

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

Con fecha 12 de febrero de 2001, se aprobó definitivamente el estudio de detalle para el reajuste de las alineaciones y establecimiento de rasantes, en el ámbito del POL-4 del P.E.P.R.I., denominado "Papagayo-Tabares", que como consecuencia, ampliaba el espacio de la plaza interior prevista en el PEPRI, retranqueando las alineaciones a la misma, de las edificaciones incluidas en el ámbito del polígono.

El estudio de detalle no tenía capacidad para alterar las alineaciones de las edificaciones que teniendo frente a la plaza, estaban excluidas del polígono, al alterar los derechos de propiedad que les atribuía el planeamiento especial aprobado (PEPRI).

Con el fin de obtener una alineación recta en las traseras de la calle Panaderas a la plaza de nueva creación, se hace entonces necesario tramitar una modificación puntual del planeamiento que iguale las alineaciones de las traseras de los edificios sitos en la calle Panaderas 26 y 30-32, que no pudieron ser alterados por el estudio de detalle.

Esta modificación puntual se aprobó por la Comisión de Gobierno de fecha 25 de mayo de 2001.

Con fecha 16 de mayo de 2001, y previamente a la aprobación inicial, se solicitó informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda en virtud del artículo 41.3 de la LSG.

Con fecha 6 de junio de 2001, se remitió a informe de la Consellería de Cultura, Comunicación Social y Turismo, Dirección General de Patrimonio Cultural.

El acuerdo de aprobación se publicó en el D.O.G. de fecha 8 de junio de 2001, los diarios "La Voz de Galicia" y "El Ideal Gallego" de fecha 6 de junio de 2001. Asimismo se practicaron las notificaciones individuales a los particulares interesados.

El documento estuvo sometido a información pública durante el plazo de un mes, periodo en el que se formularon dos alegaciones.

Con fecha 15 de junio de 2001, la CPTOV emitió su informe, requiriendo al Ayuntamiento para que completase la documentación en trámite, no indicando disconformidad alguna con el contenido de esta.

Del estudio de las alegaciones, se dedujo por parte de los servicios técnicos municipales, que la finalidad de la modificación puntual no había sido entendida por algunos de los interesados. Por otra parte, y como resultado del informe emitido por la CPTOV, se ha procedido a rectificar el documento para expresar con mayor claridad su contenido, incorporar algunas de las apreciaciones expuestas por los interesados.

1.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Como ya se ha indicado en los antecedentes de tramitación del expediente, el objeto de la modificación es el de regularizar las alineaciones de las traseras de edificación de la calle Panaderas números 26 y 30-32 excluidas del ámbito del POL-4 del PEPRI, fijando la alineación sobre rasante de la plaza, en el plano formado por las fachadas de edificación reajustadas en el estudio de detalle.

La razón es obvia, obtener una mayor superficie de plaza para el dominio y uso público, mejorando las condiciones de soleamiento y por lo tanto higiénicas de esta. La plaza diseñada con estas nuevas alineaciones obtendrá un dimensionamiento más armónico (relación ancho de plaza - altura de la edificación), elevando el nivel de confortabilidad urbana de la zona, revalorizando un área en la actualidad muy degradado del centro de la ciudad.

Con esta actuación (ampliación de la plaza) se pretendió potenciar aún más el desarrollo de un nuevo espacio, que por sus características urbanas, se transformase en un nuevo punto de referencia del casco histórico de la ciudad, sin que pretenda entrar en competencia con el resto de los focos de encuentro tradicionales del Casco Histórico.

La modificación planteada es especialmente sensible con las circunstancias particulares de las edificaciones existentes en la calle Panaderas, y los usos que se desarrollan sobre las mismas.

Se opta por una solución que conserva los intereses particulares de los propietarios afectados, manteniendo las construcciones bajo la rasante de la plaza, debiendo de ajustar su uso al permitido en el artículo 11.1.f) de la Ley del Suelo de Galicia. Mientras tanto se considerará que les es de aplicación el régimen establecido en el artículo 2.3.3 "Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación", del Plan General vigente.

1.3. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

De conformidad con el art. 124 y 122 de la LSG el sistema de actuación aplicable para la ejecución del Plan en los ámbitos afectados será el de expropiación posibilitando la obtención del suelo, sobre la rasante de la plaza, para destinarlo al uso público en superficie.

Para la definición de las actuaciones, se definen dos nuevas fichas de acciones como complemento de las existentes en el documento del Plan Especial, incluidas en el anexo número 1, con la valoración aproximada del coste de expropiación de los bienes y derechos afectados, si bien el coste real y final de los mismos se estimará con mayor precisión en el proyecto de expropiación que será necesario aprobar.

2. PROGRAMA DE LAS ACCIONES Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

En la fecha de hoy, el POL-4 "Papagayo-Tabares", tiene constituida la Junta de Compensación para la gestión del mismo, por lo que parece inminente la ejecución del planeamiento, y como consecuencia las obras de urbanización.

Este estado en la tramitación de los expedientes de gestión por parte de la iniciativa privada, hace necesario iniciar de forma inmediata el proyecto de expropiación de los inmuebles afectados por parte de los servicios municipales de urbanismo, con el fin de

poder ejecutar las determinaciones del plan especial de forma conjunta para todo el ámbito de la plaza.

La ejecución de las dos acciones previstas de realizará por lo tanto en una **UNICA FASE**, que se deberá de comenzar en el **PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2002**.

2.2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Se indican a continuación los costes estimados de la expropiación de los bienes y derechos afectados por las dos acciones previstas para la ejecución del Plan Especial.

Acción nº 8. Trasera de Panaderas, 26:

Coste de expropiación del suelo (vuelo):	10.691.928 ptas	...(64259.78 €)
Coste de expropiación de derechos:	10.182.800 ptas	(61199.86 €)
Coste Ejecución Material de las obras:	1.000.000 ptas	(6010.12 €)
Valor construcción existente.....	4.000.000 ptas	(24040.48 €)
Reconstrucción fachada.....	6.000.000 ptas	...(36060.73 €)
Total coste:	21.874.728 ptas	.(131469.76 €)

Acción nº 7. Trasera de Panaderas, 30-32:

Coste de expropiación del suelo (vuelo):	3.563.975 ptas.	(21419.92 €)
Coste de expropiación de derechos:	10.182.800 ptas.	(61199.86 €)
Coste Ejecución Material de las obras:	600.000 ptas.	(3606.07 €)
Valor construcción existente	400.000 ptas.	(2404.05 €)
Total coste:.....	14.346.776 ptas.	(86225.86 €)

Para el calculo de coste ejecución material de las obras se ha partido de 20.000 pta./m² (120.20 Euros/ m²).

El apartado coste expropiación de derechos comprende la indemnización por alteración del planeamiento, de conformidad con el art. 41 de la Ley 6/98, al entenderse que se da el supuesto de hecho contemplado por la citada disposición.