




## CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN ENTRE O CONCELLO DE VIGO E O CONSORCIO DA ZONA FRANCA DE VIGO PARA A ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE GUIXAR


Vigo, a 7 de agosto de 2008

### REUNIDOS



Dunha parte, o Excmo. Sr. D. Abel Caballero Álvarez, Alcalde Presidente do Concello de Vigo, de conformidade co establecido no artigo 124.1 da Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases do Réxime Local.

Doutra, a Sra. D<sup>a</sup>. María Teresa Pisano Avello, Delegada Especial do Estado no Consorcio da Zona Franca de Vigo, nomeada por RD 932/2008, de 30 de maio, no nome e representación do Consorcio.



Interveñen en razón dos cargos que ambos ostentan e representan as respectivas institucións en nome das que actúan con plena capacidade e lexitimación.

### EXPOÑEN

I.- Que, con data 28 de outubro de 2002, as institucións neste acto representadas asinaron un Protocolo de Colaboración para o desenvolvemento urbanístico, socioeconómico e cultural de Vigo, no marco das previsións do novo Plan Xeral de Ordenación Municipal, naquel momento en fase de elaboración. O citado Protocolo prevía entre outras, "Actuacións en materia de recuperación, remodelación, rehabilitación e revitalización de Áreas Urbanas" é, na súa Estipulación Terceira, citaba a "Colaboración conxunta na recuperación da área urbana de TEIS-GUIXAR".



**II.-** No ámbito obxecto da actuación, o Consorcio adquiriu unha parcela cunha superficie de 32.906 m<sup>2</sup>. Pola súa parte, o Concello de Vigo era propietario das seguintes parcelas:

- a) O predio outrora propiedade da Compañía Viguesa de Pinturas, de 4.358,51 m<sup>2</sup>.
- b) O solar sobre o que asenta o Mercado de Teis, de 1.626 m<sup>2</sup>.
- c) Terreo onde se sitúa Lavadeiro de 64,35 m<sup>2</sup> en Travesía 1<sup>a</sup> de Foxos.
- d) Vías de titularidade municipal comprendidas ou que se inclúan no ámbito.

**III.-** Con data 8 de maio de 2003, ámbalas dúas institucións firmaron un Convenio Específico para a “remodelación, recuperación, revitalización e desenvolvemento de dotacións urbanísticas, culturais e turísticas da área urbana de TEIS-GUIXAR”.

No citado Convenio, se incorporaba como anexo nº 1 o plano do ámbito que contaba cunha superficie de 16,39 Ha. e que era o que constaba no documento de Avance do PXOM que naquel momento estaba en tramitación e que tamén se mantivo no documento do PXOM que foi aprobado inicialmente polo Concello de Vigo.

**IV.-** Tras a fase de información pública do PXOM, o Concello decidiu excluír determinadas áreas da actuación así como garantir ós propietarios de vivendas situadas no ámbito final a reubicación dentro do mesmo ámbito.

Deste xeito, no PXOM obxecto de aprobación provisional, cambia o ámbito e reduce a súa dimensión ata 15,09 Ha. (engádese como Anexo nº 1 deste Convenio a ficha do Ámbito de solo urbano non consolidado de GUIXAR A-5-16 e o plano da delimitación).

**V.-** Ao mesmo tempo, o Concello de Vigo encarga ó gabinete “Consultora Galega, S.L.”, redactor do PXOM de Vigo, o documento da Ordenación Detallada do ámbito que se incorpora ó documento para Aprobación Definitiva do PXOM (engádese como Anexo nº 2 un plano de planta). A citada Ordenación Detallada consolida na



parcela que actualmente é propiedade do Consorcio a maior parte das zonas verdes e parte da edificación residencial libre.

**VI.-** Con estes antecedentes, faise necesario un novo estudio da xestión do proxecto que permita abondar sobre: as fases nas que se debe realizar esta actuación cara facela viable; as características da distribución actual da propiedade (qué residentes van quedar no ámbito e cales van cobra-la indemnización, qué propietarios poderían entrar no proceso de xestión participando das súas cargas e os seus beneficios; cal vai a ser a valoración das propiedades actuais, etc.); as fontes de financiamento e a intervención doutros posibles axentes; a viabilidade económica da actuación tendo en conta os cambios obrados na súa delimitación e na ordenación así como a situación actual do mercado inmobiliario; etc.

