



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-4-06 (Praza de España), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO CON CLAVE DE IDENTIFICACIÓN A-4-06 (PRAZA DE ESPAÑA) PREVISTO NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, SUBSCRITO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E PROPIETARIOS DE TERREOS SITOS NO DITO ÁMBITO

En Vigo a 13 de agosto de dous mil oito.

REUNIDOS

Dunha parte, o Excmo. Sr. Don ABEL CABALLERO ALVAREZ, Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Vigo, e da outra:

D. LEANDRO ALVAREZ PORTO, maior de idade, casado, veciño de Vigo (Pontevedra), con domicilio en Plaza de España – Estación de servicio S/N; con DNI 36.079.992-F

D. MANUEL ALVAREZ MARTINEZ, maior de idade, casado, veciño de Vigo (Pontevedra), con domicilio profesional en C/San Amaro nº 4, provisto de DNI 35.764.794-R

D^a. CARMEN PORTO GONZALEZ, maior de idade, viuva, veciña de Vigo, con domicilio en Gran Vía, número 116, 6ºB (Vigo), provista do DNI 36.004.311-L

D. FERNANDO MALLO FERNANDEZ, maior de idade, casado, veciño de Vigo (Pontevedra), con domicilio profesional en C/San Amaro nº 4, provisto de DNI 36.144.795-L.

INTERVEÑEN

O primeiro na súa condición de Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente do Excmo. Concello de Vigo.

D. Leandro Alvarez Porto e D. Manuel Alvarez Martínez, en nome e representación da entidade mercantil "**RESIDENCIAL PLAZA DE ESPAÑA-VIGO, S.L.**", de duración indefinida e domicilio en Vigo (Praza de España, s/n, estación de servicio); constituída mediante escritura autorizada o 9 de setembro de 1997 polo Notario de Vigo Don José-Antonio Rodríguez González, co número 1.210 de protocolo, INSCRITA no Rexistro Mercantil de Pontevedra, tomo 2041, Sección 8ª, Inscripción 1ª, Libro 2041, Folla PO-20451, folio 150, CIF B-36.828.812; actúan en calidade de Conselleiros Delegados de dita sociedade, cargo para o que foron nomeados por acordo da Xunta Xeral de data 14 de Maio de 2007.

D^a. Carmen Porto Gonzalez, en nome e representación da compañía Mercantil **PLAZA DE ESPAÑA ESTACIÓN DE SERVICIO, S.L.**, domiciliada en Vigo (Praza de España, s/n), constituída por tempo

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

indefinido mediante escritura autorizada o 26 de febreiro de 1.981, polo Notario que foi desta cidade Don José Luis Espinosa Anta, co número 395 do seu protocolo, inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra, ao folio 79 do libro 284 de sociedades, inscrición 1ª da Folla número 4-036. Ten un CIF: A-36.621.068, en proceso de transformación. Foi transformada en sociedade limitada, en escritura autorizada en data 23 de xullo de 2007 ante o Notario de Vigo, D. Miguel Lucas Sánchez, co número 1.649 do seu protocolo, que causou a inscrición 23ª da folla aberta á sociedade; actúan en calidade de Administradores solidarios de dita sociedade, cargo para o que foron nomeados na citada escritura de transformación.

D. Fernando Mallo Fernández, en nome e representación da mercantil "**BRUESA INMOBILIARIA, S.A.**", domiciliada en San Sebastián, Paseo Errotaburu nº 1 – 9ª pranta, constituída por tempo indefinido mediante escritura autorizada polo notario de Madrid, Don Ramón Acín Ferrer, como sustituto e para o protocolo do seu compañeiro D. Jesús Roa Martínez, con data 6 de outubro de 2004, co nº 3.093 de protocolo, trasladado o seu domicilio ó actual mediante escritura autorizada polo Notario de San Sebastián D. Antonio Baraibar Askobereta, como sustituto e para o protocolo da súa compañeira Dña. Guadalupe María Inmaculada Adánez García en data 30 de agosto de 2005 co nº 2.040 de protocolo. Inscrita no Rexistro Mercantil de Gipuzkoa, ó Tomo 2.187, libro 0, Folio 212, Folla nº SS-26.004, inscrición 2ª. Provista de CIF A-95.339.172; actúa na súa condición de apoderado da mesma, según resulta da escritura de poder autorizada en data 12 de novembro de 2007 pola Notario de San Sebastián, Doña Guadalupe-María-Inmaculada Adánez García.

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.- Que as entidades mercantís RESIDENCIAL PLAZA DE ESPAÑA VIGO, S.L., PLAZA DE ESPAÑA ESTACIÓN DE SERVICIO, S.L. e BRUESA INMOBILIARIA, S.A. son propietarias en pleno dominio das seguintes fincas emprazadas no ámbito da ÁREA DE REPARTO A-4-06 "PRAZA DE ESPAÑA" (DISTRITO 4) do Proxecto de PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO de Marzo de 2.004 (en diante PXOM):

1). URBANA.- Casa Chalet, composta de soto, planta baixa, un piso e unha torre, ocupando unha superficie de cento cincuenta metros cadrados, que co terreo unido, destinado a xardín, no que tamén existen un lavadoiro, un garaxe e unha caseta-bar, cunha superficie respectiva de corenta, cincuenta e seis e quince metros cadrados, todo o cal forma unha única finca cerrada sobre si, con muros propios, sita na denominación de Calzada ou Couto e tamén Couto ou Terrones, actualmente Praza de España, da parroquia de Santiago, desta Cidade de Vigo, da superficie xeral de dous mil seiscentos cincuenta e seis metros e sesenta e cinco decímetros cadrados, que linda: Norte, rúa de Fernando Conde; Sur, a de Manuel Olivie; Este, Praza de España; e Oeste, Primera Circular do Castro.

INSCRICIÓN: REXISTRO da PROPIEDAD NUMERO CINCO DE VIGO, Tomo 950, folio 20, finca 11.548.

TITULO: Pertence en plena propiedade á Compañía Mercantil "Residencial Praza de España-Vigo, S.L." por tela adquirido a título de compravenda mediante escritura pública autorizada polo Notario de Vigo Don José Antonio Rodríguez González, o día 5 de novembro de 1997, co número 3.978 do seu protocolo.

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

2). URBANA. SOLAR na Praza de España, da cidade de Vigo, da superficie de douscentos sesenta e oito metros cinco decímetros cadrados, cerrado sobre si, formando un só corpo. Linda: Leste, en liña de seis metros cincuenta centímetros, coa Praza de España; Oeste, en liña de nove metros corenta centímetros, co solar número dous, e noutra liña igual de nove metros corenta centímetros, co solar número tres; Norte, en liña de vinte metros noventa centímetros, a rúa de Manuel Olivie; e Sur, en liña de vinte metros noventa centímetros, coa rúa San Amaro.

INSCRICIÓN.- REXISTRO da PROPIEDAD NUMERO CINCO DE VIGO, Tomo 297, sección 1ª, folio 232, finca 16.115.

TITULO.- Pertence en plena propiedade á Compañía Mercantil "RESIDENCIAL PRAZA DE ESPAÑA-VIGO, S.L." por compra Don Manuel Merelles Pérez e esposa Dona Esther Janeiro Barros, en escritura autorizada o 4 de marzo de 1998 polo Notario de Vigo Don José-Antonio Rodríguez González, co número 772 de protocolo.

3). URBANA. SOLAR situado no barrio do Couto, de Vigo, que mide mil oitocentos dezaseis metros cadrados. Limita: Norte, coa rúa Honduras; Sur, con finca de Celia Freire Canabal e rúa Couto; Leste, con Gran Vía; e Oeste, coa rúa Caracas.

TITULO.- Pertence en plena propiedade á Compañía Mercantil "RESIDENCIAL PRAZA DE ESPAÑA-VIGO, S.L." por compra a "Progen, S.A.", en escritura autorizada polo señor Rodríguez González o 26 de xaneiro de 1999, co número 208 de protocolo.

