artículo 18.b de la Ley 9/02 sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

1.6. LA GESTIÓN DEL PLAN.

La clasificación del ámbito objeto de transformación como suelo urbano no consolidado, supone necesariamente la inclusión del mismo en uno o varios polígonos para su ejecución. Asimismo, esta clasificación implica la necesidad de incluir la ordenación en un área de reparto de cargas y beneficios.

La propuesta de gestión realizada, delimita un **único polígono y área de reparto** coincidentes.

Al ser coincidentes área de reparto y polígono, no sería necesario determinar en la presente modificación del Plan General el **aprovechamiento tipo** correspondiente a los mismos, aunque se procede a su determinación, de forma meramente indicativa, quedando el cálculo del mismo sujeto a las rectificaciones precisas en el momento de desarrollar las previsiones de la presente modificación puntual.

Calculo del aprovechamiento tipo.

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AOO. 2005 COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

El uso característico será el residencial y la tipología vivienda colectiva libre. Por lo tanto se le asigna el coeficiente de ponderación unidad. Se prevé la existencia de un 40% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización.

$$\alpha_{VL} = 1,00$$

$$\alpha_{VPO} = 0,70$$

Según lo dispuesto en el artículo 113 para el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado, se excluirán los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes en el momento de aprobación del plan que se mantengan, en este caso 2.705 m^2_s .

$$AT = ALH_{Res} / S_{Total} = AL_{Res} \times \alpha / S_{Total}$$

donde: AT = Aprovechamiento Tipo (m^2_{euto})

ALH_{Res} = Aprovechamiento Lucrativo uso residencial homogeneizado (m^2_{euto}).

α = coeficiente de homogeneización. Para el uso característico será 1.

S_{Total} = Superficie total de ámbito excluidas afectos a dotaciones públicas ya existentes.

$$AT = (24.798 \text{ m}^2_{eVL} \times 1,00 + 16.532 \text{ m}^2_{eVPO} \times 0,70) / 30.758 \text{ m}^2_s = 1,181432 \text{ m}^2_{euto}/\text{m}^2_s.$$

Calculado de esta forma el aprovechamiento tipo que resulta es de 1,181432 $\text{m}^2_{euto}/\text{m}^2_s$, referido al uso y tipología residencial libre.

El **sistema de actuación** previsto para la ejecución del polígono es el de **expropiación**.

La ejecución material de las obras de urbanización definidas por el planeamiento, se desarrollarán a través de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005** COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las determinaciones previstas en la presente modificación puntual, se prevé que tengan su inicio el primer año, desde la entrada en vigor de la misma.

Se incluye en las siguientes páginas una previsión de los plazos necesarios para la ejecución, desde el momento de su entrada en vigor, y que básicamente se concretan en:

Inicio del expediente de expropiación 1^{er} año.

Inicio del proyecto de urbanización 1^{er} año.

Plazo para solicitar licencias de edificación 1 año desde term.urb.

Se admitirá la realización de obras de edificación simultáneas con las obras de urbanización.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDA NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

De los 33.490 m² de superficie que abarca la modificación puntual, una superficie de aproximadamente 30.717 m² corresponden a la parcela de la Real Fábrica de Tabacos, sobre los que se hallan construidos aproximadamente 42.719 m² de edificación industrial (incluido el edificio catalogado).

La ejecución de las determinaciones del Plan General modificado, por el sistema de expropiación previsto, supone el deber para la Administración actuante de abonar al propietario de los terrenos, conforme a las determinaciones previstas en la Ley 6/98 sobre régimen de suelo y valoraciones, el valor urbanístico del suelo, del que habrá que deducir los gastos correspondientes a la urbanización y gestión, entre los que se incluyen:

- a) El valor correspondiente a las construcciones existentes que hayan de ser demolidas, o no, para la ejecución del plan.
- b) La extinción de los derechos reales existentes sobre las fincas objeto de la expropiación.
- c) El valor correspondiente a otros elementos (árboles, urbanización realizada compatible con la ordenación,...).

3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN NECESARIOS.

Estimamos como valor medio de la urbanización el de 24,00 €/m²_s.

Hay que considerar además los costes de demolición de las edificaciones existentes, considerando que se pueden realizar por medios mecánicos, 18,00 €/m²_c.

