



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento do ámbito de Solo Urbano non Consolidado A-4-49 (Lagares) previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO A-4-49 (LAGARES) 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 11 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. Eduardo SAN MARTÍN ALONSO maior de idade con DNI nº 36.022.265-X e domicilio en Illa de Toralla, 28. Vigo.

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 D. Eduardo San Martín Alonso no seu nome e en representación dos propietarios de terreos incluídos no ámbito de solo urbano non consolidado denominado Lagares, con clave de identificación no documento do PXOM: A-4-49

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. A Orde de 16 de maio de 2008 da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (DOGA de 3.06.08, número 106) deu aprobación definitiva –parcial- ao 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 PXOMV á luz dos principios da LOUG e, máis en concreto co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237 a.i.), sobre os Convenios Urbanísticos.

Convenio incorporado ao Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08 ("Lagares")

III. Que os asinantes do presente documento son propietarios de terreos e instalacións dentro do ámbito de solo urbano non consolidado referenciado (cuxa superficie bruta acada os 24.997 m², como se acredita no plano de delimitación que se adxunta) cunha contía de participación que acada unha superficie aproximada de 20.597 m² (que representa o 82'40 % 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 transporta redes aéreas e/ou soterradas de enerxía eléctrica, alumeado, etc.

IV.- Que ámbalas dúas partes coinciden na apreciación de que o funcionamento da instalación fabril de tratamento de residuos, coñecida como SAMPER, de titularidade da Propiedade resulta incompatible cos obxectivos e criterios xerais do PXOM aplicables á ordenación urbanística do que o Plan denomina Sistema de Espacios Libres do Río Lagares. E, polo mesmo, manifestan a súa vontade de lograr un acordo que permita liberar esta área dese uso, por mor de lle atopar unha localización acaída noutro lugar do Termo Municipal de Vigo.

V.- Que, nese sentido, ámbalas dúas partes, entenden que o lugar máis aquelado para acubillar tales instalacións é o Sector de Solo Urbanizable previsto polo PXOM en terreos da parroquia de Bembrive limítrofes co Termo Municipal de Mos (Sector S-59-I) xustamente, para destinar á localización de industrias adicadas ao tratamento de reciclado de residuos de todo tipo.

VI.- Coinciden igualmente as partes en que a ordenación do Ámbito A-4-49 Lagares debe facilitar o cambio de uso global, así como a intensidade precisa para permitir a xeración das necesarias plusvalías que permitan custear o traslado das instalacións fabrís hoxe nel existentes no mentado ámbito, ao citado Polígono Industrial do Reciclado de Bembrive.

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 ás seguintes:

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O Concello de Vigo comprométese a deixar delimitado no PXOM como un só polígono e nunha área de reparto coincidente con el, os terreos do lugar de A Laxe (Castrelos) que se recollen na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio, dos que os propietarios asinantes dispoñen do dominio pleno do 82'40 % do total, establecendo para o mesmo unha ordenación cuxos parámetros básicos se conteñen na Ficha de características (Area de reparto, uso e tipoloxía características, usos globais compatibles, intensidades máximas e mínimas dos mesmos permitidas, etc., así como a xustificación dos aproveitamentos que han permitir o traslado das instalacións repetidamente citadas), que figura como Anexo ao presente Convenio; fixando para a execución do dito polígono 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 aprobación provisional do mesmo.

TERCEIRA.- O Concello comprométese a desenvolver o Sector S-59-I de Bembrive, onde vai ter acubillo o Polígono do Reciclado antes de transcorridos catro anos a contar dende a aprobación definitiva do PXOM e a reservar nel unha parcela na que, conforme ás determinacións da súa propia Normativa urbanística -cunha edificabilidade de, alomenos 0.6 m²/m²- se poida instalar unha nave de, alomenos 5.000 m² de superficie construída e 18.000 m² de superficie aberta e tratada con firme acaído e do illamento pertinente, de cando menos 40 cms. de espesor, destinada a depósito e

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


manipulación dos materiais a reciclar nas instalacións trasladadas, aquelas para os usos necesarios da actividade da Empresa Samper. Se a parcela antes reseñada resultase adxudicada no Proxecto de Compensación ó Concello, a súa enaxenación ou permuta, así como a súa valoración, levaríase a cabo conforme ó disposto no art. 177.2 da LOUGA e demais preceptos legais que puidesen resultar aplicables. O Concello establecerá preferencia na adxudicación das parcelas a aquelas empresas que pola súa relación co sector do reciclado se ubican dentro do Término municipal e debieran ser trasladadas pola súa incompatibilidade co planeamento e as molestias que puideran causar os residentes da zona.