INSCRICIÓN.- REXISTRO da PROPIEDAD NUMERO CINCO DE VIGO, Tomo 826 de Vigo, folio 3, finca 4.260.

4). ESTACIÓN DE SERVIZO clasificada pola Compañía Arrendataria do Monopolio de Petróleos S.A. (C.A.M.P.S.A.) en primeira categoría, co nomeamento número 4.109, sita na Gran Vía (Praza de España), de Vigo, integrada pola seguinte construción: a) Un edificio de planta baixa, con fronte á Praza de España, cunha superficie de setenta e cinco metros cadrados, construído con estrutura de formigón armado, zócalo de pedra e ventanais de aluminio de cristal, cuberto con ampla lousa en voadizo, destinado a sala de espera, aseos de señora e cabaleiro, tenda-exposición, cabina telefónica e outros servizos. b) Un edificio destinado a lavadoiro e engraxe de vehículos, almacén, aseos de condutores, tendas e oficinas, composto de soto, planta baixa e planta alta, con fronte á rúa Primeira Circular (actualmente rúa Conde de Gondomar), construído así mesmo con estrutura de formigón armado, zócalo de pedra e ventanais de aluminio e cristal, cuberto con ampla lousa de voadizo, cunha superficie de douscentos corenta e sete metros e medio en sotos, douscentos corenta e cinco metros en planta baixa, e cento vinte e dous metros en planta alta, cadrados. c) Dúas amplas marquesiñas armadas por piares e placas de formigón armado, que protexen os illotes onde están enclavados os aparatos surtidores de carburantes. d) Unha ampla marquesiña adosada o edificio descrito no apartado b) anterior, formado piares metálicos e placa de formigón que protexe a zona de servizo de aire e auga. Todo ello forma unha sola finca, rodeada das correspondentes beirarrúas e muretes de xardinería, de superficie total de mil catrocentos sesenta e seis metros con cincuenta decímetros cadrados, que linda: Leste ou fronte, coa Gran Vía; Oeste, coas rúas de San Amaro e Primeira Circular (hoxe esta Conde de Gondomar); Norte, a devandita rúa de San Amaro; e Sur, a citada Primeira Circular (hoxe Conde de Gondomar). A reseñada ESTACIÓN DE SERVIZO está integrada polos seguintes elementos industriais: - Tres tanques para carburantes, de corenta mil litros de capacidade cada un. - Sete tanques para carburantes, de vinte mil litros de capacidade para cada un. - Un tanque para aceite, de mil litros de capacidade. Todos eles dotados das correspondentes arquetas, bocas de carga, tuberías de ventilación, tuberías xerais e demais accesorios esixidos polas últimas disposicións técnicas ao respecto. Tamén existen na citada ESTACIÓN DE SERVIZO os seguintes aparatos e elementos: - Un

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

("Praza de España")

aparato mesturador marca "SCHWELM", tipo M.S. 120-P. - Un aparato surtidor sinxelo marca "SCHWELM", modelo M.70.R. 4318 - Tres aparatos surtidores dobres marca "SCHWELM", modelo M.120.R/II. - Catro aparatos surtidores dobres marca "SCHWELM", modelo M.130.R/ii. - Un poste de aire e auga, e oito puntos supletorios. - Un elevador hidráulico, fosos de lavado e engraxe para camiós e automóviles, dous compresores e a maquinaria normal deste tipo de industria.

TITULO.- Pertence en plena propiedade á Compañía Mercantil "PLAZA DE ESPAÑA ESTACIÓN DE SERVICIO, S.A." por compra a "PS, Estaciones de Servicio, S.A.", en escritura autorizada o 7 de xullo de 1981 polo Notario que foi de Vigo Don José Luis Espinosa Anta, co número 1.288 de protocolo.

INSCRICIÓN.- REXISTRO da PROPIEDAD NUMERO CINCO DE VIGO, Tomo 238, folio 23, finca número 14.373.

5). URBANA.- SOLAR situado na cidade de Vigo, Parroquia de San José Obreiro, Lugar do Couto, de superficie de dos mil oitocentos cincuenta e oito metros con dez decímetros cadrados. Limita: Norte, rúa Pizarro; Sur, rúa Puerto Rico; Lste, rúa Honduras, antes rúa circular en proxecto; e Oeste, Praza de España.

TITULO.- Pertence en plena propiedade a CYSUGAL, S.A. (actualmente BRUESA INMOBILIARIA, S.A.) en virtude de compra á Sociedade XESTIÓNS E DESENVOLVEMENTOS PATRIMONIAIS, S.L., en escritura outorgada en Vigo, o día 30 de Abril de 1996, ante o Notario con residencia na devandita cidade, D. José Antonio Rodríguez González, baixo o número 1.234 de orden do seu protocolo.

INSCRICIÓN.- Está no Rexistro da Propiedade nº1 de Vigo, Tomo 752, Libro 752, Folio 221, Finca 62.460, inscrición 8ª.

6). URBANA. Terreo duns setecentos sesenta e oito metros cadrados, sinalado co número dous da Avenida de Madrid, en Vigo, que limita: Norte, con Praza de España; Sur, rúa de Gondomar; Leste, Avenida de Madrid; Oeste, con Gran Vía.

TITULO.- Pertence en plena propiedade a CYSUGAL, S.A. (actualmente BRUESA INMOBILIARIA, S.A.) en virtude de Escritura de Compravenda outorgada por Dona. Berta Filgueira Rodríguez e outros a favor de CYSUGAL, S.A. en data 7 de Maio de 2002, ante o Notario de Vigo, D. José Antonio Rodríguez González, co número 1.304 do seu protocolo notarial e Escritura de Compravenda outorgada por Dona. María Lois Lorenzo e outros a favor de CYSUGAL, S.A. en data 7 de Maio de 2002, ante o Notario de Vigo, D. José Antonio Rodríguez González, co número 1.320 do seu protocolo notarial.

INSCRICIÓN.- Está no Rexistro da Propiedade nº1 de Vigo, ao Tomo 1.082, Folio 155, Finca 71.543, inscrición 2ª.

7). SOLAR cunha CASA –actualmente sinalada co número 1 da rúa Pizarro- de planta baixa e piso, e terreo unido a ela, formando unha sola finca sita no lugar do Couto, parroquia do Corazón de María, municipio de Vigo, cunha superficie para o terreo de setecentos cincuenta e dous metros cadrados e para o solar do edificio de noventa e oito metros cadrados. Limita: Norte ou fondo, casa-chalet e xardín de Don Florián González; Sur ou fronte, por onde ten a súa entrada principal, Avenida de Pizarro; Leste ou dereita, rúa Circular; e Oeste ou esquerda, Praza de España e Gran Vía.

TITULO.- Pertence en plena propiedade a GESAI, S.A. (actualmente BRUESA INMOBILIARIA, S.A.), en virtude de Escritura de Permuta outorgada en data 13 de Xuño de 1997, por

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

Dona. Adela – Margarita Alonso Piñeiro e autorizada polo Notario de Vigo, D. José Antonio Rodríguez González, co número 2.237.

INSCRICIÓN.- Tomo 167, folio 58 voltos, finca número 10.261, inscrición 2ª, no Rexistro da Propiedade número 1 de Vigo.

II.- Que, a Ficha urbanística do citado PXOM correspondente ao citado ámbito de actuación recoñece o carácter emblemático que a Praza de España ten na Cidade de Vigo. O seu tratamento fai necesaria unha reordenación completa da área, así como o establecemento de dotacións necesarias e a liberación completa do tráfico rodado en superficie, para o cal terá unha incidencia decisiva a reordenación completa da estrutura viaria primaria e secundaria prevista no Plan, a previsión dun gran anel polo que discurriría o tráfico que hoxe utiliza a Praza de España e a construción de novos túneles para evitar o paso pola Praza e polo mencionado anel, logrando con todo elo a fluidez dos tráfico previstos, a creación de amplas superficies de aparcamentos públicos e un gran espazo público que permitirá unir a Praza de España co Monte de O Castro, con posibilidade de continuar até Beiramar. Agora ben, respecto aos túneles anteditos, a magnitude destas importantes infraestruturas que se deseñan en coherencia co novo modelo de cidade que pretende o PXOM, o feito de que transcorran polo subsolo de espazos privados, e que, ademais, excedan ou se prolonguen máis alá da delimitación da área de reparto A-04-06, todo elo conduce a que o PXOM o considere unha actuación illada en solo urbano das previstas no art. 124 da Lei 9/2002, ao considerar improcedente a súa obtención a través dos sistemas de reparto de cargas e beneficios (art. 112.2 da Lei 9/2002).

