



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411
ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico para a ordenación da parcela dun solo urbano non consolidado A-3-23 e a parcela onde se vai ubicar a subestación de Fenosa.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO PARA A ORDENACIÓN DA PARCELA QUE ACOBILLA A SUBESTACION ELÉCTRICA DE BALAIÓDOS, PROPIEDAD DE UNIÓN FENOSA

En Vigo a 13 de novembro de 2008.

REUNIDOS

Dunha parte, o Ilmo Sr. Abel Caballero Álvarez , Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Vigo e
Doutra, D. Manuel Domingo Fernández Pellicer, maior de idade, con DNI N° 36.029.572-A e domicilio en Avenida de Arteijo, 171, de A Coruña. Doutra, D. Luís Trincado Boville, maior de idade, con DNI N° 2.490.622-K e domicilio en Avenida de San Luís, número 77, de Madrid.

INTERVEÑEN

D Abel Caballero Álvarez, na súa condición de Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Vigo;

D. Manuel Domingo Fernández Pellicer en nome e representación da entidade mercantil Unión Fenosa Distribución, S.A. (no sucesivo UFD) constituída en Madrid, con CIF núm. A-82 – 153834 e domicilio en Avenida de San Luís, número 77, de Madrid, actuando en cualidade de Director de Area Galicia, segundo escritura otorgada perante o notario D. Fernando de la Cámara García con data 18 de xullo de 2.002, e inscrita no Rexistro Mercantil de Madrid, ao tomo 16.160, folio 201, folla M-219092.

E D. Luís Trincado Boville en nome e representación da entidade mercantil General de Edificios y Solares, S.L. (no sucesivo GESS) constituída en Madrid, con CIF núm. B-81 - 196073, e domicilio en Avenida de San Luís, número 77, de Madrid, actuando en cualidade de Administrador Solidario, segundo escritura otorgada perante o notario D. Fernando de la Cámara García con data 29 de

*Convenio incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08
("Fenosa")*

novembro de 2.002, Rexistro Mercantil de Madrid, ao tomo 9.535, folio 105, folla M-151662, inscrición 5ª.

Os reunidos, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade necesaria para formalizar o presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidade co disposto no título VIII da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do medio rural de Galicia (en diante LOUG), a cuxo fin

EXPOÑEN

I.- I. A Orde de 16.05.08 da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, deu aprobación definitiva parcial ó Plan Xeral de Ordenación Municipal.

II.- UFD ten atribuída a responsabilidade do subministro de enerxía eléctrica no termo municipal de Vigo, o cal xustifica o interese desta empresa a prol de que se incorporen ao novo planeamento as determinacións que fagan posible o establecemento das infraestructuras necesarias para garantir o eficaz funcionamento deste servizo público. E, a estes efectos, representantes de ámbalas dúas institucións teñen realizado unha análise polo miúdo de cara a concretar o contido e alcance das determinacións que se deben incorporar ao PXOM de Vigo, a respecto da infraestructura eléctrica.

III.- No marco deste proceso, e entre os obxectivos predeterminados nos traballos de elaboración do PXOM, definiuse a necesidade de substituír as actuais instalacións de subestacións de intemperie, sobre todo cando se atopan situadas en zonas integradas en áreas consolidadas pola edificación, polo que ten de desacaemento das súas características verbo dun contorno desa natureza, así como porque a tecnoloxía actual permite a utilización de solucións alternativas que cunha maior eficacia, son quen de mellorar de xeito substantivo os niveis de impacto ambiental e, xa que logo, a súa integración no medio urbano.

En particular, esta situación preséntase con especial intensidade no suposto da subestación hoxe existente en Balaídos, abicada en parcela con superficie de 13.460 m², propiedade de GESS e UDF en proindiviso.

IV.- Sen embargo, a operación de substitución destas instalacións ten un custo elevado, que as partes estiman que debe ser compensado polo interese xeral que comporta a actuación; o cal implica a necesidade de ordenar de forma acaída o espacio que ata o de hoxe ocupan estas subestacións,

Convenio incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08

("Fenosa")

Página 2 de 7

coa finalidade de mellorar a calidade urbana da zona na que están abicadas e, ao tempo, viabilizar o obxectivo da substitución.

En particular, no que atinxe á subestación de Balaídos, o Concello coida que a nova instalación non se debe construír na zona que ocupa a hoxe existente, por criterios de ordenación urbanística; e que, polo mesmo, debe ser desprazada a un terreo próximo, que o Concello coide acaído, que, loxicamente, tería que ser cualificado para acoller este uso dotacional afecto a infraestruturas, no novo PXOM de Vigo.