COARTA.- A Propiedade comprométese a materializar o traslado da industria existente no ámbito de Lagares, antes de transcorridos dous anos a contar dende que estean completamente urbanizados os terreos do Sector do Reciclado e a encetar a execución das determinacións do PXOM para o ámbito A-4-49, de Lagares, antes de seis meses contados a partires de efectuado o dito traslado, e a urbanizar e construír conforme os prazos establecidos na Ficha de Características. Así mesmo, o Concello poderá promover o traslado da industria a outro lugar diferente ó do Sector do Reciclado e tendrá os mesmos efectos que os previstos para o caso que se producira no aludido sector. En todo caso, contará coa conformidade da empresa a trasladar.

QUINTA.- A propiedade renuncia a calquera dereito indemnizatorio que puidese corresponderlle no Proxecto de Compensación do ámbito A-4-49 LAGARES como consecuencia do traslado da industria, tendo en conta que os gastos de devandito traslado quedansuficientemente compensados coas plusvalías que se xeran como consecuencia do incremento do aproveitamiento e cambio de uso de devandito ámbito.

SEXTA. 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 Novena.

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.

 **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 virude 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. Os asinantes do convenio asumen con carácter solidario da totalidade das consecuencias e contido do presente convenio.

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

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

("Lagares")

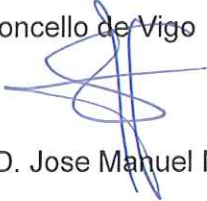
Página 3 de 4



proporción que corresponda, renunciando a Propiedade á indemnización que puidera corresponderlle en concepto de lucro cesante.

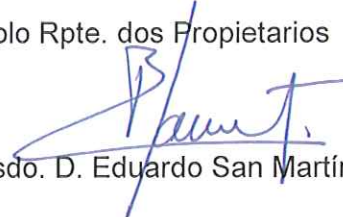
En proba de conformidade e perante min, ambas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo



Asdo. D. Jose Manuel Mariño Mendoza

Polo Rpte. dos Propietarios



Asdo. D. Eduardo San Martín Alonso



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
 que a presente data forma parte da documentación de aprobación do PXOM do Concello de Vigo, en xunto coa aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación que se somete á Comisión de Galicia, a efectos do sinalado no art. 95.5 da Lei galega 9/2002.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: LAGARES

DISTRITO: 4 Vigo, 2 CLAVE A-4-49 Páx 1
 A AUXILIAR ADVA:

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

M.^a José Faraldo Ribas 24.997 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:

Equipamento/Infraestruturas:

Viario:

1.920

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Verde:

1.159

Equipamento/Infraestruturas:

Transporte principal:

Viario estruturante:

Propostos

6.601

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:

Equipamento:

Transporte principal:

Viario estruturante:

Propostos

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

21.918 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

18.000 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,720 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, G

4, 6, 7

Altura Máxima

6

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Min:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,821

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 9/2008

NOME: LAGARES

85.5 da Lei galega 9/2008 CLAVE: A-4-49 Páx 2
Vigo, 2 de xaneiro de 2008

A AUXILIAR ADVA.

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA	M. ^a José Farello 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:	3.240	m ² de solo
Equipamento:	1.800	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	90	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO

SX/EL-ZV/B09/1/ LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)

Obtido: PorObter:

1.159	6.601
-------	-------

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	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización das pezas urbanas máis degradadas, neste caso a raíz da obsolescencia das actividades industriais albergadas.
- Implantación de usos residenciais acaídos á ordenación global prevista na área de Castrelos-Sárdoma (Gran Vía-Lagares), de vez que se dean xerado as plusvalías necesarias para garantir a viabilidade da transformación urbanística.
- Como obxectivo xeral establececese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía ata Sárdoma a partires da creación dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tivose en conta destinar a reserva do 40% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

- Existe convenio urbanística cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.
- Por acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estruturais".
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.

CONSULTORA GALEGA S.L.

DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN