



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-7-02 AOD (Recaré) previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO A-7-02 (RECARÉ) PREVISTO NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, SUSCRITO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E PROPIETARIOS DE TERREOS SITOS NO DITO ÁMBITO

En Vigo a 8 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. ALVARO FERNANDO PEDROSA FERNANDEZ, con DNI nº 33.814.555-R e con domicilio en 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. Alvaro Fernando Pedrosa Fernandez, en representación da sociedade INMOBILIARIA RECARÉ S.A. (CIF A-36.651.016), con domicilio social en Vigo, rúa Troncal, número 22-2º, constituída por tempo indefinido mediante escritura autorizada polo notario de Vigo D. Alberto Casal Rivas o día 6 de xuño de 1987, co número 2.210 de protocolo, e inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra, tomo 573, libro 573, folio 179, folla PO-7.520, inscrición 10ª do libro 573 de Sociedades, folla 7956, inscrición 1ª e provista de CIF A-36.651.016. Acredita a súa representación mediante poder outorgado ante o notario do Ilustre Colexio de Bilbao, D. Andres María Urrutia Badiola, número 1.326 do seu protocolo.

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 a.i.), sobre os Convenios Urbanísticos.

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

III. Que os asinantes do presente documento son propietarios dos terreos incluídos dentro do ámbito do Sector de Solo Urbanizable 03-09-RECARÉ 2 do hoxe vixente PGOU-93, en desenvolvemento do cal tramitaron o correspondente plan parcial que tivo aprobación definitiva por acordos plenarios de datas 8-02-1996 e 28-06-2001, e os seus instrumentos de execución que tiveron a súa aprobación definitiva por resolución do Presidente da Xerencia Municipal de Urbanismo de data 30-06-1999 o proxecto de compensación, e por acordo do Consello da Xerencia de data 6-04-2000 o proxecto de urbanización. No obstante a recente anulación de estes dous últimos instrumentos mediante Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza do 25/11/2004 (recurso cont.-ad. 2/5034/2001), recorreuse en casación polo Concello, de xeito que a Sentencia no adquiriu firmeza, sen que ninguén haxa instado a súa execución provisional en tanto se resolve o recurso de casación polo Tribunal Supremo.

IV. Que consonte as determinación dos devanditos instrumentos, solicitaron licenzas para a construción e actividade dun centro comercial composto de tres sotos para garaxe aparcamento, semisoto, baixo, tres plantas e aproveitamento baixo cuberta nas parcelas 1 e 3 do proxecto de compensación do devandito plan parcial, cunha superficie total construída de 151.803 m² (dos que 82.756 m² corresponden a edificabilidade computable), sendo concedida a mesma por resolución do Vicepresidente da Xerencia Municipal de Urbanismo de data 17-09-2003. A licenza de edificación condicionouse á execución previa ou simultánea das obras de urbanización do polígono, e ditas obras non foron iniciadas. Por outra banda, non consta a pertinente autorización do Ministerio de Fomento sobre os accesos ó ámbito.

V. Que é criterio do Plan Xeral manter o uso comercial previsto por consideralo acaído para a zona, pero considera que debe de mellorarse neste punto o artellamento do sistema viario xeral de xeito que se poidan resolver de xeito satisfactorio non só as conexións do centro comercial coa autovía A-52 senón tamén as do complexo dotacional do Meixoeiro e da rede viaria local. Con tal fin, entende o Plan que é preciso estender o ámbito da actuación e vincular a mesma á execución dos elementos da rede viaria proxectada polo Plan que permitan garantir a axeitada conexión cos sistemas xerais, e para elo delimita unha superficie de solo urbano non consolidado que comprende a antiga delimitación do Sector 03-09-RECARÉ 2 do vixente PXOU-93 e dúas bolsas de solo nos extremos norte e sur desa actuación xa aprobada, conformando as tres un único ámbito de solo urbano non consolidado (A-7-02).

V. Que entende o Plan Xeral que as modificacións que haberán de introducirse sobre as actuais previsións na rede viaria poden alterar as condicións formais da edificación xa autorizada, e facer preciso o axuste da ordenación da mesma, o que entende conveniente que se faga de forma conxunta coa ordenación dos terreos do ámbito de solo urbano non consolidado nos que se ampla esta actuación de carácter comercial.

