



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico para a ordenación do solo urbano non consolidado A-3-10 (Estruráns).

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO A-3-10 (ESTURÁNS) PREVISTO NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, SUBSCRITO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E OS PROPIETARIOS DE TERREOS SITOS NO DITO ÁMBITO

En Vigo a 30 de xullo 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. JUNA MANUEL PÉREZ PAMIES, maior de idade, con DNI nº 36.019.479-F, e veciño de Vigo, con domicilio na rúa do Príncipe nº 22-7º,

INTERVEÑEN

D. Jose Manuel Mariño Mendoza, Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo (Resolución delegación de firma de convenio de 30.07.08); e D Juan Manuel Pérez Pamies no sucesivo, A Propiedade), en nome e representación de Prazadouro S.L. domiciliada en Vigo, Praza Francisco Fernández del Riego s/n, provista de CIF nº B-36.835.569, constituída por escritura outorgada ante notario de Vigo D. Alejo Calatayud Sempere, o 26 de febreiro de 1998, co nº 619 do seu protocolo, e que figura inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra, Tomo 2.093, libro 2.93, folio 184, sección 8ª, folia PO-21003.

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), sobre os Convenios Urbanísticos.

Convenio incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08
(“Esturáns”)

Página 1 de 4

III. A Propiedade dispón da titularidade plena de terreos e instalacións dentro do ámbito de solo urbano non consolidado referenciado (cuxa superficie bruta acada os 17.364 m², como se acredita no plano de delimitación que se adxunta) cunha coantía de participación que acada unha superficie aproximada de 13.735 m² (que representa o 79'10 % do total do ámbito); terreos que á luz dos criterios establecidos na Lei 9/2002 (LOUG), están comprendidos dentro da malla urbana de Vigo, dispoñendo da urbanización básica constituída por viario perimetral ou tanxencial baixo o que decorren redes de servizos (abastecemento de auga, e alcantarillado) e sobre do que se transportan redes aéreas e/ou soterradas de enerxía eléctrica, alumeadado, etc.

IV. A Propiedade fai constar que na parte nordeste do ámbito agora delimitado de solo non consolidado, dispón de terreos cuxa cualificación, segundo o PXOU vixente, é a de solo urbano consolidado e uso global industrial (Ordenanza 2.2.B E 2.2.D). Que en consecuencia co anterior, solicitara co Concello de Vigo, licencia para a construción de naves industriais, neses terreos, segundo proxecto redactado por D. José Enrique Pérez Ardá-Criado licencia que lle foi concedida con data de 14/11/03, co nº de expediente 45526/421.

V. Ámbalas dúas partes, porén, coinciden en que, dados os criterios xerais a aplicar polo PXOM en redacción (criterios que xa foran fixados con ocasión da presentación do seu Avance), este uso industrial non é aquelado para esta área da cidade comprendida entre o Polígono de Coia e a Rúa Tomás Alonso, toda ela prevista no dito documento como de uso global residencial; manifestando a Propiedade que estaría disposta a renunciar á licencia de construción das mentadas naves – feita excepción da correspondente a unha Estación de Servizo a localizar na esquina de Tomás a. Alonso con Esturans, cuxa previsión se manterá na nova ordenación -, se se avalían e se compensan os prexuízos causados polo cambio de ordenación operado no novo Plan a respecto do anterior, mercé a unha delimitación do ámbito da área de reparto e a fixación dunha edificabilidade que permita a transformación da área con homoxeneidade respecto das áreas próximas e cun tratamento semellante ao doutras zonas industriais igualmente modificadas na zona próxima a Beiramar. En ningún caso implicará dereito a indemnización a imposibilidade de ubicación da Estación de Servizo pola non obtención das autorizacións sectoriais que sexan esixibles, extremo que prestan conformidade os asinantes do convenio.

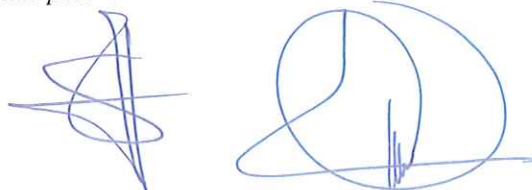
V. O Concello manifesta a súa vontade de chegar a un acordo que respete por igual os intereses públicos e os privados da Propiedade. Velaí que, logo de analizados todos os parámetros cuantitativos de custos de transformación (urbanización, indemnizacións e compensación polos dereitos agora coutados), entende que é posible esa concertación en base aos datos dunha Ficha de Características do Ameto A-3-10, establecida conforme aos criterios expostos, incluído o relativo ao desaxeitamento de todas as construcións existentes no dito ámbito, que terán que ser derrubadas e, xa que logo, indemnizadas.

VII.- Que a tal fin 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 unha área de reparto de 17.364 m², que se recolle na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio, da que a Propiedade dispoñen do dominio pleno do 79'10 % do total, establecendo para o mesmo unha ordenación cuxos parámetros básicos se conteñen na Ficha de características (Area de

Convenio incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08
(“Esturáns”)
Página 2 de 4



reparto, uso e tipoloxía características, usos globais compatibles, intensidades máximas e mínimas dos mesmos permitidas, etc., así como a xustificación dos aproveitamentos fixados), que figura como Anexo ao presente Convenio; fixando para a execución das determinacións dos dous polígonos previstos – separados pola actual rúa Esturáns -, o sistema de compensación.

