



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento do sector de solo urbanizable de Eiravella previsto no PXOM de Vigo, a suscribir entre o Concello de Vigo e os herdeiros de Rodolfo Andrade propietarios de terreos do dito sector

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DE EIRAVELLA PREVISTO NO PXOM DE VIGO, A SUSCRIBIR ENTRE O CONCELLO DE VIGO E OS HERDEIROS DE RODOLFO ANDRADE PROPIETARIOS DE TERREOS DO DITO SECTOR

En Vigo a 30 de xullo de 2008.

REUNIDOS

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

Doutra, D. ROGELIO ANDRADE OLIVIÉ maior de idade, con DNI 35.939.468 - J e domicilio en Camiño dos Lagos, 20. C.P. 36340. Panxón (Nigrán)

INTERVEÑEN

D. JOSE MANUEL MARIÑO MENDOZA, na súa condición de Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo (Resolución de delegación de firma do convenio de data 30.07.08); e D. ROGELIO ANDRADE OLIVIÉ na súa calidade de Representante de "Herdeiros de Rodolfo Andrade", con domicilio social en Camiño dos Lagos, 20. C.P. 36340. Panxón (Nigrán)

Os reunidos, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade necesaria para encetar a formalización do 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), sobre os Convenios Urbanísticos.

III. Que o asinante do presente documento na condición coa que interveñen, representa unha superficie de terreo de 19.612 metros cadrados dos 22.035 da totalidade do sector delimitado.

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

("Eiravella")
Página 1 de 4

IV. O Concello e a Propiedade consideran necesario garantir o desenvolvemento urbanístico dos ditos solos, para o cal coidan que é oportuno e convinte, no marco do ordenamento vixente, deixalos ordenados polo miúdo no propio PXOMV, a cuxo efecto consideran que pode constituír elemento imprescindible a suscripción dun convenio de planeamento facilitado polo feito de que se dispón da totalidade da superficie delimitada, cuestión que permite promover a iniciativa da súa execución polo sistema de concerto.

V. Que, dacordo co planeamento vixente, os terreos da Propiedade neste acto representada, inscríbense no sector de Solo Urbanizable denominado 18 Eiravella B (SUNP/PAU 2), previsto para usos globais residenciais e dotacionais (cunha superficie, segundo a Ficha de Planeamento, de 27.200 m²)

VI. Que, non obstante o anterior, os criterios establecidos polo PXOM entenden que os usos residenciais non acaen nesta área, xa que Zamáns é a única das parroquias de Vigo na que todos os asentamentos teñen carácter de núcleos rurais. E que, doutra banda, a proximidade ao encoro desaconsellaría de seu, o uso de vivenda; razóns polas que non se ve como posible a continuación neste Plan desa delimitación de usos do PXOU vixente.

VII. Que, doutra parte, é desexo da Asociación de veciños de Zamáns, o poder desenvolver nesta parroquia – e sen merma de manter as características rurais da mesma – algúns usos dotacionais, tais que establecementos de acampada, establecementos de atención xeriátrica, etc.

VIII. Que fronte da contradicción que se prantexaba entre os dous planeamentos con respecto do ámbito e determinación deste PAU de Eiravella, a proposta do Equipo Redactor, realizáronse conversas coa representación da Propiedade para tentar compatibilizar os posibles dereitos da Propiedade deste solo urbanizable e os intereses públicos postos de manifesto na ordenación proposta para a área no Avance do novo PXOM.

IX. Con posterioridade, afondando na análise do segundo sistema estruturante de comunicación, revelou a conveniencia de establecer a conexión entre a Estrada de Gondomar a Porriño e a Avda. da Universidade, vial en parte xa disposto, cuxa traza se prevé tanxente e integrada a este sector. Polo que, o mantemento da clasificación do solo como urbanizable (aínda que para os usos dotacionais) se revelaba como de enorme importancia para o interese público.