III.- Que, non obstante o anterior, a realización destas obras no subsolo estea indisolublemente asociada ao proceso de execución urbanística do ámbito, dado que, desde o punto de vista técnico, a construción dos túneles, a construción das edificacións en superficie baixo as cales discurrirán estes, así como tamén a creación de dotacións de aparcamento público subterráneo demandan unha execución conxunta e coordinada, pois o contrario suporía inviabilizar tecnicamente a execución dos túneles.

IV.- Tra-la análise do convenio, se concluiu a necesidade de realizar unha modificación consistente na imputación da obriga de executar as obras de infraestruturas dos túneles (descritas no punto 8.3.1 – letras “a”, “b”, “c”, e “d” da Ficha de Ordenación do ámbito de novembro de 2007) ós propietarios do ámbito obxecto do presente convenio. Dada a similitude na estimación dos costes, se libera ós propietarios de asumir a execución e custeamento das obras de infraestructura descrita no punto 8.3.2 – letras “e”, “f”, “g”, e “h” desa Ficha de novembro de 2007. Dita modificación mellora e simplifica a xestión urbanística do ámbito. A última versión do PXOM que vai motivar a segunda aprobación provisional, xustifica a introducción dunha reserva do 21% de edificabilidade residencial prevista para o ámbito. Dita reserva non altera a viabilidade da actuación, dado que dita modificación está baseada e fundamentada no estudo de viabilidade económica elaborada polo equipo redactor e que forma parte como documento preparatorio do PXOM. En ningún caso a presente modificación supoñe unha alteración substancial do convenio e non afecta á ordenación do ámbito.

V.- Que o PXOM debe de garantir a viabilidade técnica e económica da ordenación que propón (art. 52.3 da Lei 9/2002), tendo en conta a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas (art. 112.1), impedindo a desigual atribución dos beneficios e cargas do planeamento (art. 4). Neste sentido, a construción dos túneles correrá a cargo dos propietarios da área de reparto A-04-06 polo que conta cunha serie de cargas urbanísticas de suficiente entidade que xustifican o equilibrio ou proporcionalidade entre cargas e beneficios. Para xustificar este equilibrio, e dar cumprimento ás previsións legais anteditas, estímase necesario establecer unha ordenación para este ámbito no que a maior parte dos usos residenciais sexan de vivenda libre, reservando para vivenda protexida o 21% da edificabilidade residencial total.

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

VI.- Que, a actual lexislación urbanística autonómica potencia nos arts. 233 e ss LOUGa a realización de convenios urbanísticos entre as Administracións públicas e tamén con persoas privadas, "en orden á súa colaboración e máis eficaz desenvolvemento da actividade urbanística". É precisa polo tanto a articulación dos pactos e estipulacións nun documento que constitúa o marco e á súa vez revele con precisión o alcance, efectos e consecuencias do concerto de vontades que garanta os intereses xerais derivados da ordenación urbanística que se propón para o ámbito delimitado, e que fixe as concretas obrigas que asume a propiedade. Todo elo ha de ser sometido aos principios de transparencia e publicidade e en consonancia coas normas imperativas legais ou regulamentarias. No caso presente, o Convenio urbanístico goza da natureza de Convenio de planeamento, sen que en ningún caso vincule ou condicione a potestade de planeamento que corresponde ás Administracións públicas que han de concorrer no proceso de aprobación do Plan Xeral, tal e como establece o Art. 235.4-b) LOUGa.

VII.- Que, en atención a todo o exposto, de conformidade co disposto nos Arts. 5.3 e 4 e 233 e ss. da Lei 9/2002, de 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, considerando que os intereses públicos e privados deben ser coincidentes no desenvolvemento urbanístico do área, debendo asegurarse unha actuación urbanística eficaz na consecución duns obxectivos de evidente interese xeral que non contraveñen o ordenamento xurídico nin os principios de boa administración, acordan a formulación do presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO** para a ordenación da **ÁREA DE REPARTO A-4-06 "PRAZA DE ESPAÑA" (DISTRITO 4)** do Documento de **REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO**, con arranxo ás seguintes:

CLÁUSULAS

Primeira: O Excmo. Concello de Vigo incluírá como ordenación detallada a ordenación contida na Ficha urbanística da **ÁREA DE REPARTO A-4-06 "PRAZA DE ESPAÑA" (DISTRITO 4)** do Documento de **REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO** que se deixa unida como Anexo ao presente Convenio. A inclusión da ordenación detallada conterá a delimitación da área de reparto como Polígono para a execución do Plan e a determinación do sistema de compensación como sistema de actuación, facendo constar na documentación gráfica e escrita do Plan, segundo proceda, a ordenación aplicable; aliñacións exteriores e interiores; fondos edificables; usos pormenorizados; intensidades; tipoloxías edificatorias; alturas; superficie total edificable; parcelas edificables; emprazamento e ocupación das edificacións; ubicación das dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social, zonas verdes e espazos libres destinados a parques e xardíns públicos, indicando o seu carácter público ou privado; aparcamentos públicos e privados de vehículos; características das redes de abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica e aqueles outros servizos que prevea o Plan; trazado e características dos sistemas xerais con sinalamento de aliñacións e rasantes; así como delimitación do solo exterior asociado ao ámbito para realización das conexións das infraestruturas e dos sistemas locais ao servizo do Polígono. Todo elo coas demais determinacións que implique a inclusión da ordenación detallada, de modo que sexa innecesaria a tramitación dun Plan Especial, nos termos a que se refire o Art. 55 e concordantes da Lei 9/2002, de 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Segunda: O custo da infraestrutura que constitúe a actuación illada en solo urbano, exterior á delimitación do polígono, e descrita no punto 8.3.2 (apartados "e", "f", "g" e "h" da Ficha de Ordenación do ámbito de novembro de 2007), será sufragado polo Concello de Vigo, que o financiará co aproveitamento urbanístico dimanante da actuación (10% do aproveitamento lucrativo do ámbito que lle corresponde) ou mediante calquera outros recursos económicos ou medios dos previstos na lexislación de réxime local.

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

O aparcamento público subterráneo diseñárase nun único proxecto técnico integrado no proxecto de urbanización do polígono, executándose na súa totalidade pola Xunta de Compensación. O Concello sufragará a parte proporcional do seu custe de execución a él imputable, consonte co disposto na correspondente "ficha" de ordenación (287 prazas = 47,83% do total). O Concello financiará esta carga repercutíndolle dito importe ao concesionario da explotación do aparcamento que resulte adxudicatario trala correspondente licitación tramitada na forma establecida na lexislación reguladora dos contratos das Administracións públicas. O Concello iniciará dito procedemento de licitación no prazo máximo dun mes dende a aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización. Pagará fraccionadamente a súa parte á Xunta de Compensación conforme se vaian expedindo as correspondentes certificacións de obra trimestrais.

Terceira: Os conceptos que se tiveron en conta para avaliar o equilibrio económico da actuación motívanse na memoria xustificativa da Ficha de Características do ámbito incorporada ao PXOM aprobado provisionalmente o 19 de maio de 2006, así como no estudio de viabilidade económica e demais documentación que forma parte do instrumento de planeamento xeral. Achégase como Anexo deste Convenio dita Ficha de Características de maio de 2006, xunto coa Ficha reformada de novembro de 2007.

A atribución da edificabilidade, a imputación das cargas urbanísticas contidas nas fichas e en definitiva, a viabilidade económica da operación queda xustificada nos diversos documentos preparatorios do PXOM.

