

631/317/2005

ESTUDIO DE DETALLE

GIS 270

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y AJUSTE DE LAS RASANTES INTERIORES DE LA PARCELA PRIVADA, SITA EN LA AVENIDA DEL GENERAL SANJURJO Nº 154-156-158 DE ACUERDO CON LA SENTENCIADICTADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA, SALA DE LO CONTENCIOSO, SECCIÓN 2ª, Nº 463/2003, DE FECHA 15 DE MAYO DE 2003

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

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3-7- ABR. 2006
Certifico:
El Secretario, P.D.

Promotor: CINUR
CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS, S.L.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 11/2005 se presenta con fecha 29-11-06 para su El funcionario encargado,

Equipo Redactor:



GRUPO TALLER DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS LA CORUÑA, S.L.

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO/2006

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 ABR 2006
Certifico.
El Secretario, *PS.*

ÍNDICE

MEMORIA

1. *Antecedentes*
2. *Necesidad y Conveniencia de Redacción del Estudio de Detalle*
3. *Determinación de los Parámetros Urbanísticos establecidos en la Sentencia dictada por el TSJG.*
4. *Procedencia de las Soluciones Adoptadas*
 - 4.1. *Ordenación de los volúmenes*
 - 4.2. *Ajuste de las rasantes interiores de la parcela privada*
 - 4.3. *Solución de continuidad entre los espacios libres de los polígonos.*
 - 4.4. *Condiciones estéticas*
5. *Condiciones Urbanísticas resultantes de la Ordenación*
6. *Anexos de Memoria*
 - *Documentación fotográfica – Estado Actual*
 - *Sentencia dictada por el TSJG, Sala de lo Contencioso, Sección 2ª, Nº 463/2003, de fecha 15 de Mayo de 2003.*
 - *Alegación Nº 385*
 - *Resolución Municipal de 7 de Noviembre de 2005*

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDP 225
..... se presenta con fecha 29.3.06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 2006...
Certifico.
El Secretario, P.D.

PLANOS

1. Información Urbanística
 - S/PGOM (Anulada por el TSJG)
 - Ordenación vigente s/Alegación nº 463/2003 ratificada por el TSJG
2. Levantamiento Topográfico
3. Ordenación del Ámbito. Alineaciones y Rasantes
4. Ocupaciones
5. Ordenación de Volúmenes
6. Ordenación de Volúmenes
7. Solución de Continuidad entre los Polígonos
8. Infografías

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 3 ... ABR. 2006
Certifico.
El Secretario, D.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña fue aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado el 19 de Octubre de 1998, siendo publicado en el B.O.P. de fecha 14 de Noviembre de 1998.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, fue incorporada por el planeamiento general en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, estableciéndose sus determinaciones urbanísticas en la ficha del Polígono H9.01, denominado Avenida del General Sanjurjo.

Durante la tramitación del PGOM vigente, se presentaron alegaciones en el período de Exposición Pública del mismo, entre las que el abogado **Antonio Ulloa Allones** actuando en representación de **Manuel Rodríguez Castro** formuló la correspondiente referente a la parcela que nos ocupa. Dicha alegación no fue admitida, aunque sirvió de base para interponer actuaciones legales posteriores. En consecuencia, en el proceso de contencioso-administrativo interpuesto, se dictó sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, donde se falla estimar plenamente las pretensiones deducidas en la alegación mencionada (nº 385).

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... Antonio Ulloa Allones ...
... se presenta con fecha ... 29-3-06 ...
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno municipal, en
sesión de... 29-3-06...
Certifico:
El Secretario, P.D.

Por todo ello, y con el objeto de alcanzar acuerdo transaccional entre las partes intervinientes en el proceso judicial, el Ayuntamiento de A Coruña, se compromete a efectuar la sentencia conforme a lo dispuesto en la misma, aunque se resalta la necesidad de tramitar este Estudio de Detalle con la finalidad de concretar:

1. La ordenación de los volúmenes
2. Ajuste de las rasantes interiores
3. Resolución de continuidad entre los espacios libres de los dos polígonos.
4. Determinación de las condiciones estéticas que permitan garantizar el adecuado tratamiento de las medianeras.

2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según la Resolución Municipal de fecha 7 de Noviembre de 2005, en su cláusula segunda, párrafo tercero, el Ayuntamiento previo a la concesión de la Licencia de Obras, obliga a **CINUR, CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS, S. L.**, a presentar para su tramitación, el Estudio de Detalle.

Por ello, y en consonancia con dicha Resolución, se realiza este Documento, aportando la correspondiente solución a los aspectos señalados en la misma.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... 29-3-06 ...
se presenta con fecha ... 29-3-06 ...
para su
El funcionario encargado,

3. DETERMINACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LA SENTENCIA DICTADA POR EL TSJG

En consonancia con la decisión judicial adoptada y de acuerdo con los términos propuestos en la documentación aportada con fecha 31 de Enero de 2005, y ratificada por el Área de Planificación Urbanística con fecha 7 de Noviembre del año en curso, se describen los parámetros urbanísticos resultantes, y que son los siguientes:

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 23... ABR... 2005....
Certificó:
El Secretario (3/1)

- Clasificación Urbanística. Suelo Urbano Consolidado
- Superficie: 5.660 m²
- Ordenanza de Aplicación: Norma Zonal 2₁ – Manzana Compacta
- El ámbito se divide en dos polígonos

- Polígono 1:

Superficie: 1.200 m²
 Coef. de Edificabilidad: 2.741666 m²/m²
 Sup. Edificable: 3.290 m²
 Alturas: 5 (B+4)
 Ordenación y Ocupación: S/planos de alegación

- Polígono 2:

Superficie: 4.460 m²
 Coef. de Edificabilidad: 2.726457 m²/m²
 Sup. Edificable: 12.160 m²
 Alturas: 7 (B+6)
 Ordenación y Ocupación: Edificación en forma de "U"
 s/planos de alegación.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del BDD 21.105 se presenta con fecha 29-3-06 para su El funcionario encargado,

El presente Estudio de Detalle desarrolla el Polígono 2.

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

Es importante resaltar que la parcela nº 152 de la Avenida del General Sanjurjo, está catalogada por el Plan y con un grado de protección III, no pudiendo ser objeto de una nueva reordenación, por lo que se respetará tanto su afección patrimonial como las condiciones arquitectónicas establecidas en la ficha específica del PGOM.

Para la edificación ordenada en forma de "U", se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Aplicación prevista, Norma Zonal 2₁ – Manzana Compacta. En cuanto a los aprovechamientos señalados, cabe destacar la siguiente edificabilidad:

• *Edificabilidad Catalogada Existente:*

Planta Baja:	258 m ²
Planta Primera:	258 m ²
Planta Bajo Cubierta:	129 m ²
Edificabilidad Existente:	645 m²

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de
Certifico: 3 - ABR. 2006
El Secretario, (S).

• *Resto del Polígono:*

Plantas Bajo Rasante: Podrán coincidir con la superficie total del polígono, deduciendo la superficie de la parcela catalogada, es decir:

$$4.460 - 368 = 4.092 \text{ m}^2.$$

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del (S) 12/05
..... se presenta con fecha 26-3-06
para su
El funcionario encargado,

Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Planta Baja:

La ordenación prevista, destina 2.180 m² para el uso público y el resto de la superficie para usos lucrativos. A tales efectos, se establecen 1.968 m² para usos comerciales y residenciales (portales).

Planta Tipo (6):

Se ordena un bloque en forma de "U" de 13 m de fondo edificable y frentes a una plaza pública. La ocupación por planta es de 1.402 m² resultando un global de 8.412 m².

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3^a ABR. 2006
Certifico:
El Secretario

Si consideramos los aprovechamientos computables señalados, es decir:

- Planta baja de 1.968 m² y plantas altas de 8.412 m², tendríamos 10.380 m², quedando los 1.135 m² restantes a ubicar en las plantas bajo cubierta y bajo rasante (usos computables), así como en vuelos cerrados, y en la edificación catalogada de acuerdo con las premisas indicadas en la ficha del PGOM.
- **Es importante destacar que los cálculos mencionados no tienen un carácter vinculante, únicamente se justifica el encuadre de la edificabilidad asignada al polígono 2.**
- Los proyectos técnicos cumplimentarán los criterios de cálculos señalados en el PGOM, y específicamente en la correspondiente Norma Zonal 2₁.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del se presenta con fecha El funcionario encargado, 3-06

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno municipal en
sesión de 3^a ABR. 2006
Cerrado
El Secretario. PDI

4.- PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

La formulación del presente Estudio de Detalle viene legitimada por la LOUG, como la figura del planeamiento más adecuada a la consecución de los fines previstos, y al amparo de los objetivos fijados por el Área de Urbanismo Municipal.

El Estudio de Detalle cumple con las premisas urbanísticas indicadas en cuanto que recoge y perfila la ordenación aprobada, respetando los parámetros determinados para las alineaciones y usos, además de establecer y ajustar las rasantes de la actuación.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 21105
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

En cuanto a la ocupación, se mantiene la máxima establecida:

- La parcela privada en la que se actúa tiene 4.092 m², de los que 2.124 m² se destinan a suelo privado de uso público, que incluye la zona de porche prevista en la ordenación.
- La superficie ocupada en planta baja para usos lucrativos es de 1.968 m².
- Según las alineaciones establecidas, las plantas altas (6) ocupan 8.412 m², a razón de 1.402 m² por planta.
- Para las plantas bajo rasante, se permite la ocupación de la superficie total del polígono, excepto la superficie de la parcela catalogada.

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

Aprobado definitivamente
 por el Pleno municipal, en
 Sesión de 29 de ABR. 2006.....
 Gerente
 El Secretario

4.1.- Ordenación de los Volúmenes

El volumen previsto en forma de "U" libera un importante espacio de uso público con frente a la Avenida del General Sanjurjo, logrando además ocultar las fachadas posteriores de los edificios colindantes, así como las medianerías que lindan con esta propiedad y que desmerecen sustancial y considerablemente la calidad arquitectónica que debe primar para el interés público y social.

La ordenación parte de conservar la parcela catalogada de la Avenida General Sanjurjo, nº 152 y únicamente valorar la incidencia del volumen previsto sobre la medianera colindante.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del EDD 21/05
 se presenta con fecha..... 29-3-06
 para su
 El funcionario encargado,

La planta de acceso está conformada por un espacio de uso público, vinculada a una zona aporchada que permite la comunicación rodada y peatonal con la fachada posterior de la actuación. En dicha zona, se soluciona la unión peatonal con el polígono 1, proporcionando la continuidad de los espacios públicos de ambos polígonos. La superficie restante estará ocupada y destinada a usos lucrativos.

En cuanto a las plantas altas (6), y apoyándose en la alineación exterior del porche, y con un fondo edificable de 13 m se establece la envolvente de dichas plantas, que sólo podrán ser rebasadas, en función de las condiciones estéticas fijadas en este documento.

Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3.m. ABR. 2006.....
Certifica
El Secretario,

4.2.- Ajuste de las Rasantes Interiores de la Parcela Privada

Los criterios de composición de la ordenación, se apoyan en la ubicación de la rampa que da acceso a las plantas bajo rasante, en una disposición centrada referente al frente de la parcela a la Avda. del General Sanjurjo (cota 0,00).

Desde el mencionado vial y a través de los espacios públicos, se plantea la circulación peatonal con una pendiente ascendiente entre el 1,8% y el 3,5%, hasta alcanzar la parte posterior de la actuación (cota +1,50).

En dicha zona se plantea la solución de continuidad entre los dos polígonos, considerando el importante desnivel existente (cota +7,50), además de respetar las servidumbres para los accesos rodado y peatonal que se producen en la edificación posterior colindante (cota 0,00).

En cuanto a las plantas bajas y acorde con las secciones planteadas en la documentación gráfica, las mismas se implantan en la cota +0,80.

En el Proyecto de Obras de las edificaciones se justificará la cumplimentación del Decreto 35/2000 de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDI 21105
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

7. ...ado definitivamente
 por el Pleno municipal, en
 Sesión de
 Certifico
 El Secretario, 3 - ABR. 2006

4.3.- Solución de Continuidad entre los espacios libres de los dos Polígonos

En la parte posterior de la actuación, se produce el espacio público que se comunica con el correspondiente del polígono 1. La diferencia de cota existente de 6,00 m (1,50 ->7,50 m) se soluciona a través de una rampa peatonal con una pendiente aproximada del 8% y unas escaleras articuladas en varios tramos, que están integrados a las zonas verdes y al mobiliario urbano previstos.