A los efectos de determinar los costes de urbanización se estima la demolición de la totalidad de los edificios, excepto lógicamente la Fábrica de Tabacos.

Hay que considerar además costes de redacción de proyectos necesarios para llevar a cabo la actuación: 7% de los costes anteriores.





Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

No se tienen en cuenta sin embargo, la cancelación de derechos reales, servidumbres, etc, que será necesario investigar con posterioridad.

Costes de urbanización:

$$C_{urb} = 30.000 \text{ m}^2_s \times 24,00 \text{ €/m}^2_s = 720.000,00 \text{ €}$$

$$C_{dem} = 20.189 \text{ m}^2_c \times 18,00 \text{ €/m}^2_c = 363.402,00 \text{ €}$$

$$P_{ry} = 1.083.402 \text{ €} \times 7\% = 75.838,00 \text{ €}$$

Coste total estimado de urbanización = 1.159.240,00 €

Coste total incluyendo gastos financieros 1.200.000,00 €

3.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

3.2.1. Valor edificio Fábrica de Tabacos.

La valoración del edificio ha de realizarse teniendo únicamente en cuenta su estado actual, sin que produzca incremento de valor su posible utilización futura.

Se trata de un edificio construido a finales de s. XVIII para el Servicio de Correos Marítimos con las Colonias. En el año 1.802 se adapta para su utilización como Fábrica Nacional de Tabacos. El edificio ha sufrido ampliaciones y reformas posteriores estimando la fecha de la última conocida en el año 1.908 realizada por el Arquitecto Antonio de Mesa. Es probable que se hayan realizado reformas posteriores para la actualización de sus instalaciones interiores.

Actualmente está sin uso, estando incluido en el catálogo de edificios protegidos del Plan General vigente con protección estructural.

La superficie construida del edificio es de:

Planta Sótano	1	6.750 m ²	6.750 m ²
Plantas Piso	3	5.260 m ²	15.780 m ²

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO. 2005, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

Total superficie 22.530 m²

En función de las condiciones anteriores se considera un coste expropiatorio de la edificación de 3.700.000,00 €

3.2.2. Valor de naves y construcciones objeto de demolición.

El resto de las construcciones incluidas en el ámbito objeto del estudio, son simples construcciones industriales carentes de interés arquitectónico alguno, que son objeto de valoración con la finalidad de indemnizar a sus propietarios.

La superficie construida de los edificios es de:

Nave Casa Mar	1	3.397 m ²	3.397 m ²
Edif entrada	1	1.184 m ²	1.184 m ²
Nave R y Cajal	4	3.486 m ²	13.944 m ²
Edif c/ Primavera	2	832 m ²	1.664 m ²
Total superficie			20.189 m ²

A los efectos del presente estudio económico financiero, consideramos un valor expropiatorio de 2.300.000,00 €

3.3. GASTOS DE URBANIZACIÓN CONTEMPLADOS.

Así pues, se consideran los siguientes gastos de urbanización:

Coste de la Urbanización	1.200.000 €
Valor del edificio de la fábrica de tabacos	3.700.000 €
Valor del resto de las naves y construcciones	2.300.000 €
Total gastos de Urbanización	7.200.000 €

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO. 2005, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



ANEXO I

FICHAS: CATALOGO EDIFICIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Denominación: **Edificio principal Fábrica de Tabacos.** Plano nº **H-8, H-9, G-8, G-9**

Localización: **Plaza de la Palloza.** Ficha nº **85.**

Tipología **Edificio singular exento.** Nº de plantas **3.**

Fecha de construcción **1808 y diferentes reformas 1908.** Estilo

Autor **Antonio de Mesa (1908) (reforma).**

Materiales fachada **Enfoscado-revoco pintado.**

Caracteres singulares **Decoración sencilla en su fachada principal cerrada en su parte baja por una verja de hierro. coronando el edificio una torrecilla con reloj de campana.**

Valor Catastral **Propiedad Estatal.**

Protección existente **Incluido en el Catálogo del P.G.O.U. de 1985.**

OBSERVACION DEL INTERES (Valoraciones de 0 a 3)

- Interés de carácter histórico **Interés histórico solo a nivel local.** **1.**

- Interés de carácter arquitectónico **Edificio de cierto interés y atractivo por sus cualidades artísticas y de diseño.** **1.**