Cuarta: A Propiedade obrígase a constituír a favor do Concello a servidume necesaria para a construción dos túneles, habida conta de que estes poden transcourir baixo o subsolo de espazos privados. A Propiedade renuncia en todo caso á percepción de cantidade algunha como compensación a esta servidume. Ditas servidumbres deberán ser contidas no proxecto de equidistribución.

Quinta: Dado que queda incorporado á documentación do Plan Xeral de Ordenación municipal a ordenación detallada, os propietarios asinantes do presente convenio se comprometen a inciar a xestión do ámbito nos prazos que se indican a partir da entrada en vigor do PXOM:

- 3 meses para presentar proposta de aprobación inicial de estatutos e bases de actuación ou no seu caso, a aprobación da adhesión e constitución de Xunta de compensación naquel caso que asumiran como propios os modelos xerais de estatutos e bases aprobados polo Concello.
- 3 meses para a presentación do proxecto de equidistribución dende a aprobación da constitución da Xunta de compensación, sempre e cando non resulte precisa a tramitación de expropiacións de propietarios non adheridos.
- 6 meses dende a firmeza en vía administrativa do proxecto de equidistribución, para a presentación do proxecto de urbanización no que necesariamente se incluírán como contido do mesmo o proxecto de execución das obras de infraestruturas descritas no punto 8.3.1 da ficha do ámbito. O mesmo deberá ser redactado por técnico competente, será supervisado polo Concello e deberá recoller todas as esixencias que resulten necesarias na aplicación da lexislación sectorial que sexa de aplicación e deberá contar coa conformidade de todas as Administracións Públicas implicadas. O detalle das características da infraestrutura a executar, será comunicada ós propietarios do ámbito coa debida antelación. En todo caso, se a demora para a redacción do proxecto de urbanización é imputable ó Concello, poderá reaxustarse os prazos contidos na presente estipulación mediante un acordo do órgano competente. Con carácter previo se dará audiencia á Xunta de compensación.

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

- A execución das obras de urbanización (nos que están incluídos os túneles, como quedou explicitado) deberán axustarse en canto o seu inicio ó previsto na Lexislación de Contratos das Administracións Públicas. En canto a súa terminación deberán observar o prazo que dispoña o proxecto constructivo. A dirección das obras serán supervisadas polos técnicos do Concello co gallo de que se garanta a debida execución e causen as menores molestias para a mobilidade e infraestrutura de transporte do Concello.

A recepción da urbanización polo Excmo. Concello de Vigo poderá efectuarse parcialmente ou por tramos, sempre que a área xa urbanizada constitúa unha unidade funcional directamente utilizable e se tivese recibido definitivamente pola Xunta de Compensación. Nese caso, trala correspondente recepción parcial, poderanse conceder as licenzas de primeira ocupación das edificacións vencelladas á correspondente área urbanizada.

Dado o interese público da actuación, o incumprimento dos prazos aludidos con anterioridade, habilita ó Concello para a modificación do convenio e xustificaría unha modificación puntual da actuación.

Así mesmo, no suposto de que non se alcancen pola propiedade dentro dos prazos sinalados na Ficha desta actuación, os obxectivos aos que se obriga de ordenación sinalados na mesma, a Administración poderá acordar xustificadamente a substitución do sistema de actuación, de conformidade co disposto no Art. 160 LOUGA. En todo caso, se os propietarios decidiran acollerse ao sistema de concerto previsto nos Arts. 150 e ss. LOUGA, a Administración actuante poderá acordar a substitución do sistema de compensación por dito sistema de concerto se fundamentamente se xustificara a súa preferencia para lograr os obxectivos previstos neste ámbito.

Sexta: A redacción orixinaria do presente Convenio foi incluído no documento de Revisión do PXOM de Vigo e sometido conxuntamente ao trámite de Información pública. Trala aprobación definitiva do PXOM, o convenio deberá subscribirse dentro dos quince días seguintes á notificación que deberá facer da comunicación do acto de aprobación, todo elo con arranxo ao disposto no Art. 237 LOUGA. En consecuencia a eficacia do presente Convenio queda sometida á aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal que incorpore as determinacións que fagan posible o seu cumprimento. A propiedade resérvase a súa facultade para non subscribi-lo convenio, no tocante á reserva de vivenda protexida do 21% agora establecida, se no PXOM que sexa obxecto da segunda aprobación provisional e/ou definitiva non constante o incremento da reserva xeral mediante sobre a prevista no PXOM obxecto da primeira aprobación provisional ou se a reserva xeral media fose minorada, no solo urbano non consolidado e urbanizable do termo municipal. Igualmente, a Propiedade resérvase a antedita facultade se a reserva media de vivenda protexida do distrito 4, o que pertence a presente Area de Reparto, fose minorada no seu conxunto ou se minorase a reserva específica de vivenda protexida imputada a outras Areas de Reparto de características similares a Area de Reparto A-4-06. Elo porque se produciría un desequilibrio do ratio de beneficios e cargas en relación cos demais ámbitos.

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.

Octava: 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 Novena.

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

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.

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

Undécima: En canto ao non previsto neste Convenio, estarase a o disposto na Lei 9/2002, de 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e demais normativa urbanística de aplicación.

Decimosegunda: Os asinantes deste Convenio, aínda que representan unha porcentaxe inferior ao 100% da titularidade demanial dos terreos incluídos no polígono, actúan neste acto como responsables solidarios da totalidade do contido e consecuencias do dito Convenio, sen prexuízo de que se reservan as accións pertinentes para repetir contra os propietarios non asinantes, que están legalmente obrigados a participar nos custes da urbanizaicón, en proporción aos seus respectivos dereitos.

Decimoterceira: Os firmantes deste Convenio asumen tamén a obriga de conservación da urbanización trala recepción polo Concello, que se rexerá conforme a las regras xerais previstas no PXOM.

Decimocuarta: O presente Convenio deixa subsistente o anterior en todo aquilo que non teña sido expresamente modificado.

Este Convenio ten natureza administrativa e se rexerá polo disposto na Lei 30/1992, de 26 de Novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, pola lexislación de Réxime Local e, no seu defecto, pola normativa de Contratos das Administracións Públicas e demais normas de Dereito Administrativo, correspondendo á Xurisdicción Contencioso-Administrativa as cuestións que puideren plantexarse relativas á súa celebración, cumprimento, interpretación, efectos e extinción, de conformidade co disposto no Art. 233.4 da Lei 9/2002, de 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Así o acordan, aceptan en todas súas partes e subscriben no lugar e data reseñados.

Polo Concello de Vigo


Asdo. Don Abel Caballero Álvarez

Polos Rptes. da Propiedade


Asdo. D. Leandro Alvarez Porto


Asdo. D. Manuel Alvarez Martínez

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



Asdo. D^a. Carmen Porto Gonzalez



Asdo. D. Fernando Mallo Fernandez



BILIXENCIA: 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 PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO é COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002, de 2 de xaneiro de 2008. **DECEMBRO 2005**

FICHA ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: PRAZA DE ESPAÑA

DISTRITO: 4

M.^a José Alfredo Ribas

A-4-06

Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

38.114 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	23.361

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

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

Propostos

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:
Equipamento:
Transporte principal:
Viario estruturante:

Propostos

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

14.753 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable	62.651	m ² c/m ² s
Índice de Edificabilidade Bruta	1,644	m ² c/m ² s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	4, 6, 9, 13

Altura Máxima 18 Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	14		1,000
DOTACIONAL PRIVADO	2		0,728

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

4,234 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO



DILIXENCIA: En 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 COOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
 CLAVE: A-4-06 Páx 2
 A AUXILIAR ADVA.