SEGUNDA.- O Concello comprométese a incluír no PXOM a ordenación detallada elaborada de común acordo coa Propiedade, de conformidade cos parámetros da ficha aplicable, antes de proceder á segunda aprobación provisional do mesmo, abonando os gastos que elo comporte ao equipo redactor do PXOM, que serán entendidos como aboamento a conta, que a Propiedade deberá satisfacer logo da inclusión da dita ordenación detallada no documento de aprobación provisional ou, no seu defecto, pola Xunta de Compensación, que se constitúa para a execución do planeamento do dito ámbito, ben co pago en metálico da cantidade satisfeita, incrementada cos intereses legais devengados ata o momento do pago, ben co aproveitamento urbanístico por idéntico valor, que se sumaría ao que lle compre recibir por imperativo legal ao Concello no mesmo.

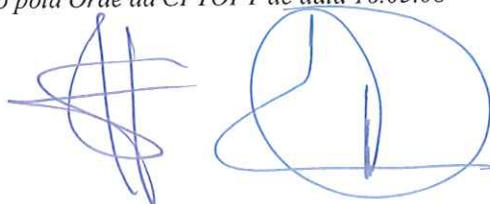
TERCEIRA.- A Propiedade comprométese a executar as determinacións do planeamento para o ámbito A-3-10, nos prazos que se conteñen na Ficha de Características que se adxunta, e a responder solidariamente da totalidade do contido e consecuencias asumidas neste convenio. A propiedade resérvase a súa facultade para non subscribi-lo convenio, no tocante á reserva de vivenda protexida do % agora establecida, se no PXOM se eliminase a reserva xeral media do 40% de vivenda protexida no solo urbano consolidado e urbanizable do termo municipal, dado que se produciría un desequilibrio do ratio de beneficios e cargas en relación cos demais ámbitos. Por outra parte, a cesión de aproveitamento municipal atribuído ó Concello será preferentemente en solo de uso residencial destinado a algún réxime de protección, todo elo ó abeiro do disposto no artigo 16.1.b da Lei 8/07, de 28 de maio, do solo.

CUARTA. O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ó documento de aprobación 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 convenidas, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo primeiro da Estipulación Séptima.

QUINTA. 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.

SEXTA. 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 virude deste convenio, y deberá ser comunicada al Concello en el plazo máximo de 15 días. As anteditas facultades de cesión e transmisión subordínanse ó previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Quinta.

SÉPTIMA. En caso de incumprimento pola Propiedade das obrigas derivadas da sinatura do presente Convenio, unha vez transcorridos os prazos previstos na Ficha do ámbito correspondente ós 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. Os asinantes responderán con carácter solidario da totalidade das consecuencias e efectos derivados do convenio.

OCTAVA. 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.

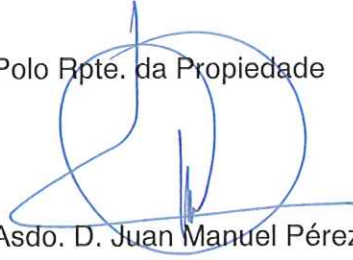
En proba de conformidade e perante min, ámbalas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo



Asdo.: D. Jose Manuel Mariño Mendoza

Polo Rpte. da Propiedade



Asdo. D. Juan Manuel Pérez Pamies



DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, fago constar que a proposta de urbanización para a zona de actuación denominada PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO sión do PXOM do Concello de Vigo, obxecto de nova aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007, este documento intégrase na documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 25.5 da Lei 1/2002.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Vigo, 2 de xaneiro de 2008

NOME: ESTURÁNS

DISTRITO: 3 A AUXILIAR ADVA. A-3-10 Páx 1

M.^a José Paraldo Ribas

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

17.364 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:

Equipamento/Infraestructuras:

Viaro:

1.307

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:

Equipamento/Infraestructuras:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

1.522

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:

Equipamento:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

16.057 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

24.370 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,403 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A

6

TRANSPORTES

A

15

Altura Máxima

10

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Min:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Outros usos globais

TRANSPORTES

5

3,626

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,572

m²c/m²s

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 rexime de protección.

DILIXENCIA: Per 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. CLAVE: A-3-10 Páx 2

NOME: ESTURÁNS

Vigo, 2 de xaneiro de 2008

A AUXILIAR ADVA.

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento

PRIVADA

M.^a José Faraldo Ribas

Sistema de actuación

COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento

1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.190	m ² de solo
Equipamento:	1.500	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	65	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	AVDA DE BEIRAMAR - CHOUZO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SX/IN-SU/PL2/16.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,847%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Cambiar o uso global da zona en razón dos obxectivos e criterios para a zona.
- Resolver a conexión entre a Avda. Castelao e Tomás Alonso.

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.

Outros Usos Permitidos: Transportes (Para categoría 6ª Servivios de automóbeis)

Exsite Convenio Urbanístico asinado coa Propiedade, cuxas determinacións haberá que cumprir

Os prazos de desenvolvemento ENTÉNDENSE PARA O PRIMEIRO DOS POLÍGONOS A DESENVOLVER. O SEGUNDO, DE NON SE DESENVOLVER SIMULTÁNEAMENTE, DEBERÁ COMPRETARSE NUN PRAZO IGOAL A CONTAR DENDE A FINALIZACIÓN DO PRIMEIRO POLÍGONO.