En virtude de todo lo anteriormente exposto, ambas partes acordan subscribir este CONVENIO Específico de Colaboración, con suxeición ás seguintes:

## ESTIPULACIÓNS

### **PRIMEIRA.- Obxecto**

O obxecto do presente Convenio é o establecemento das bases sobre as que asentará a colaboración das dúas institucións asinantes para o desenvolvemento urbanístico da área urbana de GUIXAR, no barrio de Teis, de cara a súa recuperación, remodelación e revitalización.

### **SEGUNDA.- Ámbito e Ordenación detallada**

O ámbito da actuación é o que figura no PXOM aprobado provisionalmente identificado como A-5-16 e denominado GUIXAR que conta cunha superficie de 15,09 Ha. (a ficha e o plano do PXOM incorpóranse a este Convenio como Anexo nº 1).



O citado ámbito foi obxecto xa dunha Ordenación Detallada, redactada a iniciativa do Concello de Vigo, por Consultora Galega e fechada en marzo do 2007, que se incorpora ó documento do PXOM que foi obxecto de aprobación definitiva pola Orde da CPTOPT de 16.05.08.

### TERCEIRA.- Criterios Básicos de Xestión

Co novo escenario, as partes acordan realizar os estudos que permitan coñecer as consecuencias de tódolos cambios introducidos no proxecto. En concreto e sen ánimo de ser exhaustivo, estudarase, a lo menos, o seguinte:

1. Análise da propiedade que terá en conta, como mínimo, o seguinte: valoración de cada un dos predios existentes e das súas edificacións; determinación dos propietarios con residencia habitual no ámbito e proposta de reubicación concreta para cada caso particular; actualización dos custos derivados das indemnización e realoxos dos propietarios incluídos e análise de cales destes poderan ser incorporados ao proceso de xestión, establecendo, unha vez coñecidos estes, a proposta de reparto de cargas e beneficios.
2. Fases nas que se realizará o proxecto e forma de xestión, de forma que poda resultar viable a promoción do mesmo.
3. En función dos datos que se desprendan dos informes sinalados nos apartados anteriores, poderá realizarse o estudio que analice, no seu conxunto, a viabilidade da actuación plantexada.

O resultado dos estudos citados nesta cláusula será determinante para decidir sobre a participación do Consorcio neste proxecto que, de ser procedente, daría lugar á firma dun novo Convenio.



E en proba de conformidade, ambas partes asinan o presente CONVENIO no lugar e data consignados no encabezamento.

**O ALCALDE-PRESIDENTE DO  
CONCELLO DE VIGO**



**Abel Caballero Álvarez**

**A DELEGADA ESPECIAL DO ESTADO NO  
CONSORCIO DA ZONA FRANCA DE VIGO**



**María Teresa Pisano Avello**



DILIXENCIA: Per autorización de data 29/12/2007, fago constar que o PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO, obxecto de nova aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007, integrado neste documento, intégrase na documentación que se somete á COOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 95.9 da Lei 1/2002, de 2 de xaneiro de 2002.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO  
NOVEMBRO 2007

# FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: GUIXAR

DISTRITO: 5 AUXILIAR DE VVA.

A-5-16 Páx 1

## 1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

150.950 m<sup>2</sup>

Sistemas Locais

Existentes

Verde:

Equipamento/Infraestruturas:

1.200

Viaro:

17.101

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:

Equipamento/Infraestruturas:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

11.796

11.705

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:

Equipamento:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

120.853 m<sup>2</sup>

## 2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

206.553 m<sup>2</sup>c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,368 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

TERCIARIO XERAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 7, 11

RESIDENCIAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 7, 9

TERCIARIO HOTELEIRO

A, B, C, G

3, 4, 6, 7

DOTACIONAL PRIVADO

A, B, C, G

3, 4, 6, 7, 15

Altura Máxima

25

Andares

## 3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Min:

Coef (G):

TERCIARIO XERAL

60

40

1,000

Outros usos globais

RESIDENCIAL

45

30

1,102

TERCIARIO HOTELEIRO

10

5

1,217

DOTACIONAL PRIVADO

5

0,643

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,779

m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 40% da edificación residencial a vivenda sometida a algún réxime de protección.

NOME: GUIXAR

CLAVE: A-5-16 Páx 2.  
DILIXENCIA: Por autorización de data 22/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión do PXOM do Concello de Vigo, obxecto da nova aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento integra a documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 85.5 da lei galega 9/2009.

#### 4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento

PÚBLICA

Sistema de actuación

EXPROPIACIÓN

Prazos de desenvolvemento

1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD  
ÁREA SUXEITA A CONVENIO.

Vigo, 2 de xaneiro de 2009

A AUXILIAR ADVA.