Se logra reducir el impacto de la medianera colindante posterior, considerando que la relación entre todos estos elementos de diseño urbano proporciona un resultado armónico en la ordenación final resultante, tal y como se aprecia en los planos de ordenación.

La amplitud de la actuación posibilita adoptar las medidas técnicas y necesarias de accesibilidad y contraincendios, es decir, evitar barreras arquitectónicas que impiden el uso y disfrute de los discapacitados. Por el contrario, se habilitan nuevos espacios de uso público que permiten la circulación de vehículos a las fachadas exteriores previstas, incluyendo las colindantes.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del EDD 21/05
 se presenta con fecha 29-3-06
 para su
 El funcionario encargado,

Es importante resaltar que el diseño exterior propuesto, podrá ser adaptado y reajustado en la correspondiente urbanización de la parcela privada, aunque se mantendrá el mismo diseño de solución de continuidad entre los polígonos en cuestión.

Fdo.: El arquitecto municipal.

Servicio municipal de Urbanismo.

4.4.- Condiciones Estéticas

Aprobado definitivamente por el Pleno municipal, en sesión de ...3... ABR...2006
Certifico
El Secretario

Se establecen las siguientes condiciones estéticas con la finalidad de potenciar y favorecer soluciones arquitectónicas innovadoras que proporcionen una imagen del conjunto que sirva de referencia en su entorno inmediato.

4.4.1. Movimiento de Fachada

Se podrá establecer un movimiento de fachada en todo el perímetro definido por las alineaciones internas con frente a la plaza, en una banda máxima que oscile en 1 metro medido hacia el interior o exterior de dichas alineaciones. Esta banda de movimiento incluye todos aquellos elementos que proporcionan entrantes o salientes del plano de fachada configurada.

Se permitirá excepcionalmente rebasar esta banda fijada con entrantes más acentuados en las esquinas del bloque, cuya finalidad sea mejorar las condiciones de ventilación e iluminación, evitando con ello zonas sombrías que empeoren la habitabilidad de las dependencias proyectadas.

En todo caso, en relación con los elementos de vuelo, se estará a las condiciones particulares de la Norma Zonal 2, en su grado 2.

A su vez, se admitirá rebasar las alineaciones internas fijadas para las plantas altas del perímetro posterior de la edificación (frentes a patios de parcela), en un ancho máximo de 0,50 m y una longitud máxima del 25% de cada fachada, cuya finalidad sea la de mantener las directrices de movimiento fijadas para la fachada principal. Todo ello sin perjuicio de la obligación de cumplir las condiciones contenidas en el Artículo 6.5.5. del PGOM, así como las establecidas en la Base 6ª del Decreto 311/92 de supresión de habitabilidad de la COTOP.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 21/05 se presenta con fecha 29-3-06 para su El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
Sesión de .9... ABR. 2006...
Germico.
El Secretario, P.D.

4.4.2.- Tratamiento de Medianeras

Todas las fachadas y medianeras que como consecuencia de la ordenación queden vistas, serán tratadas con materiales nobles, y se observará especialmente la composición entre los huecos previstos y los paños ciegos.

Se mantendrá el mismo tratamiento en la fachada colindante con la parcela catalogada, donde se utilizarán los mismos materiales nobles, composición de huecos, y si es el caso, soluciones que impliquen entrantes y salientes respecto al plano de fachada, considerando que forman parte de la misma propiedad.

En cuanto a la fachada lateral de la parcela catalogada con frente al espacio público, se adoptan los siguientes criterios:

- El frente correspondiente al patio, se posibilitará que la vegetación existente se incorpore visualmente en la composición de la plaza. La altura máxima del cierre en esta zona será de 2 m, siendo la base en forma de zócalo con 1,00 m de altura, resolviéndose la parte elevada con una malla o similar hasta alcanzar la altura total fijada.
- En cuanto a la medianera de la edificación catalogada, se obligará para el caso de rehabilitación, que dicha fachada tenga un tratamiento adecuado al resto del edificio, es decir, se emplearán los mismos acabados exteriores y se podrán producir huecos de iluminación, en la forma y composición predominantes en su fachada principal con frente a la Avda. del General Sanjurjo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del
Para su se presenta con fecha
El funcionario encargado,
25/3/06

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 3... 2006...
Certifico.
El Secretario,

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas, se describen los parámetros resultantes de la redacción de este Estudio de Detalle, justificándose su cumplimentación comparativamente con los datos y características urbanísticas fijadas para el polígono 2.

Polígono 2

- Superficie: 4.460 m², de los que 368 m² se corresponden a la parcela catalogada de la Avenida del General Sanjurjo n^o 152, resultando una superficie de actuación de 4.092 m², objeto de este Estudio de Detalle.
- Sup. Edificable: 12.160 m², de los que 645 m² son provenientes de la edificación catalogada, resultando un sobrante de 11.515 m², según las siguientes ocupaciones:

P. Baja:	Usos lucrativos:	1.968 m ²
P. Altas (6):	Usos lucrativos:	8.412 m ² (1.402 x 6)
P. Inferior a la baja y aprov. bajo cubierta:	Usos lucrativos:	1.135 m ²

A tales efectos, se justifica que la envolvente del volumen ordenado en base a las ocupaciones fijadas, así como la altura máxima determinada, justifican el encaje de la superficie edificable máxima de 11.515 m².

Declaro: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... 3... 2006...
se presenta con fecha ... 29-3-06...
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico:
El Secretario, *J. P.D.* = ABR. 2006

6.- ANEXOS DE MEMORIA

- Documentación fotográfica – Estado Actual
- Sentencia dictada por el TSJG, Sala de lo Contencioso, Sección 2ª, nº 463/2003, de fecha 15 de Mayo de 2003.
- Alegación nº 385.
- Resolución Municipal de 7 de Noviembre de 2005.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del *EDD 21/05*
..... se presenta con fecha *29-3-06*
para su
El funcionario encargado,

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

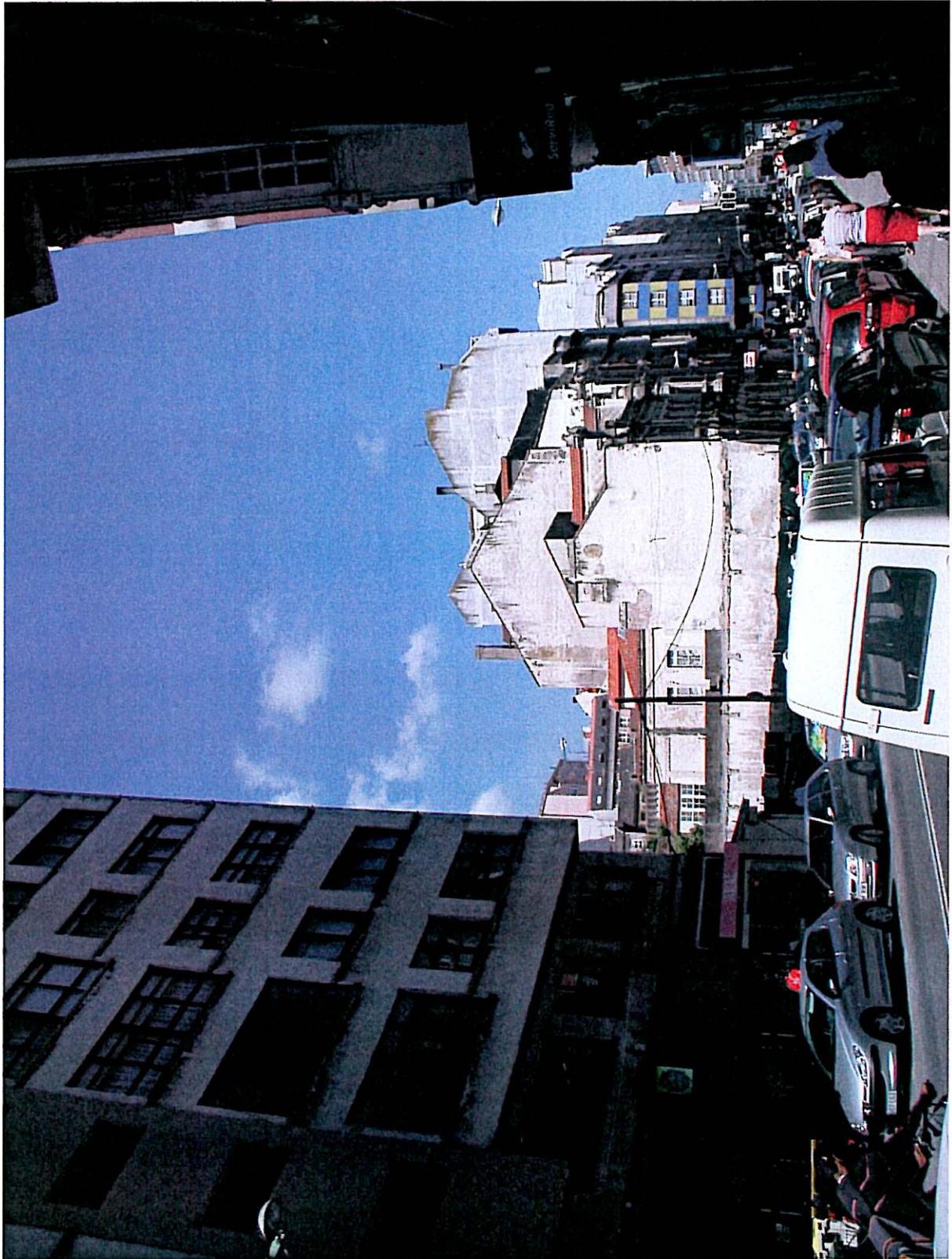
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: 37 ABR. 2006
El Secretario, [Signature]

DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA – ESTADO ACTUAL

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 1105
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado, [Signature]

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

...bado definitivamente
... el Pleno Municipal, en
Sesión de ... 3 ... ABR: 2006
Código
El Secretario, P-D



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... E.D. 11/05
..... se presenta con fecha ... 29-03-06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 ABR. 2006...
Certifico:
El Secretario, *R. D.*



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del *BO 1105*
..... se presenta con fecha *29-3-06*
para su
El funcionario encargado,