V.- Sobre a base dos extremos sinalados, as partes que interveñen manifestan o mutuo interese en acadar os obxectivos mencionados e o seu dereito a subscribir o presente Convenio Urbanístico, ao abeiro do sinalado nos artigos 233 e ss. da LOUG, con suxeición ás seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O Concello comprométese a incorporar ao PXOM en redacción, as determinacións necesarias para facer posible a substitución das instalacións de intemperie que constitúen a subestación eléctrica de Balaídos, da que se fixo mención na Exposición, delimitando una actuación illada en solo urbano (AA 01). E, a estes efectos, faise constar que o custo da dita substitución, se estima nas seguintes cantidades, que serán avaladas por un informe técnico que se axunte ó presente convenio:

1.- Subestación de Balaidos (que terá que ser blindada e soterrada): VINTE TRES MILLÓNS SETENTA MIL SEISCENTOS DEZANOVE (23.070.619 €), que se desagregan do seguinte xeito:

- a. 16.798.164 €, para levantamento, traslado e execución da nova Subestación.
- b. 4.393.894 €, para o abono dos terreos que lle entregará ó Concello co obxecto de ubicar a nova subestación e o restantes terreos de AA 01.
- c. 1.878.561 €, para gastos de urbanización do conxunto da A-3-23 e a AA 01.

Xa que logo, para a xeración de Recursos cos que poder afrontar os custos explicitados as partes conveñen e asumen como válida a xeración dos recursos que figura no seguinte cadro:

	Balaidos, Uso: solo residencial
Superficie parcela (m ²)	13.460,00
Coef. Edificabilidade (m ² /m ²)	2,846
Sup. Edific. Bruta (m ²)	38.309
10% AT Concello (m ² equivalentes)	3.830,9
Sup. Edific. Neta (m ²)	34.478,10
Prezo repercusión por m ² (ponderado neto) (€)	889 €/m ²
VALORACIÓN DO SOLAR (Superf. Neta x P. Repercusión) (€)	30.651.031 €
Valor residual unitario do solo	563 €
VALOR INICIAL DEL SUELO	7.580.412 €


	Balance da Operación
(1) Valoración do solar (€)	30.651.031 €
(2) Custos (€)	23.070.619 €
(3) Valor inicial del suelo (€)	7.580.412 €
(4) Resultado = (1-2-3) (€)	0

SEGUNDA.- Así mesmo, no PXOM incluíuse a ordenación urbanística do espazo que ocupa na actualidade a subestación mencionada, dacordo coas seguintes determinacións:

O solo clasificouse como urbano non consolidado, incorporando xa o PXOM a ordenación pormenorizada. O uso global será o residencial, compatible con terciario e comercial. A tipoloxía característica será a de vivenda colectiva. A edificabilidade fíxase en 2,846 m² de teito por cada m² de solo. A Área de reparto será independente, con polígono único. O sistema de actuación, por se tratar dun propietario único, será o de concerto.

No que respecta ao cumprimento das esixencias que se establecen no artigo 47 da LOUG para as cesións de terreos destinados a dotacións públicas, estas serán establecidas no Distrito no que se integre este ámbito de solo urbano.

No ámbito do Polígono fica incorporada a execución da parte do sistema xeral viario que unirá a Avda. Portanet coa Ronda de Vigo.



TERCEIRA.- A nova instalación da subestación de Balaídos se ubicará nunha zona próxima á actual, incluída na delimitada no PXOM como Actuación illada AA 01, que o Concello considera acaída e que será cualificada para uso dotacional privado, afecta ás infraestructuras de interese xeral. Unión Fenosa asumirá o custo do xustiprezo expropiatorio como beneficiario no solo afecto a nova subestación e solo restante e dos da urbanización da totalidade da "actuación aillada número AA 01". Polo tanto Unión Fenosa acepta como aportación mínima ó Concello para este suposto a cantidade de 4.393.894 €, con independencia do seu custo. Naquel caso que o custe da expropiación sexa menor o que figura na estipulación primeira do presente convenio (4.393.894 €), a propiedade se compromete a abonar a diferenza ó Concello, importe que destinará o mesmo ás finalidades previstas na lexislación vixente para o Patrimonio municipal do solo

O proxecto de urbanización da A 3 23 deberá contemplar a completa urbanización do polígono e da actuación aillada AA 01.

Por mor das necesidades da implantación da nova subestación, amplíase o ámbito de Expropiación de terreos, respecto do definido no documento de Convenio formalizado o 16 de maio de 2003. Esta maior superficie de terreos e construcións a expropiar, supoñen un incremento nos custos da expropiación e urbanización respecto do Convenio mencionado.

COARTA.- O PXOM establecerá para os terreos destinados a acobillar a nova subestación, a correspondente cualificación e sistema de xestión. O Concello se compromete a tramitar a autorización ou concesión administrativa necesaria para a ubicación da subestación.

QUINTA.- As obras necesarias para a blindaxe e o soterramento das instalacións que ficaron expresadas no presente convenio non escomenzarán ata que non se tivera producido o acordo municipal que permita as modificacións urbanísticas sobre o terreo denantes indicado.

A execución de todo elo efectuarase nun prazo non superior a catro anos, a contar dende a aprobación do cambio de uso polo órgano autonómico competente que teña que outorgar a aprobación definitiva do PXOM de Vigo e da entrega dos terreos polo Concello para a Subestación de Balaídos.