- Interés de carácter urbano **Edificio situado en la zona exterior al centro protegido, que presidiendo la Plaza de la Palloza colabora a la configuración de toda la zona como espacio urbano.** **1.**

- Interés de carácter físico **Edificio en buen estado de conservación.** **3.**

Uso original **Fábrica de tabacos.**

Uso actual Planta Tipo

Planta 1ª **Fábrica de tabacos (oficinas).**

Planta baja

- Interés de carácter funcional **Edificio en pleno uso, perfectamente adaptado al mismo y a su función específica.** **3.**

Observaciones:

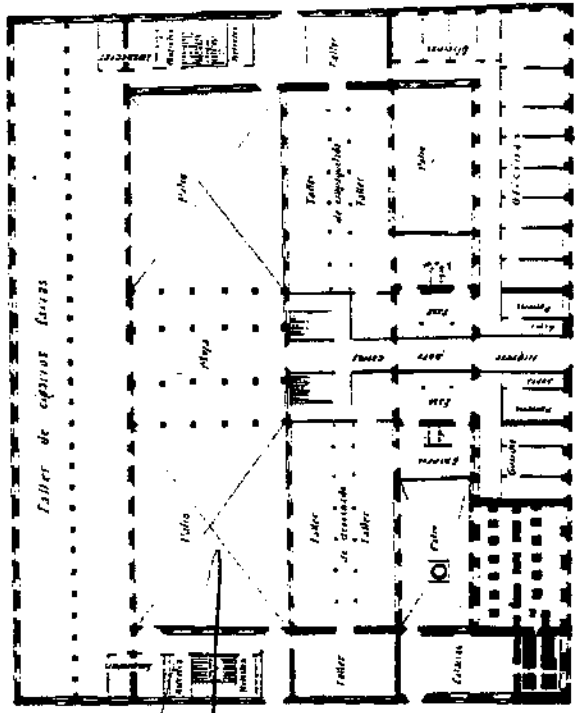
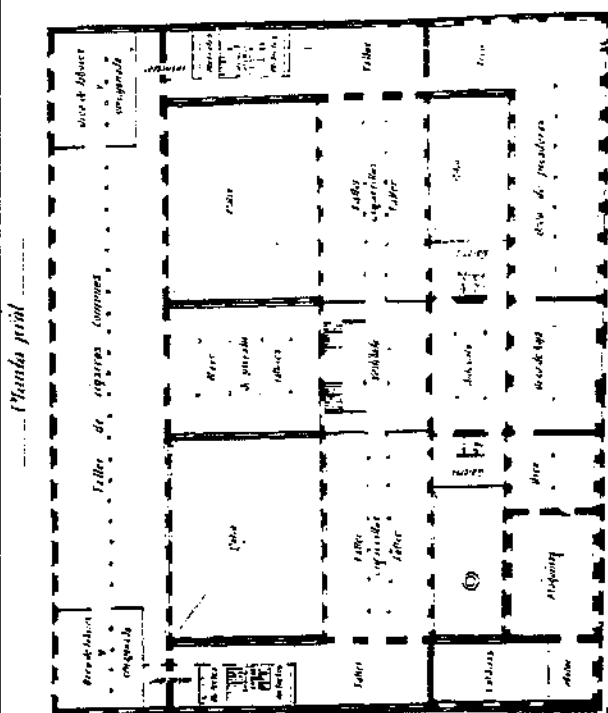
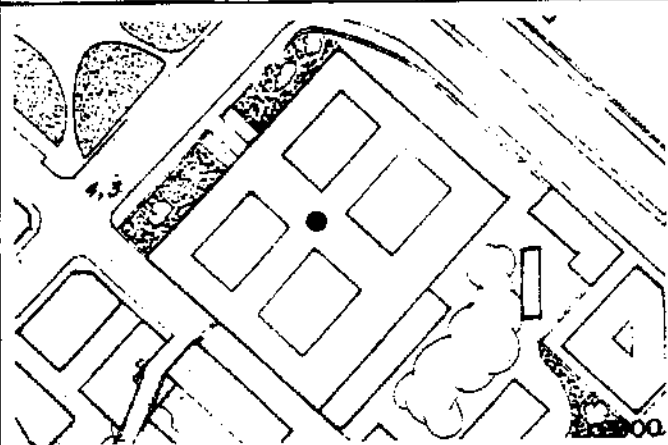
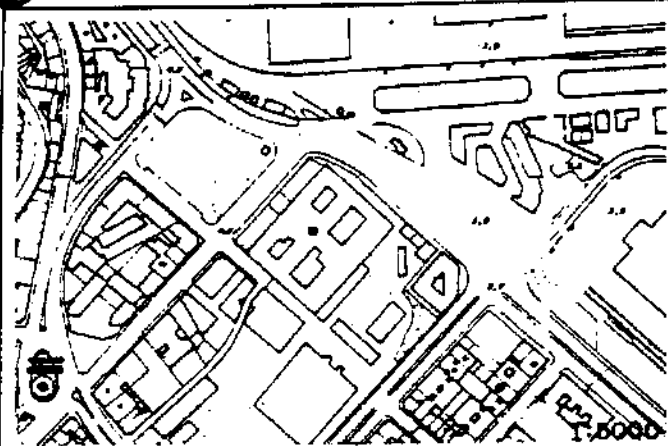
Nivel de Protección: **III.**