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

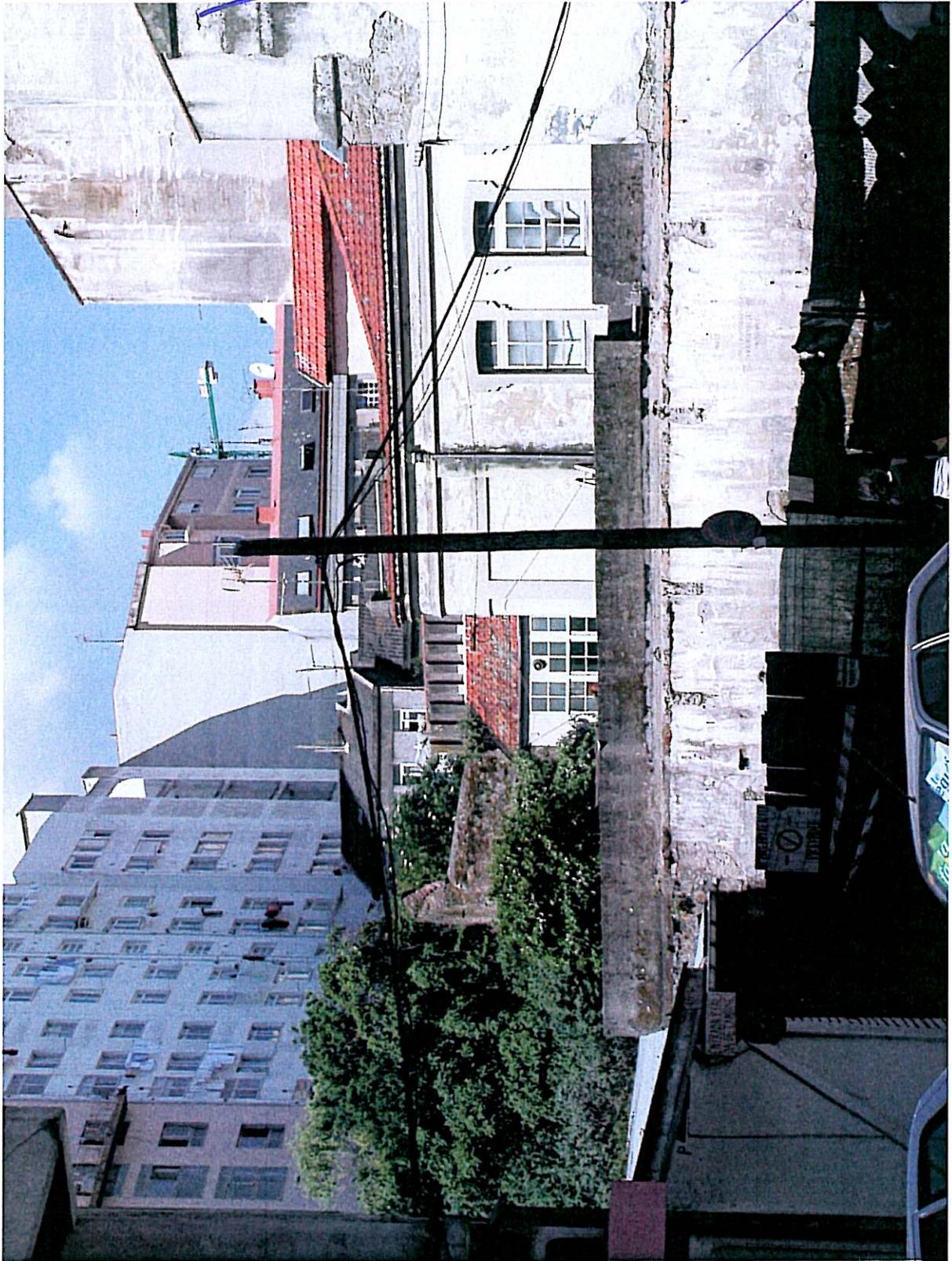
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de
Cemico 3 - ABR. 2006
El Secretario, *JD.*



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... *EDD 11/05*
..... se presenta con fecha *29-3-06*
para su
El funcionario encargado,

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

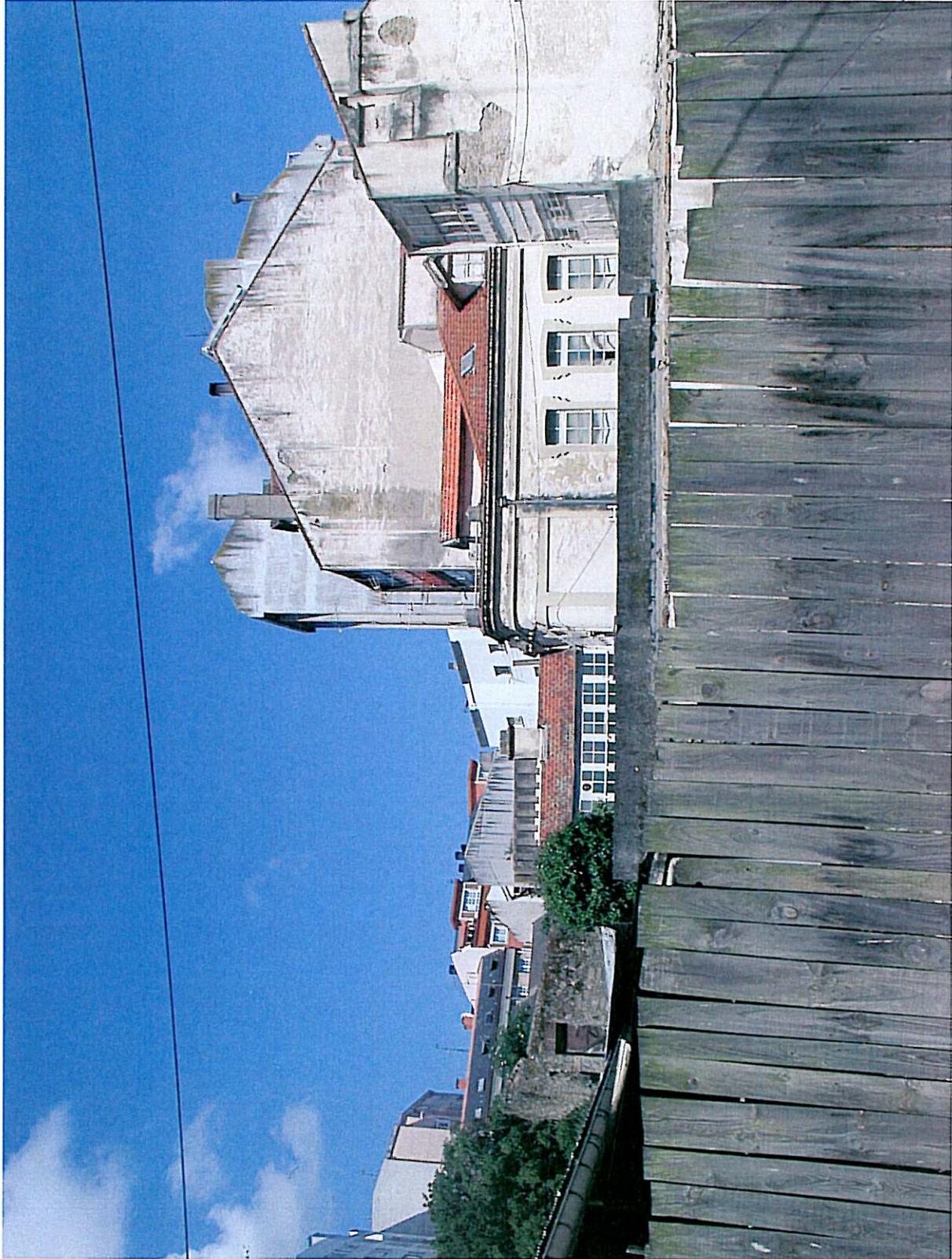
aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 de ABRIL 2006
Cerrado
El Secretario P.D.



Diligencia: Se extiende para hacer
que el documento del ... E.D.D. ... 11/10/06
se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3... ABR... 2006...
Certifico:
El Secretario, P D



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDO 2105
..... se presenta con fecha 29-2-06
para su
El funcionario encargado,

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



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de

Certifico: 3 - ABR. 2006
El Secretario, P.D.



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del E.D.S. 21/06
se presenta con fecha 29-3-2006
para su
El funcionario encargado,



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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de
Certifico, 3 - ABR. 2006
El Secretario,

DD,



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del
..... se presenta con fecha.....
para su
El funcionario encargado,

ESD M 05
29-3-06

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 ABR. 2006
Certifico:
El Secretario, Dr

SENTENCIA DICTADA POR EL TSJG, SALA DE LO CONTENCIOSO,
SECCIÓN 2ª, Nº 463/2003, DE FECHA 15 DE MAYO DE 2003

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del E.D. 21/05
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

RECURSO 02 / 0004029 / 1999

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en Sesión de 3 de ABR. 2005
Certifico
El Secretario

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

12 JUN. 2003



MINISTERIO DE JUSTICIA



MINISTERIO DE JUSTICIA

EN NOMBRE DEL REY

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, ha pronunciado la:

SENTENCIA N° 463 / 2.003

Ilmos. Sres.
DON JOSÉ MARÍA ARROJO MARTÍNEZ. - PTE.
DON CARLOS LÓPEZ KELLER
DON JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ BARRERA

Diligencia: Se entiendo para hacer constar que el documento del ... se presenta con fecha ... para su ... El funcionario encargado.

En la ciudad de A Coruña, a quince de mayo de dos mil tres.

En el proceso contencioso-administrativo que con el número 02 / 0004029 / 1999 pende de resolución de esta Sala, interpuesto por D. MANUEL RODRIGUEZ CASTRO, representado por Dña. MARIA DOLORES VILLAR PISPIEIRO y dirigido por D. ANTONIO ULLOA ALLONES, contra Acuerdo del Ayto. de A Coruña de 19 -10 -98, por el que se aprueba el expediente de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal (BOP de 14 -11 -98). Es parte como demandada AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA representado y dirigido por D. JUAN HERNANDEZ LOPEZ y actúa como codemandado XUNTA GALICIA representada y dirigida por LETRADO DE LA XUNTA DE GALICIA. La cuantía del recurso es indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Admitido a trámite el recurso contencioso administrativo presentado, se practicaron las diligencias oportunas y se mandó que por la parte recurrente se dedujera demanda, lo que realizó a medio de escrito en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho pertinentes, suplica que se dicte sentencia estimando íntegramente el recurso interpuesto.

SEGUNDO: Conferido traslado de la demanda a la representación de la Administración demandada para contestación, se presentó escrito de oposición con los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes y suplicó que se dictase sentencia desestimando el recurso.

TERCERO: Conferido traslado de la demanda a la Xunta de Galicia, para contestación, por el Letrado de la Xunta de Galicia se presentó escrito de oposición con los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes y suplicó que se dictase sentencia desestimando el

502



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL

Fdo.: En el Ayuntamiento Municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3 de mayo de 2003. pag. 2
Certifico: El Secretario, J. D.

CUARTO: Finalizado el trámite de conclusiones conferido a las partes, se declaró concluso el debate escrito y se señaló para votación y fallo el día 8 de mayo de 2003.

QUINTO: En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

VISTO: Siendo Ponente el Ilmo. Sr. D/ña. JOSÉ MARÍA ARROJO MARTÍNEZ.

Diligencia: Se otorga para hacer constar que el documento del ... DD 11/05 se presenta con fecha 27-3-06

FUNDAMENTOS DE DERECHO

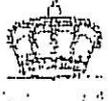
PRIMERO: El presente recurso se dirige contra el Acuerdo del Ayto. de A Coruña de 19 -10 -98, por el que se aprueba el expediente de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal (BOP de 14 -11 -98).

SEGUNDO: En lo que se refiere a la necesidad de una nueva información pública cabe señalar que según recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1999, dicho trámite sólo es necesario cuando en el trámite de aprobación definitiva del Plan se introducen modificaciones en él, con respecto a lo que fue objeto de aprobación provisional, que supongan una modificación esencial en la concepción, desarrollo y finalidades del Plan provisionalmente aprobado; en dicha sentencia no se consideraron como modificaciones esenciales las relativas a exclusión como suelo urbano de terrenos comprendidos en planes parciales, nueva delimitación del suelo urbanizable programado, modificación del programa de actuación y adecuación del Estudio Económico Financiero, elaboración de catálogo de edificios, supresión y modificación de preceptos de las Normas Subsidiarias, e inclusión de una nueva unidad de actuación. Siguiendo tal criterio del Alto Tribunal, no cabe considerar como alteración de las líneas esenciales del P. G. O. M. en su concepción y finalidad, la aquí en concreto examinada sobre cambio de la consideración de suelo urbano consolidado por la de suelo urbano no consolidado en diversos Polígonos, sin perjuicio de significar que referido al enfoque de la parte actora a la preocupación por las consecuencias de reducción de la edificabilidad, ello supondría una clara delimitación de su legitimación al concreto ámbito del Polígono H9.01.