Durante este período de tempo, UFD poderá realizar os traballos de mantemento necesarios para o correcto funcionamento destas instalacións, así como as obras de ampliación e mellora que sexan necesarias para asegurar o subministro eléctrico ao Termo Municipal de Vigo.

Non se dará aprobación ó proxecto de equidistribución da A-3-23 sen que previamente se adquiriran os terreos correspondentes á actuación aillada "AA -01" e ó inicio dos trámites para a efectiva ubicación e instalación da subestación.

SEXTA. O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ao documento de aprobación definitiva do PXOMV e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ao disposto no artigo 237 da LOUG.

SÉTIMA. A Propiedade asume a obriga expresa de inscribir as determinacións do presente Convenio no Rexistro da Propiedade no prazo máximo de dous meses desde o seu completo perfeccionamento, unha vez aprobado definitivamente polo pleno municipal. A cancelación da condición resolutoria que acceda ó Rexistro da Propiedade será realizada coa posta en funcionamento da subestación.

OITAVA. A Propiedade resérvase a facultade de ceder ou transmitir as fincas obxecto do presente Convenio a favor das persoas (físicas ou xurídicas) que libremente aquela designe, mantendo o dito Convenio toda a súa forza e vixencia. A transmisión das fincas conlevará a dos dereitos, obrigas e cargas establecidas sobre ela en virtude deste convenio, e deberá ser comunicada ó Concello no prazo máximo de 15 días.

As anteditas facultades de cesión e transmisión subordínanse ao previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Sétima.

NOVENA. En caso de incumprimento pola Propiedade das obrigas derivadas da firma do presente Convenio unha vez transcorridos os prazos previstos na Ficha do ámbito correspondente ou os que puideran estar previstos en Estipulacións anteriores, a Propiedade perderá calquera dereito indemnizatorio que puidera corresponderlle como consecuencia dunha eventual modificación nas determinacións do planeamento aplicable.

DÉCIMA. En caso de incumprimento polo Concello, unicamente se efectuará a devolución recíproca das prestacións satisfeitas por ambas partes convenientes (ou do importe do seu valor), na proporción que corresponda, renunciando a Propiedade á indemnización que puidera corresponderlle en concepto de lucro cesante.

En proba de conformidade e perante min, Secretario do Concello, as partes asinan o presente Convenio por triplicado exemplar no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo

Asdo. Sr. D. Abel Caballero Álvarez

Por UFD

Asdo

Por GESS

Asdo.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: FENOSA(BALAÍDOS) DISTRITO: 3 CLAVE: A-3-23 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 13.460 m²

Sistemas Locais Existentes

Verde: _____
 Equipamento/Infraestructuras: _____
 Viario: _____

Sistemas Xerais Incluídos Existentes

Verde: _____
 Equipamento/Infraestructuras: _____
 Transporte principal: _____
 Viario estruturante: _____

Propostos

 6.914

Sistemas Xerais Adscritos

Verde: _____
 Equipamento: _____
 Transporte principal: _____
 Viario estruturante: _____

Propostos

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.460 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 38.309 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 2,846 m²c/m²s

Uso: RESIDENCIAL Tipoloxías edificatorias: A, B, C, G Ordenzas de referencia: 3, 4, 6

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico: RESIDENCIAL Máx: 100 Min: _____ Coef (G): 1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B
 Aproveitamento Tipo (AT) 2,846 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 21% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO**

INCLUIDO

SX/CO-TR/A07/0/ ENLACE RONDA BALAIÇOS - PORTANET

Obtido:

PorObter:

0

6.914

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,780%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas 4.393.894

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Mellora medioambiental do entorno da Avda. Portanet
- Eliminación da actual subestación, en superficie, de U.E. Fenosa, substituíndoa por unha nova subestación blindada e soterrada.
- Apertura dunha nova avenida que conecte a Avda. de Portanet coa Ronda de Vigo e permita a reestructuración viaria da zona.
- Completar o anel perimetral ó Polígono de Balaídos.
- A aportación económica de 4.393.894 € destinaráse a costear os gastos derivados da expropiación da Actuación Asistemática (AA-01), onde se ubicará a nova subestación.
- Aínda que se defina como tipoloxía característica a edificación illada (bloque aberto), a edificación dispórase ó longo do fronte da nova avenida resolvendo o encontro coas edificacións da avenida Alcade Portanet, adosándose a medianeira existente.
- A volumetría corresponde coa envolvente máxima sin perxucio dos vóos previsto pola Normativa do Plan Xeral co obxecto de acadar a edificabilidade máxima. Sen perxucio da posibilidade de redacción dun estudio de detalle para redefinila.
- O proxecto de urbanización redactarase conxuntamente co da AA-01 Actuación Asistemática - Subestación Eléctrica de Balaídos.
- Dada a complexa e custosa operación de remodelación, os estándares da espazos libres, aparcamentos e equipamentos resolvense no distrito.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tívose en conta destinar a reserva do 21% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

Os prazos de un ano para a presentación dos proxectos de urbanización e de equidistribución, non comenarán a computarse en todo caso ata a posta a disposición de U.E. Fenosa dos terreos necesarios para ubicar a nova subestación.