



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico para a ordenación do sector de solo urbanizable "Fragosiño".

En Vigo a 8 de setembro de 2008

REUNIDOS

Dunha parte, D. José Manuel Mariño Mendoza, Delegado do área de urbanismo e vivenda do Concello de Vigo,

Doutra, D. JUAN ZUNZUNEGUI PÉREZ maior de idade, con DNI 35.962.575 - M e domicilio en Sárdoma, Miraflores, nº 8 e D. MANUEL GÓMEZ LANDEIRA, con DNI número 36.001.526-V, e domicilio na rúa Concepción Arenal nº 13-9ºB, A Coruña

INTERVEÑEN

Don JOSE MANUEL MARIÑO MENDOZA, na súa condición de Delegado do área de urbanismo e vivenda do Concello de Vigo; D. JUAN ZUNZUNEGUI PÉREZ na súa cualidade de Presidente da "Asociación de Propietarios de Terrenos del Plan Parcial del Polígono 16-06 Fragoiño 1-SUP-P.P.2 - Sárdoma - Vigo", con domicilio social na Plaza de Miraflores, nº 1, en Sárdoma, e con poder bastante para este acto como se deriva do artigo 23 dos Estatutos da Asociación, constituída ante o notario D. José Pedro Riol López, segundo escritura de Acto de Protocolización nº 145, de data 22 de xaneiro do 2002. D. Manuel Gómez Landeira na súa cualidade de administrador único da entidade mercantil "Conserva Celta, S.A.", de nacionalidade española e duración indefinida constituída por medio de escritura autorizada polo Notario D. Demetrio Méndez Curiel de 12.09.64, co número 2.178 de protocolo. Ten o seu domicilio social na Coruña, rúa Alcalde Puga y Parga nº5, oficina 2, Baixo.

Os reunidos, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade necesaria para encetar a formalización do presente Convenio Urbanístico que se tramitou 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. A Orde de 16.05.08 da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (DOGA número 106, de 3 de xuño) deu aprobación definitiva –parcial- ó Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

II. O Concello de Vigo considera oportuno e conveniente garantir ata o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOM, 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 de Planeamento.

III. Que con anterioridade á segunda aprobación provisional acordada na sesión plenaria de 29.12.07, o asinante do presente documento na condición coa que interviño, representaba a propietarios de terreos, que en conxunto supoñían unha superficie de 77.650 m² situados no ámbito do Polígono 16-06- Fragosiño 1-B dos previstos no Plan Xeral vixente, de 114.300 m², superficie que supón aproximadamente, o 68% da totalidade da propiedade da área. Con ocasión do ofrecemento da sinatura do texto do convenio definitivo, apórtanse un conxunto de 31 fincas rexistras que foron adquiridas pola entidade “Conserva Celta, S.A.”.

IV. O Concello e a Propiedade consideran necesario garantir o desenvolvemento urbanístico dos ditos solos, para o cal coidan que é oportuno e conveniente, no marco do ordenamento vixente, deixalos ordenados polo miúdo no propio PXOM, a cuxo efecto consideran que pode constituír elemento imprescindible a suscripción dun convenio de planeamento facilitado polo feito de que a Asociación de Propietarios en anteriores actos representaba de abondo da porcentaxe mínima esixida polo ordenamento vixente na materia a efectos de promover a iniciativa da súa execución polo sistema de compensación.

V. Que, dacordo co planeamento vixente, os terreos da Asociación de Propietarios en anteriores actos (e os que actualmente son de titularidade da entidade mercantil “Conserva Celta, S.A.”), inscribíense no sector de Solo Urbanizable programado previsto para un polígono industrial de nova creación polo PXOM de Vigo, de 1993 -, a desenvolver por un Plan Parcial para ese ámbito que, segundo a Ficha de Planeamento tiña unha superficie de 114.300m², se ben a medición exacta do mesmo era de 123.716 m².