TERCERO: En el caso aquí examinado concurre una circunstancia singular cual es la de una cierta dificultad de determinación del verdadero alcance e incluso sentido del Acuerdo de 19 -10 -98, en lo que afecta al mencionado Polígono. Así, dicho Acuerdo contiene la siguiente parte dispositiva: "Primero. - Aprobar el informe emitido por el equipo redactor en relación con las alegaciones presentadas durante el período de información pública del Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, con las puntualizaciones introducidas por el equipo municipal director. Segundo. - Aprobar asimismo las rectificaciones derivadas del informe del día cinco del mes en curso de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda. Tercero. - Aprobar definitivamente el Texto Refundido de dicho proyecto". Al mismo tiempo, resulta que el mencionado informe emitido por el equipo redactor, en cuanto a la alegación n° 385, es del tenor literal siguiente: "INFORME. - Una vez revisada la información que ha servido de base para la delimitación y ordenación del "Polígono H9.01 ", teniendo en cuenta las circunstancias que concurren y ante los datos aportados por el alegante procede revisar las determinaciones del citado polígono estimando la alegación, e incluyendo la parcela solicitada, así como calificar el subsuelo para aparcamiento". En el



ADMINISTRACION DE JUSTICIA



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3 de Abril 1998. Certificado: El Secretario R.D.

también mencionado informe de 5 -10 -98, se indica lo siguiente: "Tal como se indicara no anterior informe, de acuerdo co artículo 65 da Ley do solo de Galicia e 8 e 14 da Lei 6 /1998, de 13 de abril, deberán incluírse na categoría de solo urbano non consolidado todos aqueles terreos sen urbanización consolidada que precisan someterse a un proceso de execución integral para dotalos dos servizos e equipamentos previstos no plan xeral. Esta situación preséntase, por exemplo, nas áreas sometidas á norma zonal 7, e, entre outras, nas seguintes: APE H3.01, APE F8.01, APE F9.01, POL H3.02, POL E6.01, POL E6.02, POL H9.14, POL H10.02, POL F11.02, POL F11.04, POL H11.01, POL H11.02, POL I11.02, POL I14.01, POL D15.01, POL E15.02, POL E15.04, POL E15.05, POL E15.07, POL E15.08 ". En el también mencionado informe del equipo municipal director, de 9 -10 -98, se indica lo siguiente: "Con respecto a las observaciones que figuran en el informe del Conselleiro, de 5 de octubre de 1998, procede significar: De acuerdo con el art. 65 de la Ley del suelo de Galicia y 8 y 14 de la Ley 6 /1998, de 13 de abril, se incluyen en el texto refundido del Plan en la categoría de suelo urbano no consolidado, todos aquellos terrenos sin urbanización consolidada que precisan someterse a un proceso de ejecución integral para dotarlos de los servicios y equipamientos previstos en el Plan General. En esta situación se presentan: APE H3 -01, APE F8 -01, APE F9 -02, POL H3 -02, POL E6 -01, POL E6 -02, POL H9 -14, POL H10 -02, POL F11 -04, POL H11 -01, POL H11 -02, POL I11 -02, POL I14 -02, POL D15 -01, POL E15 -02, POL E15 -04, POL E15 -05, POL E15 -07, POL E15 -08. A fin de evitar confusiones, se especifican en las fichas de características de áreas en suelo urbano no consolidado las limitaciones de densidad y edificabilidad residencial impuestas por el art. 11.1 b) de la Ley del Suelo de Galicia". El acuerdo de 19 -10 -98 aprueba el informe del equipo redactor, el cual, sin reserva ni expresión de excepción alguna, se pronuncia por la estimación de la alegación presentada en su día por la ahora parte-actora, alegación en la que partiendo de la clasificación reconocida en la aprobación inicial como suelo urbano consolidado, se solicitaba la agregación de 800 m2 al Polígono, un incremento de edificabilidad y una determinada configuración de la edificación. La interpretación literal del contenido de tal informe favorable no permite alcanzar matiz o reticencia en cuanto a la estimación del indicado escrito de alegaciones, siendo de significar que tal conclusión no resulta desvirtuada por la mención individualizada en dicho informe respecto a la ampliación del Polígono y a la previsión de aparcamiento en subsuelo, cuando, aun con independencia de que la propia redacción revela que son unos aspectos más a los que se extiende la estimación, en todo caso, es revelador al efecto el indiscutible reconocimiento de otro aspecto como el del incremento del aprovechamiento lucrativo.

En el acuerdo de 19 -10 -98 se aprueba el informe emitido por el equipo redactor "... con las puntualizaciones introducidas por el equipo municipal director", y al mismo tiempo se acuerda "aprobar, asimismo las rectificaciones derivadas del informe del día cinco del mes en curso de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda". Pues bien, precisamente en el indicado informe de 9 -10 -98, del equipo municipal director se especifican individualizadamente los terrenos que se consideran afectados por el recordatorio del artículo 65 de la Ley 1 /1997, efectuado en el informe de la Consellería de 5 -10 -98, no incluyéndose entre aquellas el aquí examinado, de manera que si bien en dicho informe de 5 -10 -98 se mencionaban diversas áreas en principio "a título de ejemplo", a la hora de cumplimentar tal observación como rectificación derivada de tal informe de 5 -10 -98, en el informe municipal de 9 -10 -98 se expresan singularizadamente los ámbitos físicos considerados afectados, sin incluir al ahora examinado. En definitiva, nos encontramos con una aprobación inicial como suelo urbano consolidado, con una incondicionada estimación de la alegación n° 385, con un informe municipal de 9 -10 -98 en el que no se recoge el ámbito físico de para hacer constar aquí contemplado entre los reconocidamente afectados por el informe autonómico de 5 -10 -98, y con una total ausencia de informe o al menos

EDD 1105 29-30 Se prescinde con fecha para su El funcionario encargado.



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

SECRETARÍA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Indicación alguna, previa a la aprobación definitiva respecto a una alteración de la consideración de suelo urbano consolidado por la de suelo urbano no consolidado en el específico ámbito físico de que aquí se trata, cuando sin embargo son muy relevantes las consecuencias del reconocimiento o no de la condición de suelo urbano consolidado, lo que necesariamente conduce a la conclusión de que en realidad el acuerdo de aprobación definitiva mantiene la clasificación de suelo urbano consolidado y la plena estimación de las peticiones deducidas en la mencionada alegación n° 385, de manera que las determinaciones contradictorias contenidas en la Ficha y en los Planos deben suprimirse para ser adaptadas a la anteriormente mencionada como verdadero contenido de la aprobación definitiva. Estimado el recurso en el sentido indicado no es de acoger la petición de indemnización deducida al respecto cuando no consta que aquella estimación sea insuficiente para dar debida respuesta a la solicitud de restauración de unos determinados derechos de la parte actora, ni consta una verdadera concreción respecto a la real aparición de unos perjuicios hasta la presente fecha. Resta por indicar que siendo el motivo de la estimación del recurso el antes mencionado, sobre discordancia de la Ficha y Planos frente al texto del Acuerdo de aprobación del P. G. O. M., si la Administración demandada considerara tal Acuerdo como contrario a Derecho podrá intentar acudir a las vías procedimentales previstas para censurar su propio acto, no siendo el presente proceso sede adecuada para decidir la idoneidad de una u otra clasificación.

CUARTO: La parte actora discute la inclusión de la casa n° 152 de la Avda. del General Sanjurjo, en grado de protección III, siendo de significar en este punto que la documentación recogida al efecto en el P. G. O. M. es suficientemente reveladora de la concurrencia de elementos propios de carácter histórico y arquitectónico como para entender que la inclusión de dicho edificio, de estilo modernista, en el mencionado nivel de protección se presenta como razonablemente comprendida en el margen de apreciación que cabe reconocer en este ámbito a la administración competente. Ahora bien, tal inclusión supone una vinculación o limitación similar que lleva consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo, la cual no puede ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, lo que en consecuencia confiere, según lo previsto en el artículo 43 de la Ley 6 /1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, un derecho a ser indemnizado. La naturaleza de vinculación singular merecedora de indemnización no desaparece por el hecho de que existan en el término municipal otras vinculaciones singulares, cuando el aspecto fundamental a considerar es el de la real concurrencia de una limitación en orden a la conservación de edificios que excede del deber legal genéricamente establecido, con la mencionada consecuencia de restricción de aprovechamiento sin posibilidad de distribución equitativa. Téngase en cuenta al efecto el criterio jurisprudencial plasmado, entre otras, en sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de diciembre de 1996 y 18 de marzo de 1999. En el presente caso, la indemnización se determinará en ejecución de sentencia y se fijará en atención a la diferencia de aprovechamiento que resulte de aplicar el nivel de protección establecido y el que conforme a los criterios contenidos en el P. G. O. M. y dada la ubicación del inmueble le correspondería de no establecerse tal limitación de vinculación singular.

QUINTO: No procede hacer expresa condena en costas.

VISTOS: Los artículos citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

F A L L A M O S: Que estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. MANUEL RODRIGUEZ CASTRO contra

Eligencia: No se requiere para hacer constar que el documento del ... ED 11/05
 se presenta con fecha 29-03-06
 para su
 El funcionario encargado:

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL

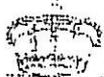
Fdo.: El arquitecto municipal.

Servicio municipal de Urbanismo.

pag. 5



ADMINISTRACION DE JUSTICIA



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

el Acuerdo del Ayto. de A Coruña de 19 -10 -98, por el que se aprueba el expediente de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal (BOP de 14 -11 -98'), anulamos las determinaciones contenidas en la Ficha del Polígono H9.01, relativas a la clasificación como suelo urbano no consolidado y vinculadas a esta última, así como las restantes determinaciones contenidas en dicha Ficha o en los Planos, en lo que resulten contradictorias con el contenido del acuerdo de aprobación definitiva del P. G. O. M. según lo indicado en el Fundamento de Derecho Tercero de esta sentencia en el cual se entiende que el acuerdo de aprobación definitiva mantiene la clasificación de suelo urbano consolidado y la plena estimación de las pretensiones deducidas en la alegación n° 385, debiendo acomodarse las correspondientes determinaciones y Planos a dicho contenido del acuerdo de aprobación definitiva; al mismo tiempo, condenamos a la Administración demandada a que abone en favor de la parte actora la indemnización, a fijar en ejecución de sentencia, para compensar la diferencia de aprovechamiento que resulte de aplicar al inmueble sito en la Avda. General Sanjurjo n° 152, el nivel de protección establecido en el P. G. O. M., y el que conforme a los criterios contenidos en el P. G. O. M. y dada la ubicación del inmueble, le correspondería de no haberse incluido entre los elementos catalogados; con desestimación de las restantes pretensiones; sin hacer imposición de las costas.

Esta sentencia es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, (artículo 86 de la L. J. C. A. de 1998) que deberá prepararse ante esta que la ha dictado en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a la notificación.

Firme que sea la presente, devuélvase el expediente administrativo al Centro de su procedencia, junto con certificación y comunicación.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 1105 se presenta con fecha 29-3-06 para su El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 27-AGO-2006. Certifico: El Secretario (D)

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

ALEGACIÓN Nº 385

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... EDD 1105
..... se presenta con fecha 29.3.06
para su
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de ... 3... ABR... 2006...
Certifico:
El Secretario, ?D.

AL AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA

Alegaciones a la Revisión y Adaptación
del Plan General de Ordenación Municipal
POL - H9.01
A.R.P. H9.01

ENTRADA Nº.....

ANTONIO ULLOA ALLONES, abogado, con domicilio en Durán Loriga, 1-5º, en nombre y representación de DON MANUEL RODRIGUEZ CASTRO, con domicilio en Madrid, calle Sirio número 42-9º D, que actúa en su propio nombre y en beneficio de la Comunidad hereditaria de D. Manuel Rodríguez Castedo, según poder otorgado a su favor el 30 de Abril de 1997 ante el Notario de Madrid Sr. Pérez Fernández, como mejor proceda, comparece y dice:

Que dentro del plazo concedido, formula las siguientes:

ALEGACIONES

Primera.- A la comunidad hereditaria del Sr. Rodríguez Castedo, pertenece la finca urbana que se señala en el plano nº 1 que se acompaña, con frente a la calle General Sanjurjo, de esta ciudad, con una superficie aproximada de 4.460 m², dándose las siguientes circunstancias:

- De los 4.460 m² de dicha finca, 3.660 m² se integran dentro del Polígono H9.01 y en el A.R.P. H9.01, de una superficie total de 4.850 m² que comprende el Polígono, quedando fuera de dicho polígono 800 m² de la referida finca.
- La propiedad comprende unas edificaciones semiderruidas con frente a la calle General Sanjurjo, y un edificio destinado a vivienda señalado con el nº150-152 de dicha calle. Se aprecia en la fotografía nº 1.
- Por su parte lateral izquierda existe, dentro del conjunto, un espacio de 800 m², que tiene a su espalda construcciones y por tanto medianeras de edificios de más de 7 plantas, según se aprecia en las fotografías nº 2, 3 y 4 que se acompañan.
- Por su fondo, se encuentra la parte posterior de edificios de 8 y 9 plantas, que tienen su frente a la calle de la Merced, presentando en toda ella tendales de ropa y bombonas de butano. Se aprecia en las fotografías nº 5 y 6 que se unen.
- Por su derecha, existe una zona, que constituye la parte trasera de edificios de la calle de la Merced, de la Travesía de la Merced y de la calle General Sanjurjo, lindantes con las de esta propiedad.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento es copia del original
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