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 19 OCT. 1998
Concilio:
El Secretario.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO. 2005, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO. 2007, CBAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 19 OCT 2009
Certifico:
El Secretario,



ANEXO IV

FICHA MODIFICACIÓN PROPUESTA

POL-H8.01 "Real Fábrica de Tabacos"



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DA **9 AGO. 2005**. CCAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



FICHA DE POLÍGONO

DENOMINACIÓN	Real Fábrica de Tabacos	POL - H8.03
--------------	-------------------------	-------------

SUPERFICIE TOTAL	33.490,00
------------------	-----------

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS	41.330,00
-------------------------------------	-----------

CESIONES		
SISTEMAS LOCALES	Existente	Propuesto
Red Viaria	2.705	9.693,71
Espacios Libres		7.926,87
Equipamientos		6.696,73
TOTAL	2705 m2	24.317,31

CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO	DO 9 ABO 2005, COAS

USO CARACTERÍSTICO	CONDICIONES ESTABLECIDAS NELA
USO COMPATIBLE	O Xefe do Servizo de Urbanismo Residencial
USO INCOMPATIBLE	e Inspección Territorial da Coruña
	Según Norma Zonal
	Según Norma Zonal

OBJETIVOS

Transformación de un área industrial sin actividad para su integración en el tejido urbano de la ciudad.
Obtención de dotaciones de espacios libres y equipamientos, para el servicio público de la ciudad.
Rehabilitación del antiguo edificio de la real Fábrica de tabacos de A Coruña para su uso como equipamiento.
Obtención de suelo para la realización de viviendas sometidas a algún Régimen de protección.

PLANEAMIENTO	Plan General.	PROGRAMACIÓN	1er año
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación

DETERMINACIONES (I)

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Se destinará el 40% del aprovechamiento lucrativo a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección

En las parcelas M1, M2 y M3 Se permitirá la ocupación, en planta baja, del patio de manzana con una construcción de una planta de altura. También se permitirá que la planta ático se adose a la alineación interior de la parcela.

En la parcela M-6 se dejarán las plantas baja y primera diáfanos -a excepción del núcleo de acceso-, como réplica y complemento del edificio colindante cuya medianera se tapa a partir de la segunda planta. La superficie a nivel de planta baja será de uso público.

Entre las piezas M5 y M6; y entre la pieza M4 y la avenida General Sanjurjo, se definen espacios libres de parcela que sólo será posible edificar bajo rasante para posibilitar la construcción de las plazas de aparcamiento correspondientes. Esta parcelas se destinarán a uso público sobre rasante pudiéndose implantar en ellos los accesos a los aparcamientos subterráneos. La zona situada en prolongación de la calle Primavera, recibirá tratamiento de vía pública.



DETERMINACIONES (II)

DETERMINACIONES RELATIVAS A PROTECCION DEL ELEMENTO CATALOGADO Y DE IMAGEN Y ESTETICA URBANA

Como actuación arqueológica preventiva definida en el art. 2 del Decreto 199/1997, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, deberá realizarse, antes de la ejecución de las obras de urbanización, un sondeo arqueológico en el ámbito.