VI. Que para ese fin, a Asociación, inscrita no Rexistro correspondente co nº 2002005826-1 presentara no Rexistro da Xerencia do Concello de Vigo, con data do 3 de maio de 2002, o correspondente Plan Parcial, da autoría do arquitecto D. Xaime Garrido Rodríguez, con data do 23 de setembro de 2002.

VII. Que, con data do 13 de agosto de 2002, o Concello de Vigo acordou someter a información pública o Avance do novo PXOM, no que boa parte do sector de solo urbanizable industrial previsto no PXOU de 1993, aparece nos planos da proposta como Solo de Sistema Xeral de Espazos Libres do Río Lagares.

VIII. Que fronte da contradicción entre os dous planeamentos, habida conta do que o Pleno do Concello acordara remitir todos os proxectos de planeamento secundario á consideración do Equipo Redactor, a proposta deste, encetáronse conversas coa representación da Asociación de Propietarios do Fragosiño para tentar compatibilizar os lexítimos dereitos dos propietarios deste sector de solo urbanizable e os intereses públicos postos de manifesto na ordenación proposta para o dito sector no Avance do novo PXOM – xa exposto a información pública - nomeadamente no que respecta a consideración como Sistema Xeral de Espazos Libres ás ribeiras do río Lagares e á progresiva desaparición de usos industriais nesa área.


IX. Froito desas conversas e logo de térense valorado os aproveitamentos conferidos polo PXOU vixente ao sector 16-06 Fragoiño 1-SUP-P.P.2, cifrados nun aproveitamento volumétrico para usos lucrativos de carácter industrial de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, que, previndo unha altura máxima de 10 m., supoñía unha ocupación máxima pola edificación no sector de 49.486 m^2 , cunha superficie de teito, tamén máxima de 98.972 m^2 , ámbalas dúas partes asumen que na zona é moito máis axeitada a previsión dun uso residencial, a localizar na parte norte do ámbito ata onde xa chega ou vai chegar a cidade compacta, facéndoo coa ocupación máis reducida posible compatible coas tipoloxías aplicables nesta área, de xeito que se sega a manter o grande parque fluvial aquí previsto polo novo Plan Xeral.

X. Logo de analizados os valores de repercusión entendeuse por ámbalas dúas partes que esa equivalencia aproximada de aproveitamentos entre usos ven supoñer, entendendo o uso industrial como coeficiente de valor 1, un coeficiente de 1,33 para o uso residencial, de xeito que se a superficie máxima para uso industrial se situaba en 98.972 m^2 , o valor de repercusión en uso residencial se acadaría con 74.230 m^2


XI. A vista de todo o anterior, ámbalas dúas partes interviñentes manifestan o seu dereito de subscribir o presente Convenio Urbanístico, o cal levan a efecto con suxeición ás seguintes

ESTIPULACIÓNS


PRIMEIRA



A "Asociación de Propietarios de Terreos do Plan Parcial del Polígono 16-06 Fragoiño 1-SUP-PP2-Sárdoma e no seu nome D. Juan Zunzunegui Pérez e a entidade mercantil "Conservera Celta, S.A.", posúen aproximadamente o 68% do solo. Dado que non posúe o 100% da titularidade dos terreos do sector do solo urbanizable programado ao que se fixo mención no encabezamento nin do que se delimitará no PXOM que se está a redactar polo Concello de Vigo, os propietarios pertencentes á Asociación citada e a entidade "Conservera Celta, S.A." actúa neste acto como responsables solidarios da totalidade do contido e consecuencias deste Convenio.