Segunda.- El tratamiento que presenta la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de La Coruña no se considera correcto desde el punto de vista urbanístico, por lo siguiente:

- No se tiene en cuenta la singular configuración de la propiedad.
- La existencia de edificios con fachadas posteriores y medianerías que lindan con la finca de esta propiedad conllevan que, con la solución propuesta en el PGOM quedarían hacia el espacio abierto proyectado, desmereciendo sustancial y considerablemente dicho espacio haciendo totalmente inapropiada la configuración del polígono.
- En la Memoria del Plan, página 34, se consideran, entre otros objetivos del apartado 4.4.1, el b), en el que se dice "...corrigiendo algunas disfunciones detectadas en su aplicación práctica, tal como la **no solventación de las medianerías existentes actualmente**". Pese a ello, la solución dada en el Plan no solo no solventa el problema de las fachadas posteriores y medianeras sino que entendemos que lo acentúa, creando un espacio público al cual dan las mismas y preveiendo una sola planta en la zona izquierda de la finca de esta propiedad.
- Configura un polígono en el que un propietario (mi representado), posee la mayor parte del terreno y el restante se divide entre numerosos propietarios, pudiendo crear un conflicto de intereses que conllevaría, en el mejor de los casos, un largo proceso de ejecución del Plan a través de Juntas de Compensación, reparcelación, urbanización, etc., lo que indudablemente retrasaría, dificultaría e incluso podría llegar a impedir una correcta ejecución del polígono incumpliendo la finalidad del Plan
- Atribuye una altura de 1 planta a la superficie de 800 m², situada a la izquierda de la parcela, propiedad de mi representado, incumpliendo claramente los fines del planeamiento urbanístico en cuanto al tratamiento de las medianeras y contraviniendo el propio apartado 4.4.1 de la Memoria antes mencionada.
- Atribuye una enorme desigualdad en la edificabilidad asignada al Polígono H9.01, fijada en 1,933124, cuando en los restantes polígonos de la misma zona existen edificabilidades de 8,952380 del polígono H9.02; 4,727272 para el H9.03; 4,131222 para el H9.05, desigualdad que no tiene justificación lógica y racional alguna puesto que el urbanismo debe procurar la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios conforme señala el artº 3.2.b) de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia, al señalar, como finalidad, impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer una justa distribución de los mismos.

El documento se impone para hacer constar
que el documento del EDD 11/05
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

Tercera.- Por ello, y en base de las razones expuestas, se propone:

- Agregar al Polígono H9.01 la superficie de 800 m², referida en el párrafo 4 de la alegación primera, por lo que el polígono tendrá una superficie de 5.660 m² y dividirlo en dos polígonos diferentes configurados uno por las parcelas existentes a la derecha de una superficie de unos 1.200 m² y otro con la propiedad de mi representado

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

de una superficie de 4.460 m², denominados como 1 y 2 en el plano nº 2 de los que se acompañan.

- En el polígono denominado 1 se propone una edificación de 5 plantas con frente a una zona libre al uso público que se continua en el polígono 2 hasta conectar con la calle General Sanjurjo, cumpliendo con ello el objetivo marcado en el Plan. A dicho polígono le resulta una edificabilidad de 2,741666 m²/m².
- En el polígono denominado 2 formado por las fincas de esta propiedad, se propone la configuración de una edificación en forma de U de 7 plantas, dejando en su interior una gran plaza que permita una mas correcta, justa y adecuada ejecución del planeamiento y facilite la mejora de la habitabilidad de las viviendas que se construyan al hacer desaparecer de la vista las medianeras y partes traseras de edificios que hoy están al descubierto, creando un amplio espacio público, incorporado a la calle General Sanjurjo, tan necesario en una zona de alta densidad como la existente, similar a la Plaza de la Gaitera construida recientemente en la misma calle. A dicho polígono le resulta una edificabilidad de 2,726457 m²/m².

Se acompañan planos ilustrativos de la modificación del Plan que se propone donde se señalan las ocupaciones por cada una de las plantas diferentes.

Por todo ello,

SOLICITA se admita este escrito y teniendo por formuladas las anteriores alegaciones y en consecuencia se modifique el polígono ARPH9.01 en la forma que se interesa en el cuerpo del presente escrito y en los planos acompañados al mismo.

La Coruña, 1 de Febrero de 1998.



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 11/05 se presenta con fecha 29-3-06 para su
El funcionario encargado,



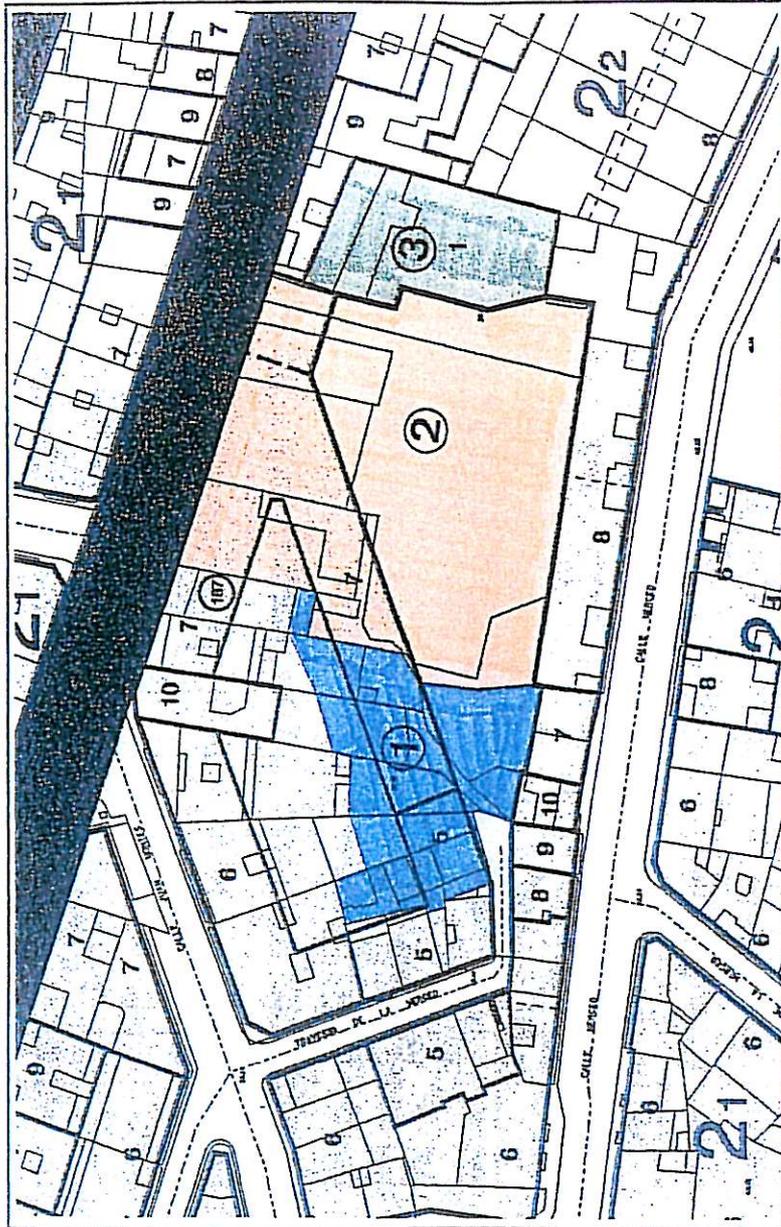
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3 ABR 2006
Certifico:
El Secretario,



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdb. El arquitecto municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 ABR. 2006
El Secretario,

39



PLANO Nº 1 - PLANO DE PROPIEDADES - ESCALA 1:1000

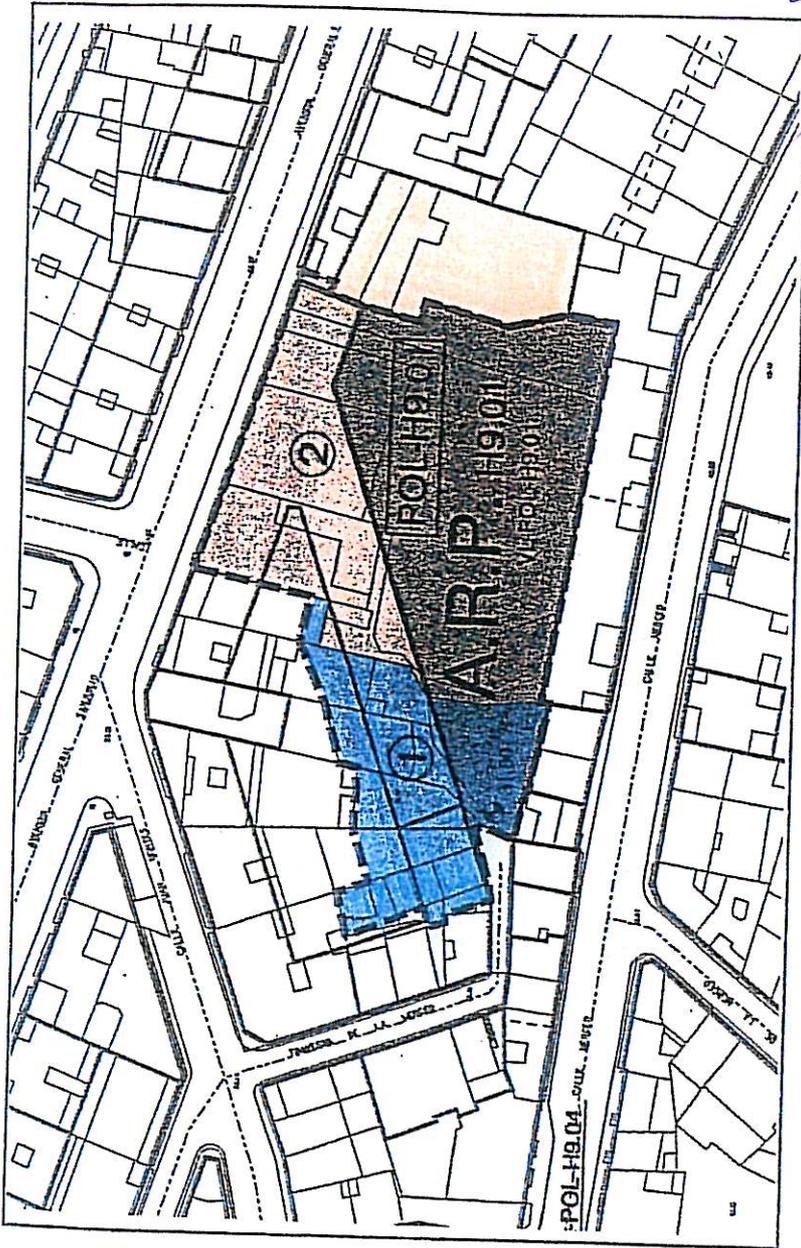
- 1.- ZONA DE DISTINTAS PROPIEDADES QUE SE SOLICITA SEGREGAR DEL A.R. (Sup. = 1.200 m²).
- 2.- ZONA DE LA MISMA PROPIEDAD QUE ZONA 3. (Sup. = 3.660 m²).
- 3.- ZONA DE LA MISMA PROPIEDAD QUE SE SOLICITA SE INCLUYA EN EL A.R. (Sup. = 800 m²).

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDO 11/05
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

S

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
Sesión de 3 de ABR. 2006
El Secretario, 70.