NOME: PRAZA DE ESPAÑA

M.^a José Faraldo Ribas

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa do Planeamento	PRIVADA
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de Desenvolvemento	Anos Dende
Planeamento:	<input type="text"/> Aprobación do PXOM
Proxecto de Urbanización:	1 Aprobación do planeamento de Desenvolvemento
Proxecto de Equidistribución:	1 Aprobación do planeamento de Desenvolvemento
Urbanización:	3 Aprobación do Proxecto de Urbanización:
Edificación:	3 Remate das obras de Urbanización

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD
 ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.708	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas	<input type="text"/>
Outras cargas:	0

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Coa ordenación que polo PXOM se da a esta peza emblemática da cidade, preténdese dar resposta a varias esixencias e a conseguir os obxectivos que se explicitan de seguido:

1º DAR ACAEMENTO XURÍDICO AOS DEREITOS EDIFICATORIOS DOS PROPIETARIOS DO ÁMBITO que, aínda que recoñecidos en planeamentos anteriores, fora imposible materializar por mor dos cambios legislativos producidos no momento en que se tramitaba o planeamento secundario para o dito ámbito (Lei 1/1997 do Solo de Galicia) que suprimiu o concepto de aproveitamento medio e institucionalizou o aproveitamento tipo, provocando situacións conflictivas como esta, ao entenderen algúns, xulgamos que equivocadamente, que era automaticamente aplicable a substitución dun concepto urbanístico polo outro, cuestión que sen embargo é dubidosa tanto nas Disposicións transitorias da Lei 1/1997, como na "Instrucción 1-1998 do Sr. Conselleiro da CPTOPV". A Ficha de características do PXOU de 1993 para este ámbito explicita o aproveitamento medio (1,46 m²/m² sobre o total do ámbito, para o que contaba unha superficie de 39.400 m²); xa que logo nese ámbito poderíanse edificar 57.524 m² (a máis de sinalar a permanencia da edificabilidade existente en dúas das couzadas, as máis próximas ao Castro e a de Servicos urbanos - Gasoliñeira-)

Evidentemente, de aplicar ese parámetro de aproveitamento medio (1,46 m²/m²) como se fose aproveitamento tipo, a edificabilidade reduciríase drasticamente situándose por baixo dos 21.000 m².

Para o presente PXOM, porén, a edificabilidade permitida - cuxa expresión deberíase concretar, pois, nos 1,46 m²/m² sobre a totalidade do ámbito - viña perfectamente definida pola ordenación detallada, aínda que non grafiada, de todas as couzadas que dan fronte á Praza de España, porque é a propia ficha a que sinala que se poderá construír en cinco das oito couzadas, do seguinte xeito:

- Nos primeiros vinte metros de fondo, con catro plantas.
- No resto, con oito plantas

Todo elo coa aplicación das determinacións específicas da ordenanza de couzada pechada.

Descotando patios de couzada, necesarios alí onde a forma de couzada o demandaba, a edificabilidade así expresada viña coincidir - cun nivel de aproximación alto, coa que logo se consignou numericamente na Ficha coa expresión 1,46 m²/m² posto que, segundo a medición efectuada polo equipo Redactor, a edificabilidade total que corresponde á ordenación, reflectida na Ficha sería a seguinte:

CUARTEIRÓN	EDIFICABILIDADE (m ²)
A	16.385,19

CONSULTORA GALEGA S.L.

DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN





B	9.964,46
C	17.988,52
D	6.324,58
E	5.234,15

Total 55.896,90 m²

A esa edificabilidade resultante de aplicar o aproveitamento medio do ámbito fixado polo PXOU de 1993 nos cinco cuarteiróns devanditos, a Ficha do mentado Plan engadía o mantemento da edificabilidade existente nos cuarteiróns (F, G e H), os situados entre Gran Vía, San Amaro, Fernando Conde, Manuel Olivie e Conde de Gondomar; a saber:

F (Gasoliñeira)	1.329,38
G (Chalets existentes)	525,56
H (Chalet existente)	737,50

Total 2.592,44 m²

Por conseguinte, a edificabilidade total fixada polo PXOU/93 para o ámbito situábase en 58.489,34 m². O ámbito do presente PXOM ten unha superficie total de 38.113 m². Se lle aplicamos a edificabilidade do PXOU/93, isto é 1,46 m²/m², temos un resultado moi semellante ao fixado no PXOU/93, -exactamente, 55.644,88 m². Se a esta edificabilidade se lle sumase a existente que se mantiña daquela (2592,44m²) teríamos 58.237,32 m². A diferenza entre ámbolos dous cómputos é, xa que logo, ben cativa (58.489,34-58.237,32 = 252,02), pois representa menos dun 0,5%.

O presente PXOM parte pois de recoñecer a edificabilidade do PXOU de 1993, por entender que tal proceder, amén de resolver definitivamente un dos grandes temas pendentes da ordenación urbana de Vigo, facéndoo sen xenerar hipotecas legais para o futuro, non xenera dificultades para a aplicación aquí dos anteriores que, en xeral, se aplicaron polo PXOM para ámbitos en semellante situación no centro da cidade.

Outra cuestión é o xeito de se concretar a ordenación desta emblemática peza. Dende logo, o PXOM entende que o peor dos modos de ordenar esta edificabilidade sería a de repartila nos cuarteiróns existentes. Porque tal proceder, amén de non liberar espazos libres, deixaría afogado o espazo propio da Praza, que hoxe, aínda que con tráfico semella unha certa folgura, que unha vez concertada a edificación en cuarteiróns se convertería nun espazo cativo e impropio do carácter emblemático que para a cidade ten a Praza de España.

2º) A REORDENACIÓN DA ÁREA E AS DOTACIÓNS NECESARIAS NELA.

O PXOM entende que para cumprir con ese carácter emblemático que a Praza de España ten para a cidade de Vigo, é preciso liberalala por completo de tráficos, cousa que é posible deica en diante en razón de tres factores:

- A reordenación completa da estrutura viaria primaria e secundaria de Vigo que o Plan Xeral prevé (Novo acceso da estrada de Madrid á cidade por Arquitecto Palacios e rúa Regueiro, construción da Ronda de Vigo como vial urbano de ligazón de todos os territorios, conversión da Avda. de Madrid en vial urbano, alomenos dende o cruce coa Ronda no Seminario, etc)
- A previsión dun grande anelo polo que decorrería o tráfico que hoxe circula utilizando a Praza de España.
- Construción de novos tuneis para evitar o paso pola praza e polo anelo daqueles movementos que, maioritariamente, saen da cidade, isto é saída de Gran Vía cara Avda. de Madrid, saída do centro cara As Travesas, e desvío da entrada en Vigo dende a Avda. de Madrid con dirección As Travesas por medio de tunel de conexión coa Estrada Provincial e, logo coa propia Gran Vía.

Con esa solución non só se permite a fluidez dos tráficos previstos e, algo importantísimo, como é a previsión dun grande espazo público de ligazón entre a Praza de España e o Monte de O Castro - con posibilidade de continuar ata Beiramar- senón que tamén se permite a xeneración de amplas superficies de aparcamentos públicos moi necesarios na área.

3º) OS CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN

É criterio xeral aplicable do PXOM para todos os solos urbanos non consolidados - e o do presente ámbito ten legalmente esa inequívoca consideración - que aqueles custos de transformación que sexan imputables directamente á específica ordenación que o PXOM prantexa, é dicir aqueles custos que exceden do que serían as obrigas da Propiedade para atender as necesarias obras de urbanización e/ou os que computan a obtención do que son dotacións ligadas ao desenvolvemento urbanístico, deben ser atendidos mercede a xeneración das correspondentes plusvalías urbanísticas.

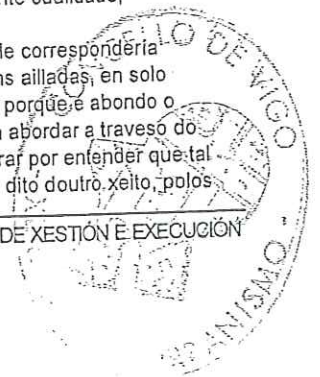
Xa que logo, unha vez prantexada a cuestión dos dereitos que para este ámbito recoñece o PXOM, cómpre especificar que infraestruturas - sistema xerais novos ou modificación dos existentes - entende o Plan como necesarias tendo en conta a reordenación que o Plan prantexa para esta área, que inclúen actuacións exteriores ao ámbito de diferente cualidade, significación e tamén de distinta atribución de custos.

