



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento do sector de solo urbanizable delimitado de Fontes-Peretegueiras previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO DE FONTES-PERTEGUEIRAS PREVISTO NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, SUBSCRITO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E PROPIETARIOS DE TERREOS SITOS NO DITO ÁMBITO

En Vigo a 8 de agosto de dous mil oito.

REUNIDOS

Dunha parte, D. JOSE MANUEL MARIÑO MENDOZA, Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo, e

Doutra D. ANGEL PEREIRA GUTIÉRREZ maior de idade, con DNI nº 2500008-T, D. RAMÓN VÁZQUEZ MARTÍNEZ maior de idade, con DNI nº 36.0390141-G e D. GUILLERMO GARCÍA COSTAS maior de idade e con DNI nº 35.819.057-F e con domicilio a efectos de notificación no local da Asociación de Veciños de Alcabre, en Roade, 6. CP 36208 Vigo, en nome propio e dos propietarios segundo firmas en follas adxuntas

INTERVEÑEN

D. Jose Manuel Mariño Mendoza, Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo (Resolución delegación de firma de convenio de 06.08.08); e os propietarios reunidos para este acto, no seu propio nome e dereito e/ou na representación acreditada.

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. O Concello procedeu á elaboración do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo (PXOMV), dando a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes a súa aprobación definitiva pola Orde de 16 de maio de 2008 (DOGA de 3.06.08, número 106).

II. O Concello de Vigo considera oportuno e conveniente garantir ata o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOMV á luz dos principios da LOUG e, mais en concreto co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237 a.i.), sobre os Convenios Urbanísticos.

III. Que os asinante presentan documentación e planos nos que se manifesta que representan ós propietarios do ámbito cunha superficie total de 120.261,94 metros cuadrados (que corresponden a 83.869,13 m2 de "Fontes" e 36.392,81 m2 de "Peretegueiras") dentro dun ámbito de solo urbanizable

*Convenio incorporado ao Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08
("Fontes-Peretegueiras")*

(cuxa superficie bruta acadia os 405.068 m²) cunha contía de participación que suporía unha porcentaxe aproximada dun 29%, terreos que o planeamento vixente clasifica como solo urbanizable non programado (en dous PAU distintos, un o de Fontes e outro o de Pertegueiras); e que, á luz dos criterios establecidos na Lei 9/2002 (LOUG), e dos criterios establecidos no PXOM que se vai tramitar, teñen que se clasificar como solo urbanizable delimitado, pois aínda que están comprendidos dentro da malla urbana de Vigo, non dispoñen da urbanización básica requirida legalmente para ser considerados como solo urbano. En calquera caso, ao se situaren á beira do solo urbano forzoso era delimitalos en sectores e, por conseguinte programar o seu desenvolvemento urbanístico.

IV. O Concello de modo xeral, considera necesario garantir o desenvolvemento urbanístico dos solos que son chave para a estruturación urbana deseñada no PXOM, en razón dos usos neles previstos e/ou, de cara á obtención dos sistemas xerais en eles inscritos ou adscritos e na mellora das condicións de accesibilidade e mobilidade do territorio. Que por se dar aquí esas circunstancias (sendo esta unha peza urbana situada á beira dunha das zonas incluídas dentro do que o Avance de Plan denominou Accións Estratéxicas, como son as que se prevén no contorno da Praia de Samil, para a súa rexeneración e conservación, así como para a ordenación racional de todas as zonas adxacentes), coida que é oportuno e conveniente, ao abeiro do disposto no artigo 57,2 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación urbanística de Galicia, deixar plasmada a ordenación detallada no propio documento do PXOMV que se está a tramitar, así como acordados os termos da xestión da actuación a cuxo efecto entende que se debe subscribir Convenio cos propietarios dos terreos que estean en disposición de superar a porcentaxe mínima esixida polo ordenamento vixente na materia, a efectos de promover a iniciativa da súa execución, abordando esta, por así consideralo ámbalas dúas partes de interese, polo sistema de cooperación.

V. A Propiedade aquí representada manifesta a súa disposición favorable a ese criterio de deixar xa ordenado detalladamente o Sector de Fontes-Pertegueiras, conforme se recolle no Plano de Ordenación e a Ficha de Características que se adxuntan ao presente Convenio.

VI. Que dadas, pois, as condicións que se producen no presente caso, as partes que interveñen manifestan o seu dereito de subscribir o presente Convenio Urbanístico, o cal se leva a efecto con suxeición as seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O Concello de Vigo comprométese a deixar delimitado no PXOM como un só Sector coincidente ca área de reparto na que se inscribe e a fixación de dous polígonos para a execución das determinacións o integrando polos terreos dos lugares de Fontes e Pertegueiras (maioritariamente pertencentes á parroquia de Alcabre, pero tamén á de Navia), que se recollen na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio que contén a ordenación detallada do sector, dos que os propietarios asinantes do presente Convenio dispoñen do dominio pleno do 29 % do total; fixando para a execución dos dous polígonos delimitados nesa ordenación detallada, o sistema de cooperación.