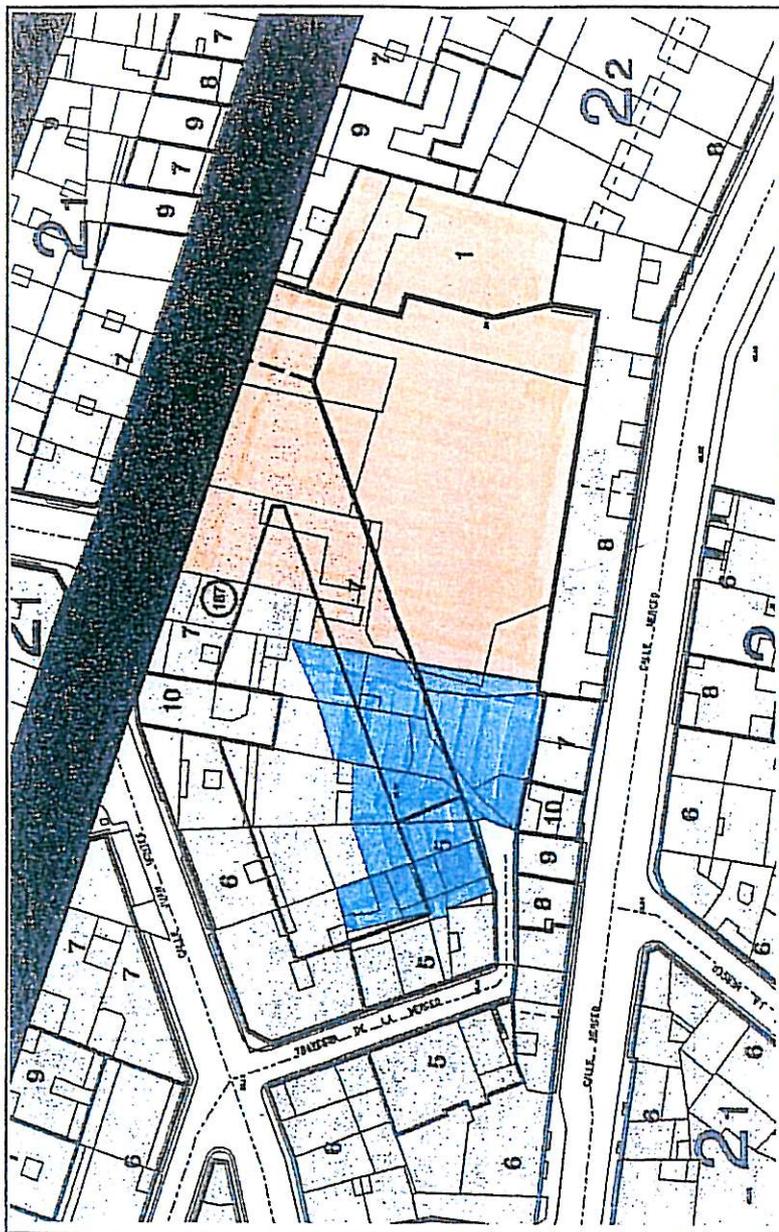
PLANO Nº 2 - PROPUESTA DE AREAS DE REPARTO - ESCALA 1:1000

- 1.- PROPUESTA POLIGONO 1. FINCAS DE DISTINTAS PROPIEDADES. (Sup. = 1.200 m2).
- 2.- PROPUESTA POLIGONO 2. FINCAS DE LA MISMA PROPIEDAD. (Sup. = 4.460 m2).

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 11105
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de
Certifico: 3 - ABR, 2006
El Secretario, P.D.



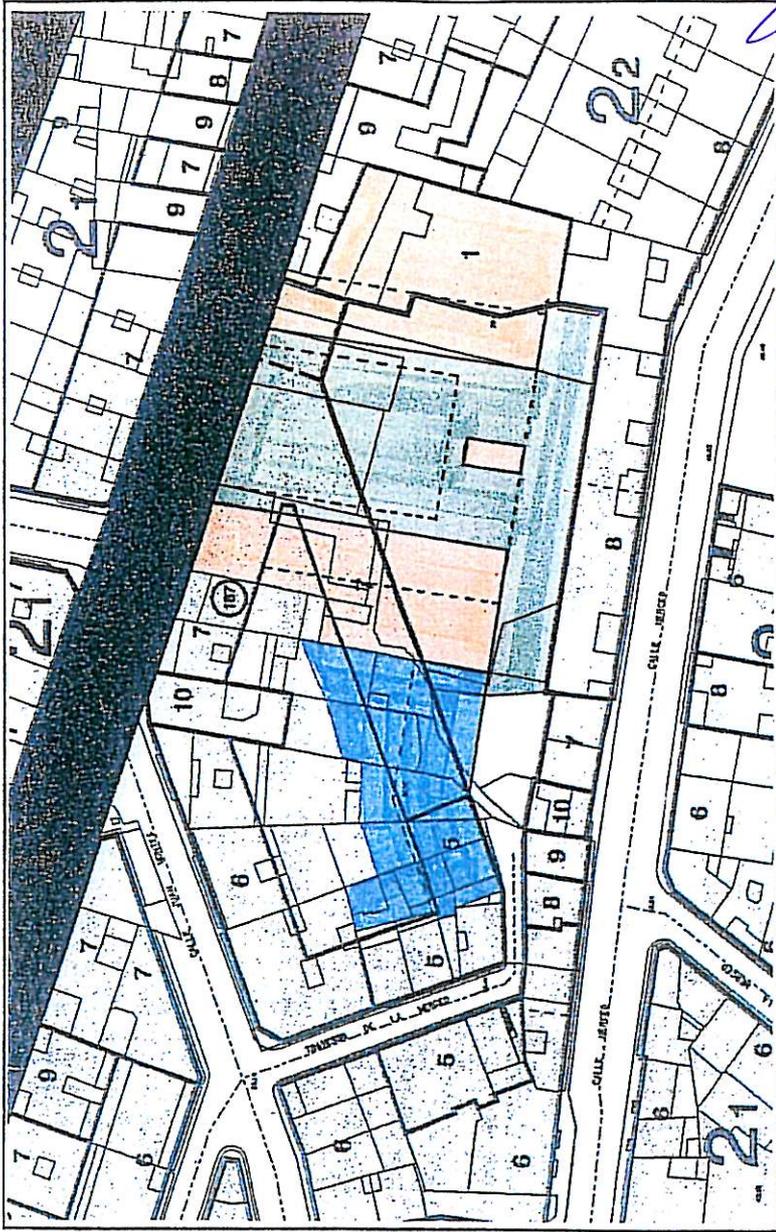
PLANO Nº 3 - PROPUESTA PLANTA DE SOTANOS - ESCALA 1:1000

- 1.- PROPUESTA POLIGONO 1. (Sup. = 1,270 m2).
- 2.- PROPUESTA POLIGONO 2. (Sup. = 4,350 m2).

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del E.D.O. 11/005
se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado.

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

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesion de
 Ord. M. U. N.º
 El Secretario, *[Signature]* el ABR. 2006



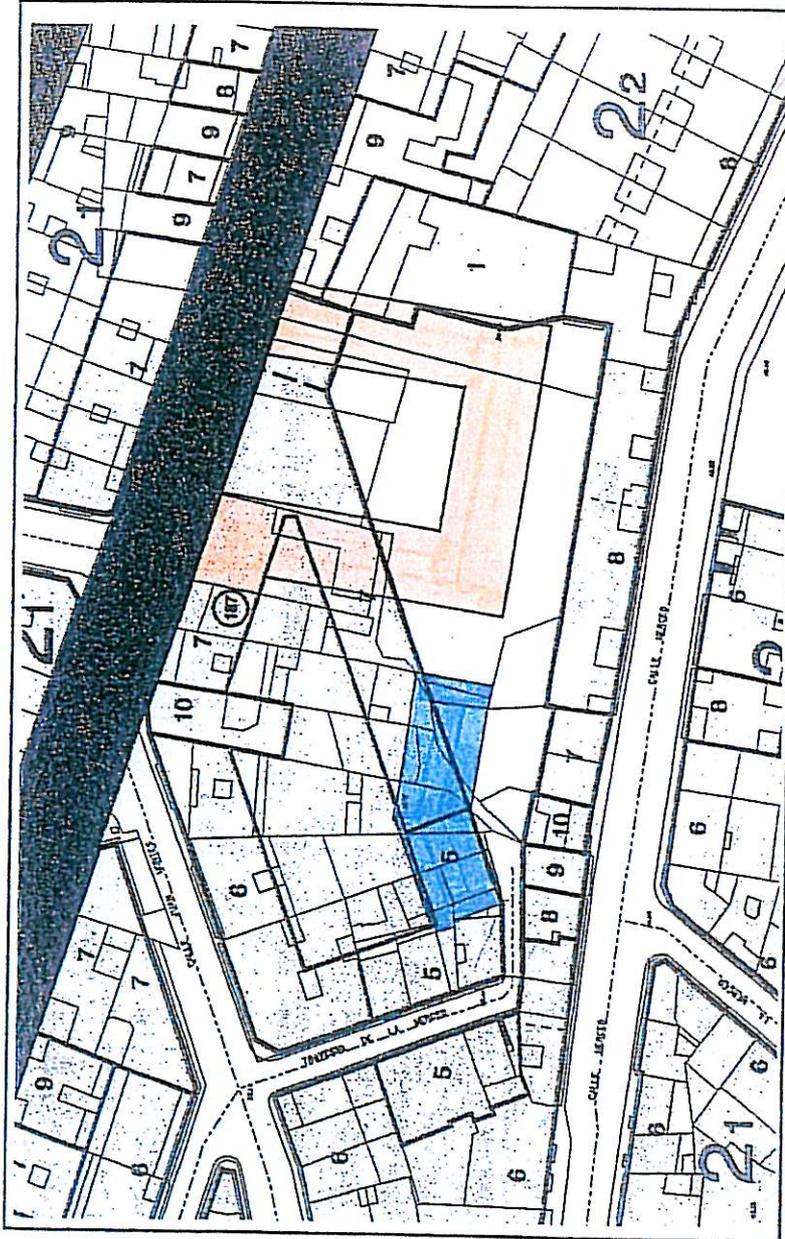
PLANO N° 4 - PROPUESTA PLANTA BAJA - ESCALA 1:1000

- 1.- PROPUESTA POLIGONO 1.
 - A) ZONA LIBRE AL USO PUBLICO (Sup. = 200 m2).
 - B) Comerciales y Portales (Sup. = 1.070 m2).
- 2.- PROPUESTA POLIGONO 2.
 - A) ZONA LIBRE AL USO PUBLICO (Sup. = 2.180 m2).
 - B) Comerciales y Portales (Sup. = 2.200 m2).

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del *EDU 11105*
 se presenta con fecha *29-3-06*
 para su
 El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 3 ABR. 2006
 Certifico.
 El Secretario, R.D.



PLANO Nº 5 - PROPUESTA PLANTAS ALTAS - ESCALA 1:1000

- 1.- PROPUESTA POLIGONO 1. (Sup. = 4 X 555 = 2.220 m2).
- 2.- PROPUESTA POLIGONO 2. (Sup. = 6 X 1.660 = 9.960 m2).

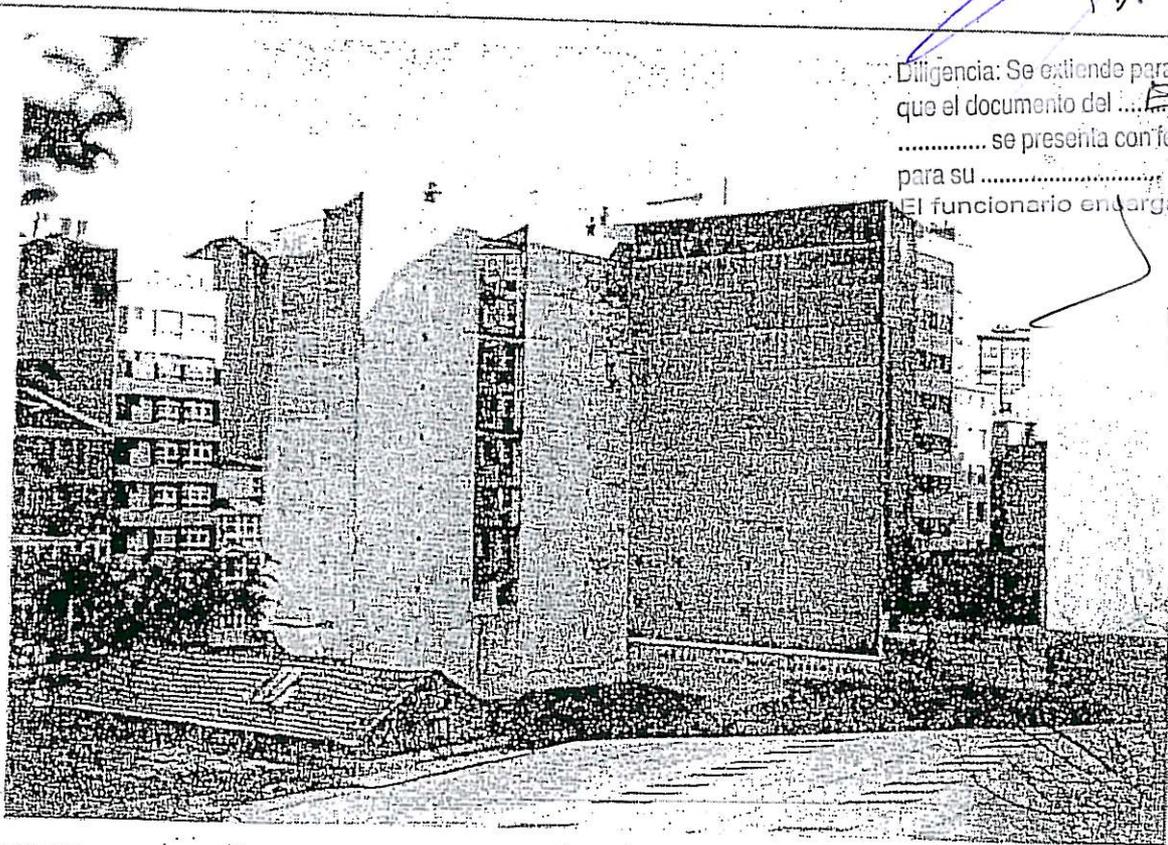
Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del EDD 11/05
 se presenta con fecha 24-03-06
 para su
 El funcionario encargado,

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



FOTOGRAFIA No 1

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de ABR. 2006
Certifico:
El Secretario, [Signature]



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD M/05
se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado.