SEGUNDA



O Concello, comprométese a incluír no Plan Xeral de Ordenación Municipal como solo urbanizable delimitado e nun só sector os terreos incluídos xa no sector 16-06 do PXOU vixente ao que se lle agregan dúas parcelas (unha de $1.221'76 \text{ m}^2$ e outra de $6.025'28 \text{ m}^2$), situadas no seu vento norde, a carón do cemiterio de Sárdoma, incluídas aquí para localizar nelas un novo Pavillón Polideportivo e outras dotacións urbanísticas, nesta área de centralidade de Sárdoma, constituíndo polo tanto, un ámbito cunha superficie total de 139.226 m^2 . Como uso global característico fíxase o residencial e como tipoloxía característica, a de bloque aberto, unha edificabilidade máxima para usos lucrativos de $0'56 \text{ m}^2/\text{m}^2$, medidos sobre a superficie bruta do ámbito.

TERCEIRA

O Concello, en razón do carácter preferente que teñen os desenvolvementos urbanísticos das zonas inscritas en áreas de acción estratéxica (Sistema Xeral do Lagares, Ronda, etc.) comprométese a reflectir no PXOM en tramitación a ordenación detallada do ámbito, conforme o disposto no artigo 57.2 da LOUG, conformando o presente Convenio o carácter de actuación privada concertada coa Administración, garantíndose nesa ordenación os requisitos que se demandan para estes supostos no artigo 47.2 da citada LOUG.

COARTA

A Propiedade comprométese a ceder ao Concello nos termos establecidos pola lei, a totalidade dos terreos do Sistema Xeral de Espazos Libres do seu dominio, incluídos no sector, pertencentes ao Sistema Xeral do Lagares, e o monte da Serra, así como os terreos do Sistema Xeral Viario, coas superficies que se especifican na ficha anexa. Que esta cesión se producirá coa aprobación do proxecto de compensación. De acordo co establecido no artigo 22.a.b da Lei 9/02, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, a obriga de cesión inclúe a de urbanización.

QUINTA

A Propiedade comprométese así mesmo a ceder a totalidade dos terreos pertencentes aos sistemas locais de espazos libres, de equipamentos e de comunicacións que se fixan na Ficha de ordenación do sector; e tamén ao financiamento dun novo Pavillón Polideportivo que se ha construír segundo proxecto que elaborará o Concello de Vigo á beira do hoxe existente a carón do cemiterio, tal como se prevé na ordenación, ata un importe máximo de 1.727.910 €.

As cantidades anteriormente reseñadas serán actualizadas anualmente, incrementándose no que resulte de aplicarles o IPC, ate a súa completa satisfacción. A primeira das actualizacións levarase a cabo no día primeiro do mes seguinte a cumprirse un ano desde o completo perfeccionamento do presente convenio e a súa entrada en vigor, e tomará como referencia o último dato do IPC publicado.




SESTA

O Sector constituirá unha única área de reparto e un só polígono de execución. Para esta fíxase o sistema de compensación.

SÉPTIMA

O Concello comprométese a incluír o pactado no presente Convenio, introducindo as determinacións da ordenación detallada que figuran na Ficha de características do sector no PXOM de Vigo que se está a redactar, facéndoo co nivel de detalle que faga innecesaria a previsión de planeamento secundario (esa ordenación figura anexada ao presente Convenio).

OCTAVA



A Propiedade comprométese a desenvolver urbanisticamente o sector daccordo cos seguintes prazos: 1) Presentación do Proxecto de Estatutos e das Bases de Actuación, antes de transcorridos tres meses dende a aprobación do PXOM. 2) Constitución da Xunta de Compensación, antes dun mes, dende a aprobación polo Concello dos Estatutos e Bases de Actuación. 3) Presentación para aprobación definitiva do Proxecto de Compensación, antes de transcorridos dous anos dende a constitución da Xunta de Compensación. A transmisión ao Concello dos terreos de cesión obrigatoria, en pleno dominio e libre de cargas, terá lugar por ministerio da lei coa aprobación definitiva do Proxecto de Compensación. De calquera xeito, o Concello – conforme se establece os artigos 166 e seguintes da LOUG – poderá adquirir por ocupación directa, os terreos onde se localiza o Sistema Xeral de Espazos Libres incluídos no sector, dende o momento no que se aprobe o PXOM, posto que este xa recolle a ordenación pormenorizada do dito sector. A obriga contida na Estipulación Quinta, relativa ao abono do custo do novo Pavillón Polideportivo, efectuarase no intre de se aprobar polo Concello o correspondente proxecto constructivo e, en todo caso, antes de transcorridos 6 meses dende a aprobación definitiva do Proxecto de Compensación.