Sentado o principio denantes exposto, cómpre distinguir de entre as obras necesarias cais son as que lle correspondería sufragar ao desenvolvemento urbanístico e cais ao Concello por se tratar inequivocamente de actuacións ailladas, en solo urbano. E dentro destas cabe distinguir entre as que pode e debe financiar o Concello e que pode asumir porque é abondo o aproveitamento que lle corresponde no desenvolvemento urbanístico do ámbito e aquelas que se poden abordar a traveso do propio desenvolvemento urbanístico pola vía da xeneración das plusvalías que o propio Plan pode xenerar por entender que tal xeneración non conculca os criterios xerais aplicables para área na que se insire o presente ámbito; ou dito doutro xeito, polos

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 provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación DE XANEIRO DE 2008 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.^{ra} José Faraldo Ribas



BILIBENIA: Pa autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión do PXOM do Concello de Viño, 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.

aproveitamentos que se poden engadir aos recoñecidos de planeamentos anteriores sen que tal engadido minorice a calidade da ordenación nin xenere disfuncións de caste ningunha. As obrigas que a Lei atribue ao desenvolvemento da presente APR son todas aquelas que se corresponden coas obrigas ás que fai referencia o réxime xurídico do solo urbano non consolidado (artigo 20 da lei 9/2002) que, ademais, das condicións obrigatorias do solo para vías e dotacións ao servizo do polígono e, no seu caso, dos sistemas xerais, nas condicións que o Plan determine, e a cesión do aproveitamento urbanístico do Concello fixado polo artigo 18 da dita lei, fan referencia á necesidade de custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do Polígono.

Á vista das previsións que ten o Plan para a zona en materia de creación e modificación de infraestructuras xerais, cómpre asignar ao ámbito todos os custos que ha conlevar a urbanización do mesmo, feita a excepción dos seguintes (que son os que exceden daquelas obrigas):

- 1.- Execución dos novos sistemas xerais ou execución das modificacións sobre os existentes seguintes:
 - a) Túnel de conexión entre a Gran Vía e a Avda. de Madrid, cun custo aproximado de 3.158.000 € (tres millóns cento cincuenta e oito mil euros)
 - b) Túnel de conexión Gran Vía-Gran Vía que substituirá o actualmente existente, cun custo aproximado de 1.150.000 € (un millón cento cincuenta mil euros)
 - c) Túnel de conexión entre a Avda. de Madrid e a Estrada Provincial, cun custo aproximado 1.150.000 € (un millón cento cincuenta mil euros)
 - d) Túnel previsto na rúa Conde de Gondomar, cun custo aproximado de 545.000 € (cincocentos corenta e cinco mil euros)
- 2.- Actuacións ailladas exteriores ó ámbito vinculadas á actuación e maiores esixencias dotacionais no ámbito
 - e) Túnel previsto na rúa Marques de Alcedo, cun custo aproximado de 430.000 € (catrocentos trinta mil euros)
 - f) Urbanización completa da rúa Manuel Olivé ata o Castro, cun custo aproximado de 432.000 € (catrocentos trinta e dous mil euros)
 - g) Escaleiras mecánicas de subida o Castro, cun custo aproximado de 390.000 € (trescentos noventa mil euros)
 - h) Maior dotación de aparcamentos públicos prevista que a obrigada por lei que suporá alomenos un monte de 287 prazas de aparcamentos soterrados (diferencia entre 600 e o estándar correspondente a edificabilidade prevista que a lei fixa en 313), cuxo custo se estima en 2.883.000 € (dous millóns oitocentos oitenta e tres mil euros)
 - i) Reposición dos servizos afectados por estas obras, que se estima en 1.950.000 € (un millón novecentos cincuenta mil euros)

O importe total destas obras acada a cifra total de 12.088.000 € (doce millóns oitenta e oito mil euros).

4º) XEITO DE SUFRAGAR OS CUSTOS DEVANDITOS

- 1.- As partidas que se recollen nos parágrafos "a), b), c) e d)" poden ser satisfeitos con cargo a valor do 10% do aproveitamento urbanístico que lle corresponde ao Concello posto que o seu montante, que ascende a 6.003.000 €, e inferior ao dito valor, que se estima en 6.024.608 € ($62.647 \times 0,1 \times 961,62 = 6.024.608$ €), sendo 961,62 € o valor de repercusión do m² de solo sobre o m² construíble, en uso residencial en vivenda libre.
- 2.- O resto dos custos necesarios para cubrir as esixencias que o Plan prantexa e que exceden das obrigas á que fai referencia o artigo 20 da lei 9/2002, isto é os que se conteñen nos parágrafos "e), f), g) h) e i)", que ascende á cantidade de 6.085.000 € deben ser satisfeitos con cargo á xeneración das plusvalías ás que se fixo mención.

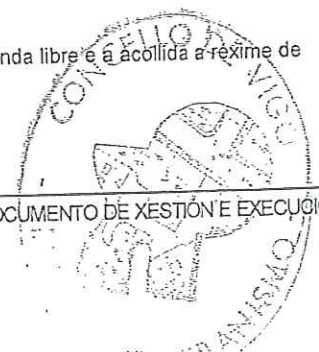
5º) A CUESTIÓN DO CESE DE ACTIVIDADES DA GASOLIÑEIRA

O PXOU/93 previa a existencia dunha edificabilidade de 1.329,38 m² na couzada F en uso de "servizos urbanos". Entende o presente PXOM que a desaparición da actividade debe dar lugar- por esixencia legal- á indemnización e que esta tamén pode ser compensada con aproveitamento lucrativo equivalente ao valor indemnizatorio cos usos agora permitidos (residencial). O valor que pode ter ese cese de actividade da gasoliñeira actual, segundo diferentes consultas efectuadas polo PXOM a empresas especializadas, sitúase entre os 4,9 e 5,5 millóns de euros, xa que logo, para o cálculo cóllese o valor medio: 5.200.000 €
Por conseguinte, o custo total das obras non imputables ao ámbito, así como as indemnizacións por cese de actividade son: 6.085.000 € + 5.200.000 € = 11.285.000 €

6º) ASIGNACIÓN DE RECURSOS

Dadas as previsións do propio PXOM no que respecta á obrigatoriedade de reservar un 20% do uso residencial para vivenda acollida a calquera tipo de protección (VPA); e que esta reserva segundo o artigo 55.3, da lei 9/2002, se ten que resolver no conxunto do Distrito no que se insire este ámbito, o Plan entende que todo uso residencial previsto no APR A-4-06 (Praza de España), pode e deberá prever só Vivenda Libre co cal se xeneran igualmente plusvalías que se deben aplicar para sufragar os custos que o propio PXOM prantexa. Esas plusvalías así xeneradas supoñen :

- a) $57.500 \times 0,9 \times 0,2 \times 721,22 = 7.464.627$ € (sendo 721,22 a diferenza de valor entre a vivenda libre e a acollida a réxime de protección)
- b) $4.414 \times 0,9 \times 961,62 = 3.820.137$ €
que dan un total de $7.464.627 + 3.820.137 = 11.284.764$ €





Por conseguinte, a diferenza entre as plusvalías xeneradas (11.284.764 €) e os sobrecostos estimados (11.285.000 €) acada a cifra de 236 €; xa que logo, en termos de edificabilidade somentes se advirte unha diferenza de 236m²: 961,62 € = 0,245 m² a favor do Concello.