FOTOGRAFIA No 2

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de ...3... ABR. 2006.
Certifico:
El Secretario, P.D.



FOTOGRAFIA No 3

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... EDD 11/05
..... se presenta con fecha... 24-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
Sesion de ...
Centro
El Secretario

3 - ABR. 2006

PD



FOTOGRAFIA No4

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDO 11105
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Gobierno, 3 - ABR. 2006
El Secretario,

PD

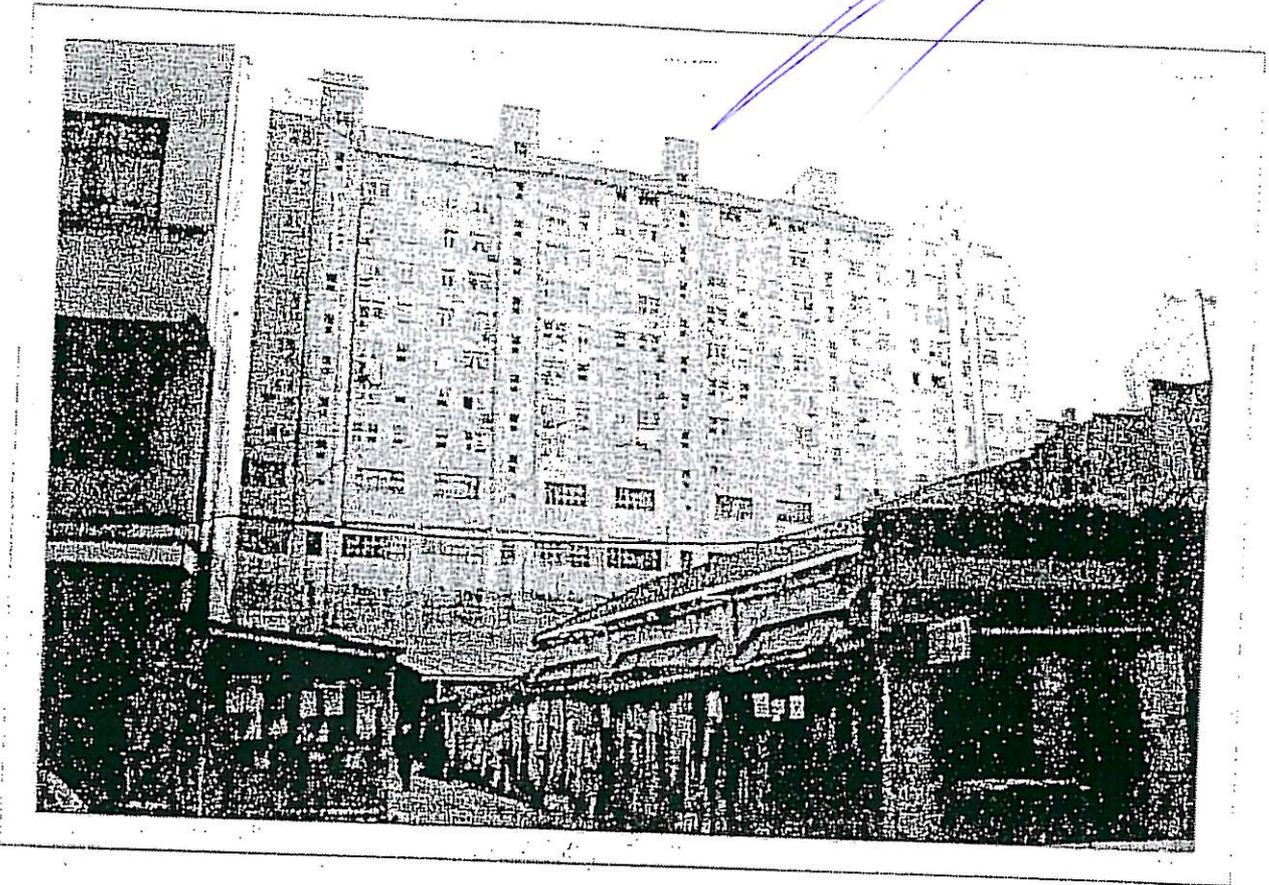


FOTOGRAFIA No 5

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDI 21/05
..... se presenta con fecha 24-3-06
para su
El funcionario encargado,

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

aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 3 ... ABR ... 2006
Germico
El Secretario: ?



FOTOGRAFIA No 6

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 11/05
se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de 3 ABR. 2006
Cerrico
El Secretario, P.D.

RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2005

Diligencia: Se extiende para hacer
que el documento del EDD 11/05
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

URBANISMO
DIRECCIÓN

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 3 ... ABR. 2006 -
Certifico:
El Secretario, *29*.

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
REGISTRO GENERAL
SALA 1
Fecha 07-04-06 12:06
N. Reg. Gen. 3734

CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS
E INMOBILIARIOS S.L.
Camino Real, 115.- Bajo
LUGO

La comunico que, por el Primer Teniente de Alcalde Coordinador del Área de Planificación, Concejál Delegado de Urbanismo, Informática y Planificación, con fecha 7 de noviembre de 2005, se adoptó la siguiente:

"RESOLUCION

Visto el informe-propuesta emitido por el Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación, con fecha 4 de noviembre de 2005, HE RESUELTO:

PRIMERO.- Alcanzar acuerdo transaccional con CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS S.L. a tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de La Coruña se compromete a desistir del Recurso de Casación que se siga ante el Tribunal Supremo con el núm. 8061/2003, interpuesto contra la sentencia dictada por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, de fecha 15 de mayo de 2003, en relación con la ordenación del Polígono H9.01 Gral. Sanjurjo, comprometiéndose a ejecutar dicha sentencia conforme a lo dispuesto en la misma.

SEGUNDA.- La ejecución de la sentencia se realizará de acuerdo con las siguientes bases:

- La ordenación del ámbito será la propuesta por la alegación 385, aceptada en su día por el Ayuntamiento y refrendada por la resolución judicial.
- El volumen edificable que no pueda ubicarse sobre la parcela de Avda. Gral. Sanjurjo, 152 se reordenará sobre el resto de la parcela, en los términos propuestos por INVEIMAR S.A. en la documentación aportada en fecha 31 de enero de 2005.
- Con carácter previo a la concesión de licencia en el solar, CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS S.L. presentará para su tramitación un Estudio de Detalle que concrete la ordenación de los citados volúmenes, ajuste las rabantes interiores de la parcela privada, previendo la continuidad de los espacios libres con los del polígono 1, y fije las condiciones estéticas que permitan garantizar el adecuado tratamiento de las medianeras.
- CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS S.L. renuncia expresamente a cualquier tipo de indemnización que pudiera corresponderle por la restricción del aprovechamiento a ubicar en la parcela de Avda. Gral. Sanjurjo, 152.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del *EDD 21195* se presenta con fecha *29-3-06* para su El funcionario encargado,



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

34

- CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. se obliga a que la nueva construcción que se efectúa en la travesía del núm. 152 tendrá un tratamiento de fachada con apertura de luces.
- CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. renuncia expresamente a reclamar del Ayuntamiento de La Coruña el pago de costas procesales que eventualmente puedan derivarse del Recurso de Casación en trámite o de la ejecución de la sentencia.

TERCERA.- El desistimiento a que se refiere la cláusula Primera no se producirá hasta que por la representación legal de CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. se acepten expresamente las condiciones para ejecución de la sentencia que se contienen en la cláusula Segunda.

SEGUNDO.- Que por los servicios técnicos del Área de Urbanismo se redacte para su tramitación el documento de modificación del Plan General de Ordenación Municipal, consistente en prever el adecuado acceso desde viario público hacia el denominado Polígono 1, delimitando éste con la inclusión de los terrenos necesarios para la ampliación de la Travesía de la Merced.

La Coruña, 7 de noviembre de 2005
El Concejal Delegado de Urbanismo
Francisco Javier Losada de Azplazu (Firmado)"

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó en el plazo de un mes, a partir del día siguiente de la recepción de su notificación. Igualmente, cabe contra la misma la interposición del recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto que ponga fin a la vía administrativa, si recayera resolución expresa, o en el de seis meses a contar del mes siguiente a la interposición del recurso de reposición (artículo 107 de la Ley 30/1992, modificada por la Ley 4/99 sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común).

Lo que se traslada a los efectos procedentes y para que, si a su derecho conviene, cumplimente la cláusula Primera del Apartado Tercero de la Resolución transcrita.

La Coruña, 11 de noviembre de 2005
EL DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO Y REHABILITACION,

Fdº.: Alfredo Cerzales Fernández

Diligencia: Se cullendo para hacer constar
que el documento del ED 2165
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado.



Ayuntamiento de La Coruña
Cancello de A Coruña

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.

Fdo.: El arquitecto municipal
Servicio municipal de urbanismo

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3... ABR.. 2006....
Certifico:
El Secretario, J. D.

ASUNTO: SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2003, SOBRE ARE H9.01 AVENIDA GENERAL SANJURJO

ANTECEDENTES:

1º.- Con fecha 31 de enero de 2005 se presentó ante el Ayuntamiento escrito, al que se adjuntaba documentación, firmado por D. Javier Veiga Gutiérrez, en nombre y representación de INVEIMAR S.A., proponiendo un acuerdo, que denomina convenio urbanístico, para la ejecución de la sentencia dictada por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, de fecha 15 de mayo de 2003. INVEIMAR S.A. actúa en nombre y representación de D. Manuel Rodríguez Castro, según documentación que aporta, consistente en autorización expresa y escrituras de poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. Ricardo Ferrer Gimenez con fecha 12 de mayo de 2004.

2º.- Dicha sentencia estima parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Manuel Rodríguez Castro contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19-10-1998 que aprobó definitivamente el expediente de Revisión y Adaptación del PGOM. La estimación del recurso se concreta en anular las determinaciones contenidas en la ficha del Polígono H9.01 debiendo ser sustituidas por el contenido de la alegación núm. 385 efectuada al citado PGOM y que fue estimada por el Pleno Municipal, debiendo, por tanto, considerarse que se trata de un suelo urbano consolidado y que las determinaciones que rigen son las que se derivan de la estimación de la citada alegación que, sin embargo, no fueron recogidas en la ficha del Polígono. Igualmente, la sentencia condena al Ayuntamiento a abonar al recurrente la indemnización que se fija en ejecución de sentencia para compensar la diferencia de aprovechamiento que resulte de aplicar al inmueble sito en la Avda. General Sanjurjo, 152 el nivel de protección establecido en el PGOM y el que le correspondería de no haberse incluido como elemento catalogado.