La maquinaria del reloj de la fachada del edificio catalogado deberá mantenerse y rehabilitarse.

El proyecto de rehabilitación del edificio catalogado deberá adjuntar un anexo que contenga un estudio histórico del edificio.

El escudo de España existente en el ámbito será conservado como elemento incorporado a la urbanización de la zona verde de nueva creación, debiendo determinarse su ubicación en el Proyecto de Urbanización.

El cierre frontal del edificio catalogado se considera como una parte más de éste, a efectos de su protección y consideración en el proceso de rehabilitación.

El proyecto de edificación de remate de las viviendas de la Caja de Ahorros de la calle Concepción Arenal 1-3, deberán seguir una solución estética similar al proyecto ejecutado.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan general, resolverá las condiciones de urbanización de todos los espacios destinados al uso público respetando al máximo la vegetación existente en el ámbito.

ORDENANZAS ESTÉTICAS

1. FACHADAS

Las fachadas de las edificaciones se compondrán mediante criterios de adaptación al entorno, resolviéndose mediante un proyecto único que deberá ser presentado por el promotor de la primera edificación de la misma. Esta fachada, una vez aprobada por el ayuntamiento será obligatoria para toda la manzana.

Las galerías, miradores, vuelos cerrados o cualquier tipo de saliente o cuerpo volado, no superarán el 50% de la superficie total de la fachada.

2. CUBIERTAS

El remate de los edificios se hará mediante la solución de áticos retranqueados y/o terrazas, empleándose cubiertas planas. En la solución de ático retranqueado, el retranqueo tendrá la misma dimensión en cada manzana, no pudiendo ser éste inferior a 2,00 metros medidos desde la alineación.

Sobre el volumen de los áticos retranqueados definidos en el apartado anterior, se permitirán los elementos puntuales definidos en el artículo 6,4,3,f) del Plan General vigente, así como las soluciones de remate de escaleras y ascensores, de dimensiones debidamente justificadas, de servicio a las plantas de ático.

DOCUMENTO ORIGINAL,

Fdo.: El arquitecto municipal.

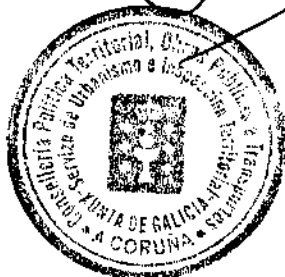
Servicio municipal de Urbanismo.



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno
municipal en sesión celebrada el

9 JUNIO 2005
A Coruña, 14 JUN. 2005
EL SECRETARIO P.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DE 9 AGO. 2005
CONDICIONES ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



ANEXO V

CONVENIO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA Y LA SOCIEDAD ALTADIS S.A. PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE TABACOS



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO/2005**, COAS

CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



**CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA Y LA SOCIEDAD
ALTADIS S.A. PARA LA ORDENACION Y GESTION URBANISTICA DEL AMBITO
DE LA ANTIGUA FABRICA DE TABACOS.**

REUNIDOS

De una parte, Don Francisco Vázquez Vázquez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, actuando en representación del mismo en el ejercicio de su cargo, en virtud de lo dispuesto en la vigente legislación de Régimen Local.

De otra parte, Don Pablo Isla Álvarez de Tejera, como Presidente de su Consejo de Administración, en nombre y representación de ALTADIS, S.A., (en lo sucesivo ALTADIS) antes "TABACALERA, S.A.", domiciliada en Madrid, calle Eloy Gonzalo, número 10; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada el 5 de marzo de 1.945, por el Notario de Madrid, Don Luis Ávila Plá, con el número 304 de orden de su protocolo; adaptados sus Estatutos al vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Real Decreto Legislativo 1564/89, mediante la escritura que autorizó el también Notario de Madrid, Don Ignacio Solís Villa, con fecha 22 de noviembre de 1.990, número 1.581 de su protocolo; cambiada a su actual denominación mediante escritura otorgada ante el infrascrito Notario, el día 9 de Diciembre de 1.999, con el número 5.042 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 655, folio 1, hoja número M-13.631, inscripción 128ª; y tomo 11.967, folio 206, Sección 8, Hoja M-13.631, inscripción 221ª, en cuanto a su actual cambio de denominación, con C.I.F. número A-28/009.033.

Sus facultades para este acto resultan de los poderes vigentes que le fueron conferidos por acuerdo del Consejo de Administración, en su reunión celebrada el día 31 de julio de 2000, elevados a público ante el Notario de Madrid, D. Carlos Rives Gracia el día 2 de agosto de 2000 bajo el número 2.983 de protocolo, inscritos en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.967, Libro 0, Folio 223, Sección 8ª, Hoja M-13.631, Inscripción 254.





EXPONEN

En sesión de 1 de diciembre de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de La Coruña aprobó inicialmente una Modificación Puntual del PGOM en el ámbito de la Real Fábrica de Tabacos, con la finalidad de conseguir la transformación de un área industrial enclavada en el tejido urbano de la ciudad, ordenando la actuación a través de la calificación de parcelas para uso residencial y/o comercial, completando la malla urbana existente y recuperando espacios dotacionales –espacios libres y equipamientos- para el uso y dominio público de la ciudad, rematando la estructura urbana ya consolidada, todo ello a través de un futuro Plan Especial de Reforma Interior, fijando como uso global el de residencial en tipología de vivienda colectiva y previendo su ejecución por el sistema de expropiación. El ámbito tiene una superficie total de 33.490 m²., de los que 2.705 m² se corresponde a viales públicos ya existentes.

II

Dentro del ámbito de la modificación, ALTADIS S.A. es propietaria de la siguiente finca, bienes y derechos:

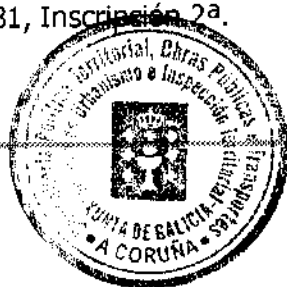
Fábrica de La Coruña, sita en Plaza de Palloza, s/n

Descripción Registral del inmueble:

Finca urbana sita en la Palloza de esta capital destinada a Fábrica de Tabacos; que mide la superficie de treinta y un mil seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados. Linda al Norte, terrenos del Ferrocarril; del Norte y muelles, ESTE terreno del mismo ferrocarril; Oeste, Palloza y terrenos de las Obras del Puerto y calle de la Primavera, y Sur, Avenida de García Prieto. Dicha finca fue formada por agrupación de varios grandes edificios

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de La Coruña, al tomo 231, Libro 231, Folio 181, Inscripción 2ª.

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Los inmuebles existentes dentro del ámbito de la Fábrica de Tabacos, con una superficie construida de todos ellos en forma aproximada, son:

El edificio principal de la Fábrica, que tiene una superficie total construida de 17.774,43 m². distribuida entre planta sótano, baja, primera y segunda.

Edificio de nueva planta con una superficie total construida de 6.804,55 m²., distribuidos en planta sótano, baja y primera.

Sala de calderas, de una sola planta, de 260 m².

Sala de transformación con una superficie construida, en una sola planta, de 126,46 m².

Torre de refrigeración, de 126,46 m². en una sola planta.

Edificio de almacenes con una superficie construida total de 13.527,61 m²., distribuidos en planta sótano, baja , primera y segunda.

Pabellón de deportes, de 1.197,22 m². en una sola planta.

Pabellón de viviendas, con una superficie construida de 1.648,04 m². distribuidos entre planta baja y primera.

Sección de filtros con una superficie de 135,79 m².

Sección de captación de polvo, de 278,41 m².

Horno de quema, con una superficie de 165,33 m².

Centro de seccionamiento, de 19,95 m².





Portería con una superficie de 21,92 m².

Servicios, de 15,36 m².

Túnel de 76,43 m².

Por tanto la superficie total construida en el recinto de la Fábrica de Tabacos asciende a 42.177,96 m². que ocupa una superficie de 16.506,81 m².

III

Durante el período de información pública del documento de Modificación Puntual del PGOM, Altadis S.A. presentó escrito de alegaciones, de fecha 16 de enero de 2004, en el que, en síntesis, exponía las razones de su oposición a fijar como sistema de actuación el de expropiación, dada su firme voluntad de participar activamente en la gestión y ejecución de la ordenación urbanística que definitivamente se establezca, así como respecto a que la totalidad de la edificabilidad se calificase para vivienda sujeta a protección pública, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se contienen en el vigente PGOM y en la legislación urbanística de Galicia, y mostrando su total disconformidad con las valoraciones de sus bienes y derechos contenidas en el expediente.