A tal efecto entende conveniente o Plan Xeral que non se materialice a edificabilidade autorizada mediante a licenza concedida nos ternos nela comprendidos, senón coas modificacións que resulten do axuste da ordenación a desenvolver cos criterios do Plan.

Manifesta a propiedade a súa disposición a deixar en suspenso a execución das obras autorizadas hasta dispor de aprobación definitiva a ordenación detallada desenvolvida cos criterios do Plan, a modificar o proxecto autorizado conforme a dita ordenación, e a tramitar os instrumentos de execución de planeamento que foran necesarios e legalmente esixibles segundo a nova ordenación e réxime xurídico aplicable -que substituirían aos xa aprobados para a execución do Sector 03-09-RECARÉ 2 do vixente PXOU-93, quedando estes sen efecto-, así como, de ser necesario, a solicitar e obter nova licenza de construción, sempre que o Concello garanta a salvagarda dos seus dereitos e que a devandita aprobación se produza no prazo máximo de dous anos dende a sinatura desta proposta de convenio.

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

VI. Xa que logo, o Plan Xeral delimita un ámbito de solo urbano non consolidado cuxa superficie bruta acada os 74.636 m² (formado polo antigo Sector 03-09-RECARÉ 2 do vixente PXOU-93 de 37.377 m² e polas dúas áreas de 21.588 e 11.756 m² que amplían o ámbito polo norte e polo sur, como se acredita no plano de delimitación que se adxunta); terreos dos que 51.259 m² son na actualidade propiedade de INMOBILIARIA RECARÉ e 12.044 corresponden a dotacións locais existentes (viario existente e cesións de zonas verdes e viario do proxecto de compensación aprobado), e 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 vías perimetrais (as sinaladas nos viarios dos que se ven de facer mención, e de redes de servizos dos que se poden servir os predios inscritos no dito ámbito).

VIII. O Concello de modo xeral, considera necesario garantir o desenvolvemento urbanístico dos solos que son chave para a estruturación urbana deseñada no PXOMV, en razón, ben dos usos neles previstos, ben de cara á obtención dos sistemas xerais en eles inscritos ou adscritos e na mellora das condicións de accesibilidade e mobilidade do territorio central . Porén coída que é oportuno e conveniente, no marco do ordenamento vixente, deixar plasmada a ordenación detallada no propio documento do PXOMV que se está a tramitar, así como acordados os termos da xestión da actuación a cuxo efecto entende que se debe subscribir convenio cos propietarios dos terreos que estean en disposición de superar a porcentaxe mínima esixida polo ordenamento vixente na materia, a efectos de promover a iniciativa da súa execución, abordando esta, por así consideralo ámbalas dúas partes de interese, polo sistema de compensación, si ben para o caso de que antes da aprobación definitiva do Plan Xeral INMOBILIARIA RECARÉ puidera acadar a titularidade da totalidade dos terreos incluídos na delimitación ou si, de conformidade co disposto na LOUG, todos os propietarios do ámbito garanten solidariamente a actuación ou sistema de actuación podería trocarse polo de concerto.

IX. Que dadas, pois, as condicións que se producen no presente caso, 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 delimitada no PXOM unha área de reparto de solo urbano non consolidado coincidente cos terreos que se recollen na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio (dos que INMOBILIARIA RECARÉ S.A. dispón do dominio pleno dunha superficie de 51.259 m², o que supón o 82,05 % da superficie con dereito ó aproveitamento urbanístico), 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.) que figura con Anexo ao presente Convenio; fixando para a execución do único polígono a delimitar, o sistema de compensación, si ben de adquirir a totalidade dos terreos incluídos na delimitación antes da aprobación definitiva do PXOM ou si, de conformidade co disposto na LOUG, todos os propietarios do ámbito garanten solidariamente a actuación podería executarse polo sistema de concerto.

SEGUNDA.- O Concello comprométese a incluír no PXOM a ordenación detallada elaborada pola Propiedade de conformidade cos parámetros da Ficha aplicable e segundo os criterios que para a inclusión de ordenacións detalladas no documento do Plan se conteñen na Normativa de Xestión do mesmo, facéndoo antes de proceder á aprobación provisional do mesmo.

TERCEIRA.- A Propiedade asume o compromiso de non executar a licenza concedida, e o de tramitar os instrumentos de execución de planeamento que fosen necesarios e legalmente esixibles segundo a nova ordenación e réxime xurídico aplicable -que substituirían aos xa aprobados para a execución do Sector 03-09-RECARÉ 2 do vixente PXOU-93, quedando estes sen efecto-. Igual compromiso asume a Propiedade para o caso de que a anulación de tales instrumentos operada mediante Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza do 25/11/2004 (recurso cont.-ad. 2/5034/2001) adquirira firmeza.

De leverse a cabo a substitución dos instrumentos de execución antes reseñada, o Concello devolverá o importe recibido no seu día en concepto de monetarización do 10% do aproveitamento; devolución que terá lugar unha vez aprobado o novo instrumento de equidistribución.

A Propiedade asume tamén o compromiso, de ser necesario, a solicitar e obter nova licenza de construción, modificando así o proxecto autorizado conforme ás determinacións da ordenación detallada elaborada segundo os criterios do Plan.

Así mesmo, a Propiedade comprométese a executar ás súas expensas os viais de conexión cos sistemas xerais situados fóra do ámbito que expresamente se indican no plano adxunto, comprometéndose a redactar os correspondentes proxectos, e a facer fronte ós custos da expropiación dos terreos e da execución das obras. O Concello, pola súa banda, comprométese a tramitar os expedientes necesarios e a adoptar as medidas pertinentes para garantir a dispoñibilidade dos terreos precisos para a execución destes viais no prazo máximo de un ano dende a aprobación definitiva dos correspondentes proxectos de urbanización.

INMOBILIARIA RECARÉ S.A. renuncia aos eventuais dereitos indemnizatorios que puideran corresponderlle como consecuencia da substitución e/ou falta de vixencia dos instrumentos de execución de planeamento xa aprobados para o Sector 03-09-RECARÉ 2 do vixente PXOU-93.

COARTA.-A Propiedade comprométese a desenvolver a execución urbanística do ámbito de solo urbano non consolidado, dacordo co seguinte calendario:

- Presentación do documento de equidistribución, antes de transcorrido un ano dende a aprobación definitiva do PXOM. No mesmo prazo deberá presentarse a aprobación o proxecto de urbanización.
- Cumprimento do deber de executar a urbanización, antes de transcorridos dous anos dende a aprobación do proxecto de urbanización.

QUINTA. 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 convidadas, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo primeiro da Estipulación Oitava.

SESTA. 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.

SÉTIMA. 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 subordinanse ao previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Sexta.

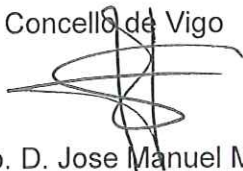
OITAVA. En caso de incumprimento pola Propiedade das obrigas derivadas da firma do presente Convenio unha vez transcorridos os prazos previstos na Ficha do ámbito correspondente ou os que puideran estar previstos en Estipulacións anteriores, a Propiedade perderá calquera dereito indemnizatorio que puidera corresponderlle como consecuencia dunha eventual modificación nas determinacións do planeamento aplicable.

NOVENA. 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.

DÉCIMA. Os asinantes deste Convenio, aínda que representan unha porcentaxe inferior ao 100% da titularidade demanial dos terreos incluídos no sector de solo urbanizable delimitado, actúan neste acto como responsables solidarios da totalidade do contido e consecuencias do dito Convenio.

En proba de conformidade e perante min, o Secretario Xeral do Concello, 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. dos Propietarios



Asdo. D. Alvaro Fernando Pedrosa Fernandez

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, e efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

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, e efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

FICHA ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

M. José Rafaelo Ribas

Elena Rodríguez Penueño

NOME RECARÉ DISTRITO: 7 CLAVE: A-7-02 Páx 1.

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

74.636 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:

3.785

Equipamento/Infraestructuras:

Viaro:

8.384

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:

Equipamento/Infraestructuras:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:

Equipamento:

Transporte principal:

Viaro estruturante:

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

62.467 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

101.385 m²/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta

1,358 m²/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

TERCIARIO XERAL

A, E, G

11

TRANSPORTES

E, G

15

Altura Máxima

5

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

TERCIARIO XERAL

100

1,000

Outros usos globais

TRANSPORTES

2

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,623 m²/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO



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

DILIXENCIA: Por autorización de data 22/5/2006, 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 16/5/2006. Así mesmo, este documento intégrase na documentación que se somete ao COOPT 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.

DECEMBRO 2005
CLAVE: A-7-02 Páx 2
Elena Rodríguez Pequeño

NOME RECARÉ

M.ª José Fariña 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:	2 Aprobación do Proxecto de Urbanización:
Edificación:	2 Remate das obras de Urbanización

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD
ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.144	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos públicos:	48	Nº Plazas

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

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

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Redefinición do centro comercial previsto esponxando a edificación.
- Solución dos accesos ao centro comercial e resto do contorno no sistema xeral viario con especial atención á resolución das conexións coa Autovía A-52.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Área suxeita a convenio cuxas estipulacións deberán ser cumpridas na presente ordenación.
- A superficie delimitada nesta ficha (74.636 m²) refírese á superficie do ámbito de solo urbano non consolidado a ordenar, que inclúe unha área de 37.377 m² para a que xa existe unha licenza para a construción dun centro comercial cunha superficie construída de 82.766 m² (que provén do ámbito 03-09-RECARÉ 2 do PXOU'93) que quedará sen efecto segundo o disposto no convenio urbanístico, e dúas áreas de 21.588 e 11.756 m² que amplían o ámbito 03-09-RECARÉ polo norte e polo sur.
- Dos sistemas locais existentes 3.785 m² de zonas verdes e 8.384 m² de viario corresponde ás cesións realizadas no proxecto de compensación aprobado.
- En razón da maior esixencia de prazas de aparcamento privado en función do uso comercial previsto (1 praza por cada 50 m² de uso comercial alimentario) segundo a normativa xeral do PXOM, redúcese a 48 prazas a dotación de aparcamento comunitario entendéndose esta suficiente para resolver as estancias alleas ao uso comercial previsto. En calquera caso, o cumprimento das esixencias do Art. 47.2 da LOUD xustifícanse, consonte o disposto no Art. 49.1, no conxunto do distrito sobradamente ao estar previsto nas proximidades do Meixoeiro un estacionamento público de 650 prazas ligado ao intercambiador aquí previsto polo Plan Xeral.
- Con cargo a esta actuación executaranse as conexións co Sistema Xeral de Comunicações-Viario, e que especificamente se estipulan no convenio urbanístico.



Concelllo de Vigo, Galicia, España. O Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) do Concelllo de Vigo, Galicia, España, foi aprobado por Decreto do Consello de Galicia de 29 de maio de 2006. No mesmo, se aprobou o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) do Concelllo de Vigo, Galicia, España, para o período 2006-2011.

DILIXENCIA: Por resolución de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de revisión do PXOM do Concelllo de Vigo, obxecto de nova aprobación provisional por acordo plenario de 22/12/2007. Así mesmo, este documento integra a documentación que se somete a COIOP de Vigo de Galicia, e referos do expediente nº 81.855 de data de entrada 9/2/2007.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008

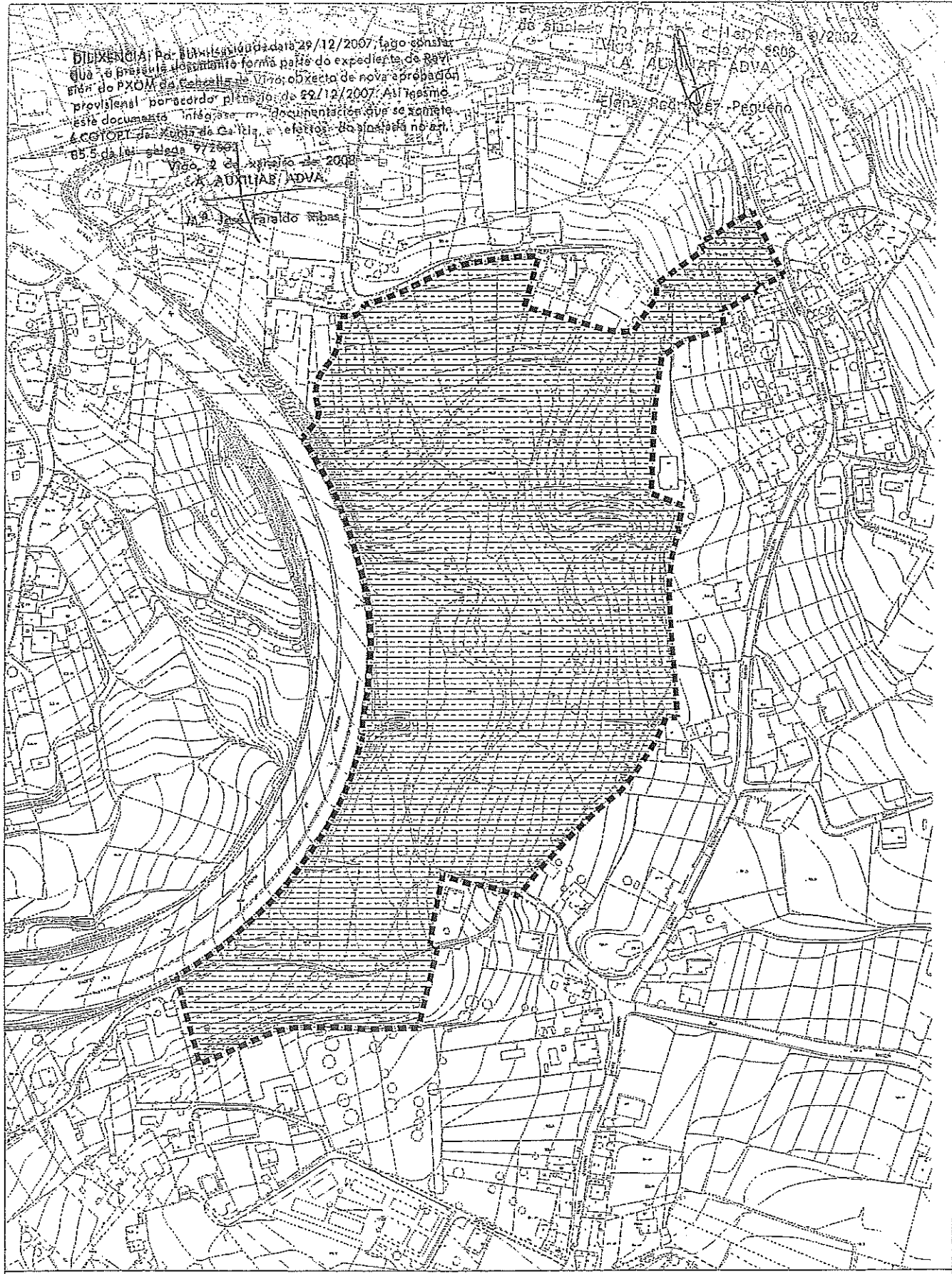
CA. AUXILIAR ADVA

86 sinpleto no ano de 1987, folio 9/2007

CA. AUXILIAR ADVA

Elena Rodríguez Pegueño

Ca. Parado Ribas



[Handwritten signature]

CORRESPONDENCIA COI PLANOS 13200 12

CORRESPONDENCIA COI PLANOS 12000 13-P, 14-P

consultora galega s.l.

MAPA DE PLANOS DE ORDENACIÓN

MAPA DE PLANOS DE ORDENACIÓN

CLAVE DA ÁREA A-7-02

NOME DA ÁREA RECARÉ

ESCALA 1/3000

NOVENO 2008

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONCELLO DE VIGO

PLANO DE **ÁMBITOS DE PLANEAMENTO REMITIDO**

FASE APROBACIÓN FINAL DOCUMENTO PARA TRAMITAR