3º.- Promovidos ambos recursos de casación ante el Tribunal Supremo por la representación de la Xunta de Galicia y por la representación del Ayuntamiento de La Coruña, se sigue como Recurso de Casación núm. 6051/2003, en el que se admitió a trámite el recurso del Ayuntamiento y se declaró la inadmisión del recurso interpuesto por la Xunta de Galicia.

4º.- La propuesta de acuerdo que formula INVEIMAR S.A. se contrae, en síntesis, a que, previo desistimiento del recurso de casación por parte del Ayuntamiento, se ejecute la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en sus propios términos, conforme a la citada alegación núm. 385,

Se extiende para hacer constar al documento del Ed. 11 ps
se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL

Fdo.: El arquitecto municipal.

servicio municipal de Urbanismo



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 ABR 2006

Certifico:

El Secretario, } D.

estimada en el acuerdo de aprobación definitiva del PGOM, ubicando la edificabilidad resultante en la parcela de forma que se respete la protección del Inmueble de Avda. General Sanjurjo, 152. Por su parte, INVEIMAR S.A. se compromete a renunciar al derecho a cualquier indemnización que pudiera corresponderle.

5º.- Según consta, por haberlo aportado la representación de D. Manuel Rodríguez Castro en los autos del citado Recurso de Casación núm. 6051/2003 a efectos de sustitución procesal, por escritura pública de fecha 20 de junio de 2005, otorgada ante el Notario de La Coruña, D. José Antonio Cuervo Somoza, D. Manuel, Dª. María Elena, Dª. Ana María Rodríguez Castro y la entidad mercantil Unión Inmobiliaria Maellan S.L. vendieron a la entidad mercantil CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS S.L., las tres fincas que conforman el suelo objeto de la alegación núm. 385, con una superficie de 4.460 m2 de superficie.

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Para analizar la cuestión planteada han de tenerse en cuenta los siguientes hechos y consecuencias:

- La sentencia no anula el acuerdo de aprobación definitiva del PGOM porque disponga una ordenación no ajustada a derecho, sino porque en la correspondiente ficha del polígono no recogió lo que, precisamente, había acordado el Pleno de la Corporación Municipal, que fue la estimación de la alegación 385.
- Estimada la alegación 385 por el Pleno del Ayuntamiento, la ordenación propuesta en esta alegación pasa a constituir la voluntad municipal manifestada expresamente, de forma que lo que se aprobó resulta ser una ordenación en forma de "U", de 7 plantas, dejando una plaza en el interior abierta al acceso público desde la C/. Gral. Sanjurjo, mientras que la ficha del Polígono anulada por la sentencia del TSJG sitúa la edificación en el frente de la C/. Gral. Sanjurjo dejando espacios libres en el interior de manzana.
- La sentencia del Tribunal Superior de Justicia se limita a constatar que el Ayuntamiento aceptó y aprobó el contenido de la alegación y que, por tanto, habrá de cumplir sus propios acuerdos.
- La sentencia introduce, además, la cuestión de la indemnización por vinculación singular en lo que se refiere al edificio catalogado, lo que, en apariencia, puede ser una contradicción interna de la propia sentencia.
- Dado el escaso cauce de impugnación que supone el recurso de casación y teniendo en cuenta que la sentencia del TSJG se fundamenta en condenar al Ayuntamiento a que haga honor a sus

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDN 11/05 se presenta con fecha 24/3/06

para su
El funcionario encargado,



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

propios acuerdos (estimación de la alegación 385), resulta altamente improbable que pueda prosperar el recurso de casación, lo que acarrearía el derecho de los recurrentes a ejecutar el polígono en los términos de la sentencia (que son los de la alegación aprobada por el propio Ayuntamiento) y el derecho a ser indemnizados en la cuantía que se determine. Además, el Ayuntamiento sería condenado a pagar las costas procesales del recurso de casación.

- Continuar a la espera de la resolución del recurso de casación supone mantener la actual situación de la parcela, la cual, dada su ubicación, está causando problemas de salubridad y, por otra parte, supone continuar con una parte central de la ciudad pendiente de remate urbanístico. La sentencia de casación se produciría en el plazo de unos 2 o 3 años a partir de esta fecha.
- Tanto la ficha del PGOM como la alegación 385 proponen la existencia de dos polígonos o ámbitos. El denominado polígono núm. 2 que corresponde a los terrenos del recurrente y el polígono núm. 1 en el que se comprenden terrenos de terceros, que no efectuaron alegaciones ni se personaron en el proceso contencioso administrativo. La diferencia de rasantes entre los terrenos de uno y otro polígono es de más de 7 metros.
- La propuesta de acuerdo formulada por la propiedad no incrementa los aprovechamientos previstos en el PGOM.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... EDD 11/05
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,

SEGUNDA. - Sentado, por tanto, que la voluntad municipal, manifestada cuando se aprobó definitivamente el PGOM, fue estimar la alegación 385 y teniendo en cuenta que es de interés municipal resolver la situación actualmente existente, de forma que se remate la ordenación en esta zona central de la ciudad, y evitar que una probable desestimación del recurso de casación suponga un coste de indemnizaciones y costas procesales con cargo al Ayuntamiento para, además, acabar ejecutando dentro de 3 o 4 años la ordenación que el Pleno Municipal aceptó en 1998, esta Dirección entiende que resulta favorable a los intereses municipales alcanzar un acuerdo con CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS S.L. en términos similares a los propuestos por la representación de D. Manuel Rodríguez Castro, si bien, tal y como se desprende de los Informes del Letrado y del Arquitecto municipales, deben adoptarse medidas en relación con las siguientes cuestiones:

- Accesibilidad al polígono 1.
- Compatibilidad de la ordenación propuesta por la alegación 385 (estimada por el Ayuntamiento y refrendada por la sentencia del T.S.J.G) con la protección del edificio núm. 152 de Avda. Gral Sanjurjo.
- Adopción de medidas para prevenir la aparición de futuras medianeras.



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Edo. El arquitecto municipal
servicio municipal de Urbanismo

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3- ABR. 2006

Certifico:
El Secretario, J. J.

Se plantea la cuestión del acceso al polígono 1 porque el único contacto que tiene este polígono con vía pública es el de la Travesía de la Merced. Esta situación se da tanto con la ficha y ordenación anulada por la sentencia del TSJG como con la estimación de la alegación 385, y su única solución viable tanto desde el punto de vista jurídico como desde el material- es prever en el planeamiento una prolongación y ensanchamiento de la citada Travesía de la Merced en su tramo final, mediante la inclusión de los terrenos necesarios en la delimitación del citado polígono 1. Esta solución, que debe realizarse por la vía de una modificación puntual del Plan General, es necesaria en cualquier caso y sea cual sea la decisión que se adopte con respecto al Polígono, sin perjuicio de que puedan habilitarse conexiones entre los espacios privados existentes en el Polígono 1 y los que resulten de la ordenación del ámbito del denominado polígono 2, que, en lo que respecta a éste, puede plantearse a través de un Estudio de Detalle, tal y como propone el Arquitecto Municipal.

En lo que respecta a la compatibilidad de la ordenación propuesta por la alegación 385 con la protección del edificio núm. 152 de Avda. Gral Sanjurjo y a una eventual contradicción interna de la sentencia, se entiende que, sin entrar a considerar la mayor o menor claridad expositiva del texto de la sentencia, no se da tal contradicción puesto que, si bien es cierto que la alegación 385 plantea volumen edificable sobre el edificio de Avda. General Sanjurjo, 152 y que éste fue catalogado, la sentencia resuelve precisamente esta contradicción declarando que la inclusión del edificio en el Catálogo supone una vinculación singular que debe ser indemnizada en la cuantía que resulte de "la diferencia de aprovechamiento que resulte de aplicar el nivel de protección establecido y el que conforme a los criterios contenidos en el P.G.O.M. y dada la ubicación del inmueble le correspondería de no establecerse tal limitación o vinculación singular". El aprovechamiento que "le correspondería" es el que se deriva de la estimación de la alegación 385 que, como no puede materializarse, deberá ser indemnizado. Por tanto, la ordenación propuesta de la alegación 385 es compatible con la catalogación del edificio de Avda. General Sanjurjo, 152, mediando una indemnización a cargo del Ayuntamiento. Esta cuestión puede resolverse permitiendo que, dentro de los parámetros previstos en el planeamiento, se ubique en el resto de la parcela la edificabilidad prevista en en el PGOM, con la correlativa renuncia de la propiedad a cualquier derecho indemnizatorio que pudiera corresponderle.

Si el edificio de Avda. General Sanjurjo, 152 y el resto de la parcela fuesen de distintos propietarios nos hallaríamos ante la posibilidad de que se generasen fachadas ciegas en la zona de contacto de la nueva edificación con la parcela de Avda. General Sanjurjo, 152. Esta eventualidad debe ser resuelta mediante la declaración expresa de la actual propiedad de que la nueva construcción que se efectue en la trasera del núm. 152 tendrá un tratamiento de fachada con apertura de lucas sobre ésta y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que concrete las condiciones estéticas del ámbito, incluidas las medianeras laterales del edificio catalogado.

Se extiende para hacer constar
documento del E.D. 21/07
se presenta con fecha 24-3-06
para su
El funcionario encargado,

Por tanto, esta Dirección propone al Primer Teniente de Alcalde -
Concejal Delegado de Urbanismo la adopción de la siguiente RESOLUCION:



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno municipal, en
sesión de 3 de ABR. 2006
Certifico:
El Secretario

PRIMERO.- Alcanzar acuerdo transaccional con CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. a tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de La Coruña se compromete a desistir del Recurso de Casación que se sigue ante el Tribunal Supremo con el núm. 6051/2003, interpuesto contra la sentencia dictada por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, de fecha 15 de mayo de 2003, en relación con la ordenación del Polígono H9.01 Gral. Sanjurjo, comprometiéndose a ejecutar dicha sentencia conforme a lo dispuesto en la misma.

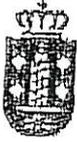
SEGUNDA.- La ejecución de la sentencia se realizará de acuerdo con las siguientes bases:

- La ordenación del ámbito será la propuesta por la alegación 385, aceptada en su día por el Ayuntamiento y reafirmada por la resolución judicial.
- El volumen edificable que no puede ubicarse sobre la parcela de Avda. Gral. Sanjurjo, 152 se reordenará sobre el resto de la parcela, en los términos propuestos por INVEIMAR S.A. en la documentación aportada en fecha 31 de enero de 2005.
- Con carácter previo a la concesión de licencia en el solar, CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. presentará para su tramitación un Estudio de Detalle que concrete la ordenación de los citados volúmenes, ajuste las rasantes interiores de la parcela privada, previendo la continuidad de los espacios libres con los del polígono 1, y fije las condiciones estéticas que permitan garantizar el adecuado tratamiento de las medianeras.
- CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. renuncia expresamente a cualquier tipo de indemnización que pudiera corresponderle por la restricción del aprovechamiento a ubicar en la parcela de Avda. Gral. Sanjurjo, 152.
- CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. se obliga a que la nueva construcción que se efectue en la traseña del núm. 152 tendrá un tratamiento de fachada con apertura de luces para su.....
- CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. renuncia expresamente a reclamar del Ayuntamiento de La Coruña el pago de costas procesales que eventualmente puedan derivarse del Recurso de Casación en trámite o de la ejecución de la sentencia.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDI 1105 se presenta con fecha 27-3-06 para su..... el funcionario encargado,

TERCERA.- El desistimiento a que se refiere la cláusula Primera no se producirá hasta que por la representación legal de CINUR CONSULTORES URBANISTICOS E INMOBILIARIOS S.L. se acepten expresamente las condiciones para ejecución de la sentencia que se contienen en la cláusula Segunda.

SEGUNDO.- Que por los servicios técnicos del Área de Urbanismo se redacte para su tramitación el documento de modificación del Plan General de Ordenación Municipal, consistente en prever el adecuado acceso desde viario



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

público hacia el denominado Polígono 1, delimitando éste con la inclusión de los terrenos necesarios para la ampliación de la Travesía de la Merced.

La Coruña, 4 de noviembre de 2005

EL DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO Y REHABILITACION,

Fdº.: Alfredo Cerezales Fernández

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de3... ABR..2006.
Certifico:
El Secretario

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDO... 11/05
..... se presenta con fecha 29-3-06
para su
El funcionario encargado,