IV

Analizadas las alegaciones de ALTADIS, a la luz de los intereses públicos y privados en presencia, y con el objeto de obtener los objetivos pretendidos con la modificación del PGOM en plazos razonables que permitan otorgar al ámbito una ordenación y usos acordes con los existentes en esta parte central de la ciudad, obtener las dotaciones urbanísticas, implementar medidas en materia de política de vivienda y evitar el deterioro de edificaciones catalogadas que actualmente no tienen uso, todo ello dentro de los cauces de la mayor seguridad jurídica, el Ayuntamiento de La Coruña, a fin de alcanzar los citados objetivos, y al amparo de lo establecido en los





artículos 5.4, 236 y siguientes de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística de Galicia (LOUG), art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, art. 37 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículo 142 LOUG, ha formulado una nueva propuesta de ordenación y gestión para el ámbito, a la que Altadis, con la misma voluntad de obtener los indicados objetivos, presta su consentimiento; y a cuyo efecto, las partes formalizan el presente

CONVENIO

Primera.- ALTADIS S.A. muestra su conformidad a la Modificación Puntual del PGOM de La Coruña en el ámbito de la Real Fábrica de Tabacos iniciada por el Ayuntamiento de La Coruña, que establezca a las siguientes determinaciones:

- 1.- Edificabilidad lucrativa total: 41.330 m2.
- 2.- Uso característico: Residencial, en tipología de vivienda colectiva; admitiendo como complementario el comercial y oficinas.
- 3.- Uso de equipamiento público municipal para el edificio de la Real Fábrica de Tabacos.
- 4.- Gestión: El ámbito constituirá polígono único, a gestionar por el sistema de expropiación.
- 5.- Reserva para viviendas sujetas a protección pública: La reserva de suelo para viviendas sujetas a protección pública contendrá el doble del porcentaje de edificabilidad residencial legalmente previsto como mínimo para el distrito en el artículo 55.3 de la LOUG (20%), y por consiguiente dicho porcentaje será del 40% de la total edificabilidad residencial prevista para el ámbito.
- 6.- Coeficientes de ponderación y aprovechamiento tipo: Análogamente a lo establecido en el PGOM para el suelo urbanizable, los coeficientes de ponderación de los usos residencial en tipología colectiva y residencial de protección pública serán de 1 y 0,7 respectivamente, no estableciéndose coeficiente de ponderación para el uso





Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98.

comercial o terciario en planta baja puesto que dada la ordenación detallada prevista, dicho uso se mantiene proporcional a cada uno de los citados usos residenciales. En aplicación de dichos coeficientes resulta un aprovechamiento tipo de 1,181432516 m²/m² de uso y tipología característico.

7.- El documento de la Modificación Puntual incorporará la ordenación detallada del ámbito de conformidad con todas las indicadas determinaciones y tal como se define en el plano y cuadro numérico que como Anexo I se une a este Convenio.

Segunda.- Subordinado a la aprobación definitiva del indicado documento de la Modificación puntual del PGOM que contenga las determinaciones y ordenación detallada reflejadas en los apartados anteriores, Altadis S.A. acepta el ofrecimiento formulado por el Ayuntamiento para alcanzar un mutuo acuerdo en el justiprecio expropiatorio de los bienes y derechos que se describen en el Expositivo II de este convenio y su pago efectivo mediante la entrega de solares edificables y diferencia en metálico, de conformidad con el informe emitido por los servicios técnicos municipales que se une al presente como Anexo II, y de acuerdo asimismo con las siguientes estipulaciones:

1.- El justiprecio se pagará a Altadis mediante la entrega de los solares designados como M-1, M-2 y M-4 para el uso residencial de vivienda libre (VL), con una edificabilidad total de 24.798 m² —conforme a lo reflejado en el plano incorporado como Anexo I- y mediante la entrega de la cantidad de 708.205,84 Euros.

2.- Una vez aprobada definitivamente la ordenación urbanística correspondiente al ámbito de actuación, y en ejecución del sistema de expropiación, se procederá, en el plazo de dos meses, al levantamiento de la correspondiente Acta de Pago y Ocupación, a través de la cual el Ayuntamiento procederá a la ocupación y toma de posesión de los terrenos, bienes y derechos propiedad de Altadis descritos en el Expositivo II de este convenio, y simultáneamente, en pago del justiprecio acordado, formalizará a favor de Altadis la entrega de los indicados solares edificables con los requisitos suficientes para su inmediata inscripción en el Registro de la Propiedad a



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO 2005 COAS
CONDICIONES ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



Real Fábrica de Tabacos de A Coruña.

Modificaciones Puntuales PG98

favor de la misma. El pago de la cantidad de 708.205,84 € será abonada por el Ayuntamiento a Altadis S.A. en el plazo máximo de seis meses desde la firma del Acta de pago y ocupación; si en el indicado plazo no se procediese al pago, la cantidad adeudada devengará a favor de Altadis S.A. y a cargo del Ayuntamiento el interés legal del dinero incrementado de dos puntos.

Por la referida expropiación Altadis repercutirá al Ayuntamiento el IVA correspondiente, a cuyo efecto, y para el supuesto de que dicha entrega estuviese exenta, el Ayuntamiento consiente en la renuncia de dicha exención, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley de dicho impuesto y 8.1 de su Reglamento. Asimismo, por la entrega del justiprecio, el Ayuntamiento repercutirá a Altadis el IVA correspondiente.

3.- Los solares adjudicados a Altadis en pago del justiprecio se entregarán libres de cualquier gasto o carga de urbanización, correspondiendo al Ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo estipulado en la siguiente cláusula tercera. Con independencia de ello, y en razón a la situación de las parcelas M-1 y M-2, con frente a la calle Ramón y Cajal, el Ayuntamiento les reconoce su condición de solares y consiguientemente la posibilidad de conceder las oportunas licencias de edificación a los proyectos que para los mismos se presenten, pudiendo proceder a su edificación, de conformidad con las correspondientes licencias, de forma simultánea o incluso con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito siempre que no dificulten la ejecución de éstas y todo ello previa aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Tercera.- El Ayuntamiento se obliga a redactar el Proyecto de Urbanización en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOM, a su tramitación y aprobación en el plazo de otros seis meses, y a la contratación e inicio de las obras de urbanización en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de dicho Proyecto; todo ello sin perjuicio de la facultad municipal de adelantar dicha redacción, tramitación y aprobación del Proyecto, que, en todo caso, tiene su aprobación definitiva supeditada a la aprobación definitiva de la

v.3.0



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO 9 AGO 2005 .COAS
CONDICIÓN ESTABLECIDA NELA.
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle



modificación puntual del PGOM.

Cuarta.- A la firma de este Convenio, el Ayuntamiento se compromete a incorporarlo, con la ordenación detallada antes referida, al expediente de modificación del PGOM en trámite, procediéndose a un nuevo trámite de información pública, conforme a lo previsto en los artículos 85.6 y 237.2 de la LOUG, y continuando la tramitación del procedimiento hasta su aprobación definitiva.

Dicha ordenación detallada se propone sobre la base de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de adopción de la ordenación propuesta, no vinculando ni condicionando, por tanto, el ejercicio por parte de las Administraciones Públicas competentes de su potestad de planeamiento.

Quinta.- El acuerdo que a través del presente Convenio alcanzan el Ayuntamiento de La Coruña y Altadis S.A. tanto en cuanto a la ordenación detallada propuesta, cuanto a la fijación del sistema de expropiación, valoración de los bienes y derechos, y justiprecio, lo es con carácter transaccional y consiguientemente la constitución de obligaciones y derechos que el mismo implica para las partes queda subordinada al total cumplimiento del mismo, de forma indivisible, en los términos establecidos.

Sexta.- Altadis S.A., como interesada en el procedimiento de la Modificación del PGOM y de la subsiguiente gestión del mismo, tendrá derecho de audiencia respecto a cualquier alegación o informe que se produzca en la tramitación de dichos procedimientos, a cuyo efecto el Ayuntamiento le dará el oportuno trámite.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman el presente Convenio, en triplicado ejemplar, en La Coruña, a veintiuno de diciembre de dos mil cuatro.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE
DO **9 AGO. 2005**, COAS
CONDICIONS ESTABLECIDAS NELA
O Xefe do Servizo de Urbanismo
e Inspección Territorial da Coruña

Juan Carlos Prado del Valle