CONCLUSIÓNS:

- 1ª) A edificabilidade que se debe asignar ao ámbito A-4-06 (Praza de España) sería de: 57.500 + 4.414 = 61.914 m² de uso residencial (en vivenda libre de 2ª categoría) e usos compatibles segundo ordenanza xeral de usos; recoñecendo a maiores a edificabilidade que se conserva, 737 m² de uso dotacional privado, localizados no uso que acobilla a sede social do R.C. Celta de Vigo.
- 2ª) Propónse a realización dun convenio urbanístico que recolla a ordenación detallada deste ámbito, así como para formalizar os compromisos entre a Propiedade e o Concello de Vigo que se derivan dos criterios desta Ficha.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O estándar de espazos libres (18 m²s/100 m²c) suporía unha reserva de 11.277 m². A solución adopta da supón un total de 16.408 m²; xa que logo, superior nun 45%.
A reserva de equipamentos enténdese que é mellor subsumila no conxunto do Distrito.
A reserva de aparcamentos fixada en razón da necesidade de incrementar esta dotación na zona, sitúase en 600 prazas, en troques das 3,3 do estándar fixado por lei. Xa que logo supón un incremento do 91,69%.
- Como outras cargas específicas, corresponderálle á Propiedade a construción de infraestruturas referenciadas na Ficha a seu cargo, así como facer fronte a todas as indemnizacións, incluída a actividade da gasoliñeira.
- Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo fijado en el punto 4 (tres años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización), si bien, únicamente para aquellas partes de la urbanización afectadas por las obras de los túneles, este plazo se contará desde la fecha de adjudicación del contrato para la ejecución de los mismos.
- No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_054, Chalet da Rúa Gran Vía, nº 181.

DILIXENCIA: En aprobación 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.^{ra} José Faraldo Ribes





FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: PRAZA DE ESPAÑA

DISTRITO: 4

CLAVE:

A-4-06 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	23.361

DILIXENCIA: Por autenticación de data 29/12/2007, 38.114 m² mostrar 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.
Propostos

M.^a José Faraldo Ribas

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

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

Propostos

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

14.753 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable	62.651	m ² c
Índice de Edificabilidade Bruta	1,644	m ² c/m ² s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	4, 6, 9, 13

Altura Máxima 18 Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art. 113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	19		1,065
DOTACIONAL PRIVADO	2		0,653

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

4,282 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 21% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.



BILIXENIA: 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 de información.

NOME: PRAZA DE ESPAÑA

Vigo, 2 de xaneiro de 2008

A AUXILIAR ADVA.

M.^a José Fernando Ribas

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento

PRIVADA

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:	14.708	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Coa ordenación que polo PXOM se da a esta peza emblemática da cidade, preténdese dar resposta a varias esixencias e a conseguir os obxectivos que se explicitan de seguido:

1º) DAR ACAEMENTO XURÍDICO AOS DEREITOS EDIFICATORIOS DOS PROPIETARIOS DO ÁMBITO que, aínda que recoñecidos en planeamentos anteriores, fora imposible materializar por mor dos cambios legislativos producidos no momento en que se tramitaba o planeamento secundario para o dito ámbito (lei 1/1997 do Solo de Galicia) que suprimiu o concepto de aproveitamento medio e institucionalizou o aproveitamento tipo, provocando situacións conflictivas como esta, ao entenderen algúns, xulgamos que equivocadamente, que era automáticamente aplicable a substitución dun concepto urbanístico polo outro, cuestión que sen embargo é dubidosa tanto nas Disposicións transitorias da Lei 1/1997, como na "Instrucción 1-1998 do Sr. Conselleiro da CPTOPV". A Ficha de características do PXOU de 1993 para este ámbito explicita o aproveitamento medio (1,46 m²/m² sobre o total do ámbito, para o que contaba unha superficie de 39.400 m²); xa que logo nese ámbito poderíanse edificar 57.524 m² (a máis de sinalar a permanencia da edificabilidade existente en dúas das couzadas, as máis próximas ao Castro e a de Servicios urbanos - Gasoliñeira-)

Evidentemente, de aplicar ese parámetro de aproveitamento medio (1,46 m²/m²) como se fose aproveitamento tipo, a edificabilidade reduciríase drásticamente situándose por baixo dos 21.000 m².

Para o presente PXOM, porén, a edificabilidade permitida - cuxa expresión deberíase concretar, pois, nos 1,46 m²/m² sobre a totalidade do ámbito - viña perfectamente definida pola ordenación detallada, aínda que non grafiada, de todas as couzadas que dan fronte á Praza de España, porque é a propia ficha a que sinala que se poderá construír en cinco das oito couzadas, do seguinte xeito:

- Nos primeiros vinte metros de fondo, con catro plantas.
- No resto, con oito plantas

Todo elo coa aplicación das determinacións específicas da ordenanza de couzada pechada.

Descontando patios de couzada, necesarios alí onde a forma de couzada o demandaba, a edificabilidade así expresada viña coincidir - cun nivel de aproximación alto, coa que logo se consignou numericamente na Ficha coa expresión 1,46 m²/m² posto que, segundo a medición efectuada polo equipo Redactor, a edificabilidade total que corresponde á ordenación reflectida na Ficha sería a seguinte:

CUARTEIRÓN	EDIFICABILIDADE (m ²)
A	16.385,19
B	9.964,46
C	17.988,52
D	6.324,58
E	5.234,15

Total 55.896,90 m²

A esa edificabilidade resultante de aplicar o aproveitamento medio do ámbito fixado polo PXOU de 1993 nos cinco cuarteiróns devanditos, a Ficha do mentado Plan engadía o mantemento da edificabilidade existente nos cuarteiróns (F, G e H), os situados entre Gran Vía, San Amaro, Fernando Conde, Manuel Olivé e Conde de Gondomar, a saber:





F (Gasoliñeira)	1.329,38
G (Chalets existentes)	525,56
H (Chalet existente)	737,50
Total	2.592,44 m ²

DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, íago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión da PXOM do Concello de Vigo, aberto de acordo coa resolución do Pleno do Concello de data 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación do expediente de revisión do PXOM 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

Vigo, 2 de setembro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

M.^a José Fernando Ribas

Por conseguinte, a edificabilidade total fixada polo PXOU/93 para o ámbito situábase en 58.489,34 m². O ámbito do presente PXOM ten unha superficie total de 38.113 m². Se lle aplicamos a edificabilidade do PXOU/93, isto é 1,46 m²/m², temos un resultado moi semellante ao fixado no PXOU/93, -exactamente, 55.644,88 m². Se a esta edificabilidade se lle sumase a existente que se mantíña daquela (2592,44m²) teríamos 58.237,32 m². A diferenza entre ámbolos dous cómputos é, xa que logo, ben cativa (58.489,34-58.237,32 = 252,02), pois representa menos dun 0,5%.

O presente PXOM parte pois de recoñecer a edificabilidade do PXOU de 1993, por entender que tal proceder, amén de resolver definitivamente un dos grandes temas pendentes da ordenación urbana de Vigo, facéndoo sen xenerar hipotecas legais para o futuro, non xenera dificultades para a aplicación aquí dos anteriores que, en xeral, se aplicaron polo PXOM para ámbitos en semellante situación no centro da cidade.

Outra cuestión é o xeito de se concretar a ordenación desta emblemática peza. Dende logo, o PXOM entende que o peor dos modos de ordenar esta edificabilidade sería a de repartila nos cuarteiróns existentes. Porque tal proceder, amén de non liberar espazos libres, deixaría afogado o espazo propio da Praza, que hoxe, aínda que con tráfico semella unha certa folgura, que unha vez concertada a edificación en cuarteiróns se convertería nun espazo cativo e impropio do carácter emblemático que para a cidade ten a Praza de España.

2ª) A REORDENACIÓN DA ÁREA E AS DOTACIÓNS NECESARIAS NELA.