X. A vista de todo o anterior, ambas as dúas partes interviñentes manifestan o seu dereito de suscribir o presente Convenio Urbanístico para dar acaída canle aos intereses públicos e privados, o cal levan a efecto con suxeción ás seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- D. ROGELIO ANDRADE OLIVÉ (no sucesivo A Propiedade), posúe, o 89% da propiedade do ámbito do PAU 2 Eiravella (Zamáns) e, por conseguinte, pode acometer o desenvolvemento dun sector de solo urbanizable delimitado e ordenado para levar adiante usos dotacionais asistenciais en réxime privado, así como dispoñer dos terreos para acometer a disposición dun elemento importante do sistema xeral de comunicación como é o enlace que o PXOM prevé entre a Estrada de Gondomar a Porriño e a Avda. da Universidade, cuestións todas elas ás que se compromete.

SEGUNDA.- O Concello, comprométese a incluír no Plan Xeral de Ordenación Municipal como solo urbanizable delimitado e ordenado nun só sector os terreos incluídos xa na delimitación do PAU 2 Eiravella do vixente PXOM, cunha delimitación de 19.612 m², fixando nel como uso global e tipoloxía

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

("Eiravella")

Página 2 de 4

característica o de dotacional asistencial (privado) en edificio exento, cunha edificabilidade total máxima de 3.922 m² e un aproveitamento tipo de 0.2 m²/m².

TERCEIRA.- O Concello, en razón do carácter prioritario que ten o desenvolvemento das zonas inscritas en áreas de acción estratéxica e/ou daquelas que conlevan actuacións en sistemas estruturantes, cuxa realización é urxente, comprométese a reflectar no PXOM en tramitación a ordenación detallada do ámeto, 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.

CUARTA.- A Propiedade comprométese a ceder ao Concello nos termos establecidos pola lei, a totalidade dos terreos do Sistema Xeral de Comunicación, conforme se grafían nos planos de ordenación que se adxuntan (incluídos asemade na serie 4 dos planos de ordenación detallada, como AOD-42 do PXOM entregado para aprobación inicial); terreos que acadan como se dixo unha superficie total de 22.035 m². Que esta cesión se producirá denantes de transcorridos 30 días dende a entrada en vigor do PXOM que se vai tramitar.

QUINTA.- A Propiedade comprométese así mesmo a ceder a totalidade dos terreos pertencentes aos Sistemas Locais de Espacios Libres, de equipamentos e de aparcadoiros que se fixan na Ficha de Ordenación do Sector (que igoalmente se adxunta), así como a cumprir os prazos de execución que se conteñen na estipulación oitava ou os que pudieran resultar da propia ficha.

SEXTA.- O Sector constituirá unha única área de reparto e un só polígono de execución. Para ésta fíxase o sistema de compensación ou concerto, si se deran as circunstancias previstas nos artigos 150 e seguintes da Lei 9/02, de 30 de decembro.

SÉTIMA.- 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 (os planos desa ordenación figuran anexados ao presente Convenio).

OITAVA.- A Propiedade comprométese a desenvolver urbanísticamente o sector dacordo cos seguintes prazos:

- Desenvolver nos prazos previstos no planeamento para a execución do polígono polo sistema de compensación, por medio da constitución da Xunta de compensación e aprobación de proxecto de equidistribución .
- No caso que se poida desenvolver por concerto, formalización da Escritura pública por parte de todos os propietarios (que debe conter Estatutos e Proxecto de Equidistribución, que conterà a cesión gratuita ao Concello de terreos para dotacións, establecida no planeamento e a do 10% do aproveitamento tipo fixado polo Plan, libre de toda carga así como as demais cargas que para Sistemas Xerais se pactan no presente Convenio) ou constitución de Sociedade Mercantil constituída ao efecto coa presenza como conselleiro ou administrador dun representante do Concello de Vigo: Antes de transcorridos seis meses dende a aprobación definitiva do P.X.O.M.
- Presentación do Proxecto de Urbanización: tres meses dende a aprobación definitiva por parte do Concello do Proxecto de Equidistribución.
- Execución completa da urbanización: antes de transcorridos dous anos dende a aprobación do Proxecto de Urbanización.