NOVENA

O Concello, unha vez dictaminado o Plan Xeral pola Administración urbanística autonómica e, polo tanto tamén o Convenio, procederá á súa tramitación ata a aprobación definitiva, que corresponde ao Sr. Conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda. De xurdir modificacións como resultado dos informes sectoriais e/ou da administración competente, o Concello, de común acordo coa Propiedade, introducirá esas modificacións no Convenio, a traveso da correspondente Adenda.

DÉCIMA

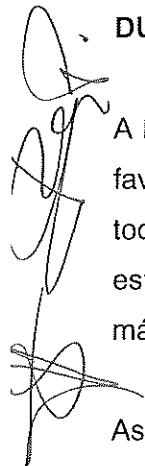
O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ao documento de aprobación inicial do PXOMV e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ao disposto no artigo 237 da LOUG, tendo en conta que carecerá de efectos en tanto en canto non sexa aprobado definitivamente polo pleno 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 convidas, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo primeiro da Estipulación Decimocuarta.

UNDÉCIMA

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.

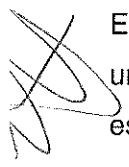
DUODÉCIMA



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 Decimoterceira

DECIMOTERCEIRA



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.

DECIMOCUARTA

En caso de incumplimento 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, ámbalas dúas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo concello de Vigo

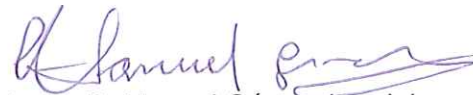


Asdo. D. Jose Manuel Mariño Mendoza

Pola Propiedade



Asdo.: D. Juan Zunzunegui Pérez



Asdo. D. Manuel Gómez Landeira



DILIXENCIA: Por 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, previsto no acordo plenario de 28/11/2007, polo que 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.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

NOVEMBRO 2007

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

Vigo, 2 de xaneiro de 2008

AUXILIAR ADVA S-30-R Páx 1

NOME: FRAGOSIÑO

M.^a Jose Fajardo Ribas

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

139.329 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:

Equipamento/Infraestructuras:

Viaro:

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Verde:

7.650

Equipamento/Infraestructuras:

Transporte principal:

586

Viaro estruturante:

Propostos

62.991

1.891

8.988

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:

Equipamento:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

Propostos

Solo Rustico de protección incluido

34.231

m²

Superficie Total Bruta

105.098

m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

131.093

m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable

77.486

m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,737

m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, G

6

Altura Máxima

15

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:

Máx:

Min:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,591

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 45% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión do PXOM do Concello de Vigo, obxecto de nova aprobación 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

A ALCALDE ADVA. S-30-R Páx 2

NOME: FRAGOSIÑO

M.^a José Faraldo Ribas

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.948	m ² de solo
Equipamento:	7.907	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	387	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	585	1.891
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	7.484	56.473
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	166	6.518

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	RAVISO - MIRAFLORES - RONDA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,770%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,770%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	8,770%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,770%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas	1.727.910
------------------------	-----------

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- A consecución de parte do sistema xeral do Lagares.
- A mellora do equipamento público deportivo de Sárdoma
- O cambio de uso global en concordancia cos criterios e obxectivos doPXOM.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tívose en conta destinar a reserva do 45% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

- A cifra de 1.727.910 € destinaráse á construción dun polideportivo cuberto, como equipamento deportivo.

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

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

M.^a José Faraldo Ribas