O PXOM entende que para cumprir con ese carácter emblemático que a Praza de España ten para a cidade de Vigo, é preciso liberalala por completo de tráficos, cousa que é posible deica en diante en razón de tres factores:

- a) A reordenación completa da estrutura viaria primaria e secundaria de Vigo que o Plan Xeral prevé (Novo acceso da estrada de Madrid á cidade por Arquitecto Palacios e rúa Regueiro, construción da Ronda de Vigo como vial urbano de ligazón de todos os territorios, conversión da Avda. de Madrid en vial urbano, alomenos dende o cruce coa Ronda no Seminario, etc)
- b) A previsión dun grande anelo polo que decorrería o tráfico que hoxe circula utilizando a Praza de España.
- c) Construción de novos tuneis para evitar o paso pola praza e polo anelo daqueles movementos que, maioritariamente, saen da cidade, isto é saída de Gran Vía cara Avda. de Madrid, saída do centro cara As Travesas, e desvío da entrada en Vigo dende a Avda. de Madrid con dirección As Travesas por medio de tunel de conexión coa Estrada Provincial e, logo coa propia Gran Vía. Con esa solución non só se permite a fluidez dos tráficos previstos e, algo importantísimo, como é a previsión dun grande espazo público de ligazón entre a Praza de España e o Monte de O Castro - con posibilidade de continuar ata Beiramar- senón que tamén se permite a xeneración de amplas superficies de aparcamentos públicos moi necesarios na área.

3ª) OS CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN

É criterio xeral aplicable do PXOM para todos os solos urbanos non consolidados - e o do presente ámbito ten legalmente esa inequívoca consideración - que aqueles custos de transformación que sexan imputables directamente á específica ordenación que o PXOM prantexa, é dicir aqueles custos que exceden do que serían as obrigas da Propiedade para atender as necesarias obras de urbanización e/ou os que computan a obtención do que son dotacións ligadas ao desenvolvemento urbanístico, deben ser atendidos mercede a xeneración das correspondentes plusvalías urbanísticas.

Xa que logo, unha vez prantexada a cuestión dos dereitos que para este ámbito recoñece o PXOM, cómpre especificar que infraestructuras - sistema xerais novos ou modificación dos existentes - entende o Plan como necesarias tendo en conta a reordenación que o Plan prantexa para esta área, que inclúen actuacións exteriores ao ámbito de diferente cualidade, significación e tamén de distinta atribución de custos.

Sentado o principio denantes exposto, cómpre distinguir de entre as obras necesarias cais son as que lle correspondería sufragar ao desenvolvemento urbanístico e cais ao Concello por se tratar inequivocamente de actuacións ailladas, en solo urbano. E dentro destas cabe distinguir entre as que pode e debe financiar o Concello e que pode asumir porque é abondo o aproveitamento que lle corresponde no desenvolvemento urbanístico do ámbito e aquelas que se poden abordar a traveso do propio desenvolvemento urbanístico pola vía da xeneración das plusvalías que o propio Plan pode xenerar por entender que tal xeneración non conculca os criterios xerais aplicables para área na que se insire o presente ámbito; ou dito doutro xeito, polos aproveitamentos que se poden engadir aos recoñecidos de planeamentos anteriores sen que tal engádegalo minorice a calidade da ordenación nin xenere disfuncións de caste ningunha.

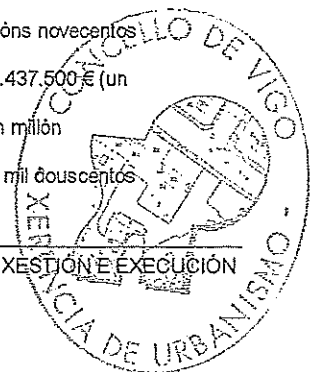
As obrigas que a Lei atribúe ao desenvolvemento da presente APR son todas aquelas que se corresponden coas obrigas ás que fai referencia o réxime xurídico do solo urbano non consolidado (artigo 20 da lei 9/2002), que, amais das cesións obrigatorias do solo para vías e dotacións ao servizo do polígono e, no seu caso, dos sistemas xerais, nas condicións que o Plan determine, e a cesión do aproveitamento urbanístico do Concello fixado polo artigo 18 da dita lei, fan referencia á necesidade de custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do Polígono.

Á vista das previsións que ten o Plan para a zona en materia de creación e modificación de infraestructuras xerais, cómpre asignar ao ámbito todos os custos que ha conlevar a urbanización do mesmo, como son as que se describen:

1.- Execución dos novos sistemas xerais ou execución das modificacións sobre os existentes e que deberán ser incluídos no proxecto de urbanización e a executar e custear polos propietarios do ámbito:

- a) Túnel de conexión entre a Gran Vía e a Avda. de Madrid, cun custo aproximado de 3.947.500 € (tres millóns novecentos corenta e sete mil cincocentos euros)
- b) Túnel de conexión Gran Vía-Gran Vía que substituirá o actualmente existente, cun custo aproximado de 1.437.500 € (un millón catrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
- c) Túnel de conexión entre a Avda. de Madrid e a Estrada Provincial, cun custo aproximado 1.437.500 € (un millón catrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
- d) Túnel previsto na rúa Conde de Gondomar, cun custo aproximado de 681.250 € (seiscentos oitenta e un mil douscentos cincuenta euros)

2.- Actuacións ailladas exteriores ó ámbito vinculadas á actuación a executar polo Concello:



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

- e) Túnel previsto na rúa Marques de Alcedo, cun custo aproximado de 537.000 € (cincocentos trinta e sete mil euros)
- f) Urbanización completa da rúa Manuel Olivé ata o Castro, cun custo aproximado de 540.000 € (cincocentos corenta mil euros)
- g) Escaleras mecánicas de subida o Castro, cun custo aproximado de 487.500 € (cuatrocentos oitenta e sete mil cincocentos euros)
- h) Reposición dos servizos afectados por estas obras, que se estima en 2.437.500 € (dous millóns catrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
- 3.- Maior dotación de aparcamentos públicos prevista que a obrigada por lei que suporá alomenos un monte de 287 prazas de aparcamentos soterrados (diferencia entre 600 e o estándar correspondente a edificabilidade prevista que a lei fixa en 313), cuxo custo se estima en 3.603.750 € (tres millóns seiscentos tres mil setecentos cincuenta euros)
- O importe total destas obras acada a cifra total de 15.109.500 € (quinze millóns cento nove mil cincocentos euros).

ANULADA ADVA
M.^a José Faraldo Ribas

4º) XEITO DE SUFRAGAR OS CUSTOS DEVANDITOS

- 1.- As partidas que se recollen nos parágrafos "a), b), c) e d)" serán satisfeitos con cargo a actuación urbanística e consta como unha obriga dos propietarios do ámbito.
- 2.- O resto dos custos necesarios para cubrir as esixencias que o Plan prantexa e que exceden do ámbito delimitado A-4-06 serán custeadas polo Concello.

5º) ASIGNACIÓN DE RECURSOS

A viabilidade económica da actuación ven xustificada na propia ordenación detallada e no estudo de viabilidade económica do PXOM, así como na propia xustificación da introducción do incremento da reserva de vivenda protexida elaborada polo equipo redactor do PXOM

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tívose en conta destinar a reserva do 21% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

- Os planeamentos de desenvolvemento derivados do Plan Xeral deberán ter en conta as determinacións do artigo 4.0.3 das NN.UU.
- O estándar de espazos libres (18 m²s/100 m²c) suporía unha reserva de 11.277 m². A solución adopta da supón un total de 14.708 m²; xa que logo, superior nun 45%.
- A reserva de equipamentos enténdese que é mellor subsumila no conxunto do Distrito.
- A reserva de aparcamentos fixada en razón da necesidade de incrementar esta dotación na zona, sitúase en 600 prazas, en troques das 3,3 do estándar fixado por lei. Xa que logo supón un incremento do 91,69%.
- Como outras cargas específicas, corresponderálle á Propiedade a construción de infraestruturas referenciadas na Ficha a seu cargo, así como facer fronte a todas as indemnizacións, incluída a actividade da gasoliñeira.
- As obras de urbanización deberán finalizar no prazo estipulado no convenio.
- No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_063, Chalet da Rúa Manuel Olivé, nº 3 e A_103, Chalet Enrique Lorenzo.
- A xustificación sobre a atribución do aproveitamento urbanístico ao ámbito A-4-06, asúmese á realizada e contida na ficha que foi obxecto de aprobación provisional en maio do dous mil seis.