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

("Eiravella")

Página 3 de 4

O incremento dos prazos e/ou das obrigas legalmente esixibles ou calquera dos compromisos aquí adquiridos por parte da Propiedade do polígono abeirado por este Convenio, poderá conlevar o cambio de sistema de actuación, conforme ao disposto na LOUG.

NOVENA.- De calquera xeito, o Concello conforme se establece nos artigos 166 e seguintes da LOUG poderá adquirir por ocupación directa, os terreos onde se localiza o Sistema Xeral de Espacios libres incluídos no sector, dende o momento no que se aprobe o PXOM, posto que éste xa recolle a ordenación pormenorizada do dito sector.

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

UNDÉCIMA.- 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.

DUODÉCIMA.- 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.

DECIMOTERCERA.- 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 se subordinan ó previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Duodécima.

DECIMOCUARTA.- 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.

DECIMOQUINTA. 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, ambas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo

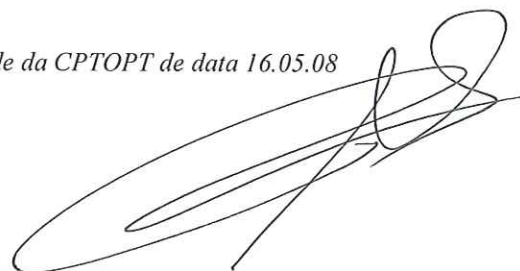
Polo Rpte. da Propiedade

Asdo. Don Jose Manuel Mariño Mendoza

Asdo. Don Rogelio Andrade Olivie

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

("Eiravella")
Página 4 de 4





DILIXENCIA: Por autorización da 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. Este documento intégrase na documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, e NOVEMBRO 2007 no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

PAVE José Farello S. 64-D Páx 1

NOME: EIRAVELLA

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

22.035 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde: _____
Equipamento/Infraestructuras: _____
Viario: _____

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Verde: _____
Equipamento/Infraestructuras: _____
Transporte principal: _____
Viario estruturante: 2.731

Propostos

1.127

Sistemas Xerais Adscritos

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

Propostos

Solo Rustico de protección incluido

Superficie Total Bruta

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

	m ²
22.035	m ²
19.304	m ²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable

3.922 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,178 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

DOTACIONAL PRIVADO

A, G

6, 13

Altura Máxima

2

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:

Máx:

Min:

Coef (G):

DOTACIONAL PRIVADO

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,203

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

DILIXENCIA: Pa 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 AUXILIAR ADVA.

NOME: EIRAVELLA

CLAVE S-64-D Páx 2
M.^a José Baraldo Ribas

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO
ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD	
ÁREA SUXEITA A CONVENIO .	

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.050	m ² de solo
Equipamento:	650	m ² de solo
Aparcamientos públicos:	21	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE ZAMÁNS (PO-331)		
SX/CO-TR/E07	GARRIDA - ESTRADA DE SAN COSME	MELLORA
ESTRADA DO PORTAL		
SX/CO-TR/E04	ESTRADA GARRIDA - ESTRADA DE ZAMÁNS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/27.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,144%
SX/IN-SU/PL2/27.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,144%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/37.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,144%
SX/IN-SU/RE2/37.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,144%

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Asegurar a disposición do viario de conexión entre a estrada de Gondomar a Porriño coa Avda. da Universidade.
- Compatibilizar parcialmente as determinacións do planeamento vixente coas emadas dos criterios e obxectivos do presente PXOM.
- Acaer a ordenación cos acordos abeirados á Proposta de Convenio coa Propiedade única do sector.
- Fixar prazos de execución para as determinacións do PXOM, especialmente no que atinxe á cesión de terreos para o Sistema Xeral de Comunicación previsto no mesmo

CONSULTORA GALEGA S.L.

DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN



9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O uso dotacional (privado) ao que se terá obrigatoriamente que destinar o aproveitamento será o de Residencia Xerátrica e usos compatibles con el, segundo a Normativa Urbanística.
- Para este ámbito hai asinado un convenio, cuxas estipulacións haberán de ser cumpridas.
- O planeamento que ordene sector haberá de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Estudo de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

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 AUXILIAR ADVA.

M.^a José Feraldo Ribas