SEGUNDA.- Os asinantes e futuros adheridos deste Convenio, aínda que representan unha porcentaxe inferior ao 100% da titularidade dos terreos afectados polo polígono delimitado, actúan neste acto como responsables solidarios da totalidade do contido e consecuencias deste Convenio.

TERCEIRA.- Os propietarios dos terreos asinantes deste Convenio comprométese a constituír unha Asociación Administrativa de Propietarios conforme dispón o artigo 134 da Lei 9/2002 (LOUG), co gallo de colaborar co Concello na execución das determinacións do Plan para os polígonos delimitados, facéndoo antes de transcorridos seis meses dende a aprobación definitiva do PXOM.

*Convenio incorporado ao Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08
("Fontes-Pertegueiras")*

COARTA.- O incumprimento dos prazos e/ou das obrigas legalmente esixibles ou calquera dos compromisos aquí adquiridos polos propietarios, poderá conlevar o cambio de sistema de actuación, conforme ao disposto na LOUG.

QUINTA. O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ao documento de aprobación inicial do PXOMV e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ao disposto no artigo 237 da LOUG, tendo en conta que carecerá de efectos, en tanto en canto non sexa aprobado definitivamente polo pleno municipal e asinado posteriormente. Se unha vez aprobado definitivamente polo pleno, a Propiedade non firmara o Convenio, o Concello resérvase a facultade de modificar as determinacións de planeamento aquí convidadas, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo primeiro da Estipulación Oitava.

SEXTA. 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.

SÉTIMA. 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 Sexta.

OITAVA. En caso de incumprimento pola Propiedade das obriga 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.

NOVENA. 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, ámbalas dúas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

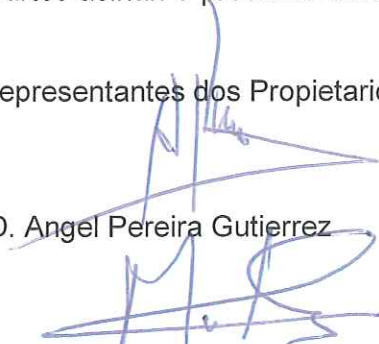
Polo Concello de Vigo

Polos Representantes dos Propietarios

Asdo. D. Jose Manuel Mariño Mendoza



Asdo.: D. Angel Pereira Gutierrez



Asdo.: D. Ramón Vázquez Martínez



Asdo.: D. Guillermo García Costas



DILIXENCIA, Pa autorización de data 29/12/2007, f.º 10, para a redacción do PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO, en cumprimento do artigo 1.º do Decreto de Revisión do PXOM do Concello de Vigo, de 29/12/2007, e da Decisión provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

NOVEMBRO 2007

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: FONTES-PERTEGUEIRAS

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA. S-14-R Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

M.ª José Faraldo-Ribas 402.940 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.690

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	9.610

Propostos

11.173

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Propostos

16.933
2.872

Solo Rustico de protección incluído

Superficie Total Bruta

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

	m ²
402.940	m ²
408.445	m ²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable 195.777 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,486 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 9, 11

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL		90	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		0,643
Tipoloxía edificatoria Característica		A	
Aproveitamento Tipo (AT)		0,478	m ² c/m ² s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 32% da edificación residencial a vivenda sometida a algún réxime de protección.

DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión do PXOM de Contorno de Vigo, obxecto da modificación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos de sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

NOME: FONTES-PERTEGUEIRAS

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA	Vigo, 2 de xaneiro de 2008 A AUXILIAR ADVA.
Sistema de actuación	COOPERACIÓN	
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO	M.ª José Farido Ribas

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	41.458	m ² de solo
Equipamento:	19.578	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	979	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A10/0/	SAMIL	2.958	2.872
SX/EL-ZV/B07/1/	ALCABRE-SAMIL SAMIL	2.261	16.933
INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	0	11.173

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	PERTEGUEIRAS - AMEIXEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E01	FONTES - PISTA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO
CAMIÑO DE SOBREIRA		
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	18,778%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	18,778%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	18,778%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	44,364%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	44,364%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar unha peza senlleira da cidade compacta na súa extensión Oeste.
- Obter dotacións de sistemas xerais (espacios libres e zonas verdes) nunha das principais accións estratéxicas do PXOM, como é a do contorno da praia de Samil.
- Obter o viario que debe substituír á Avda. de Samil.
- A ordenación deberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

CONSULTORA GALEGA S.L.

DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN



DILIXENCIA: Pa autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión do PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.
Vigo, 2 de xaneiro de 2008

Para a asignación da superficie total edificable, tívose en conta destinar a reserva do 32% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

A AUXILIAR ADVA.

M.^a José Faraldo Ribas