M.<sup>a</sup> José Fernando Ribas

#### 5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	39.000	m <sup>2</sup> de solo
Equipamento:	5.400	m <sup>2</sup> de solo
Aparcamientos públicos:	1.325	Nº Plazas

#### 6. SISTEMAS XERAIS

##### 6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	AVDA DE GUIXAR - RÚA PURIFICACIÓN SAAVEDRA	PROPOSTO
	RÚA JULIÁN ESTEVEZ - AVDA. GUIXAR	
SX/CO-TR/E10	SANJURJO BADÍA - ENRIQUE LORENZO	MELLORA

##### 6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	28,437%

#### 7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

- Aparcamiento público e gratuito de 1200 prazas 15.000.000
- Humanización de Sanjurjo Badía (AA\_03): 1.875.000
- Financiación por valor de 15.525.000 do Túnel de Xulián Estévez (AA\_11) cun coste de 35.050.000

#### 8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Levar a cabo unha fonda operación de reforma interior para a rexeneración desta área de Teis, coa previsión de casar o desenvolvemento urbano da cidade coa rehabilitación e mellora das estruturas barriais.
- A renovación dunha importante área urbana do litoral vigués, de grande cualificación paisaxística.
- Incrementar a capacidade de acubillo para actividades terciarias que a cidade demanda para poder exercer ese seu rol de principal cidade comercial da euraorrexión.
- A xeneración de espazo público de grande cualidade que o barrio precisa e demanda.
- A humanización da rúa Sanjurjo Badía, liberándoa dos tráfico pesados e mellorando as condicións de uso integral por peóns, ciclistas, etc, para a súa conversión en soporte de rexeneración de actividades comerciais de carácter barrial e, mesmo urbano.
- A oferta de viario opcional a esta vía que hoxe en día xa non pode exercer a función de viais de entrada e saída.
- A mellora das comunicacións transversas.
- Formalización aquelada entre a expansión cara a Teis do centro urbano a traveso de García Barbón e Avda. de Guixar, como de harmonización e da nova ordenación no entramado urbano barrial de Teis.
- A xeneración dunha área comercial, que teña como elemento central o propio Mercado de Teis, que se substituirá, para integralo dentro da nova área loxística, xerando no seu contorno unha área terciaria senlleira de servizos e lecer de maior escala.
- A previsión de aparcamento non só como dotación dos novos desenvolvementos, senón para funcionar como intercambiador da zona Norte.
- A xeneración de espazo público de calidade, coa concentración tanto do espazo residencial como de equipamentos comerciais, que darán como resultado a obtención de áreas libres, que servirán para a estruturación da área prevendo un parque de entre 35.000 e 50.000 m<sup>2</sup>, que favoreza unha relación máis fluída coa rúa.
- Establecese expresamente como obxectivo da actuación o realoxo da poboación residente dentro do propio ámbito debendo preverse a tal efecto a disposición de tipos edificatorios que permitan na medida do posible o mantemento dos actuais modos de vida.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO  
 QUE é presente documento forma parte do expediente de Revisión do PXOM do Concello de Vigo, obxecto da súa aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación que se cometa a súa aprobación definitiva, a efectos do sinalado no art. 20 da Lei 1/2002.

NOVEMBRO 2007

- A ordenación asumirá o traslado do inmoble da Fábrica de Salazón sita en Xulián Estévez, identificado no Catálogo coa clave A\_081, a unha parcela de cesión obrigada de equipamentos comunitarios dentro do propio ámbito.
- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 40% do Uso Residencial previsto.

2 de xaneiro de 2008  
 A AUXILIAR ADVA.

### 9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tívose en conta destinar a reserva do 40% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

- Os planeamentos de desenvolvemento derivados do Plan Xeral deberán ter en conta as determinacións do artigo 4.0.3 das NN.UU.
- Fíxase como sistema de actuación o de expropiación por constituir o desenvolvemento da área de Guixar como elemento de centralidade unha peza fundamental no modelo de ordenación urbana proposto polo Plan Xeral. Máis tamen por razón da especial complexidade da actuación e dos obxectivos do planeamento que imponen o carácter público da mesma e fan precisa a intervención da administración.
- No desenvolvemento deste ámbito está prevista a intervención do Consorcio da Zona Franca de Vigo segundo convenio entre o Concello de Vigo e o CZF incorporado ó PXOM.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A\_081, Fábrica de Salazón en Xulián Estévez; S\_005, Xardíns Apostol Santiago (Colexio Apostol Santiago).