



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico para a ordenación da parcela do Convento de "Nuestra Señora del Buen Consejo" na rúa Tomás Paredes de Vigo.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO SUSCRITO PARA A ORDENACIÓN DA PARCELA DO CONVENTO DE "NUESTRA SENORA DEL BUEN CONSEJO" NA RÚA TOMÁS PAREDES DE VIGO.

En Vigo a 30 de xullo de 2008.

REUNIDOS

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

Doutra : D^a. ANA MARIA BORGES CHAMORRO, maior de idade, con DNI 43.246.336-B

INTERVEÑEN

Don Jose Manuel Mariño Mendoza na súa condición de Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo (Resolución delegación de firma de convenio de 30.07.08); e Dna. Ana María Borges Chamorro con DNI 43.246.336-B na súa calidade de apoderada da entidade mercantil "Fegaunion, S.L." segundo poder outorgado ante o Notario don Miguel Mestanza Iturmendi do Ilustre Colexio de Madrid (protocolo número 1.630) de data 15.07.08.

A entidade "Grupo Fech, S. A. de Inversiones" comunicou o 11.07.08 a transmisión da titularidade da parcela que é obxecto do convenio. Aportou copia de escritura pública de compravenda outorgada por don Juan Jori Cardona (protocolo número 271) de data 28.06.07 e nota simple na que consta a titularidade rexistral de "Fegaunión, S.A."

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).

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

("Tomás Paredes")

Página 1 de 5

II. O Concello de Vigo considera oportuno e conveniente garantir até o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOMV á luz dos principios da LOUG e, máis en concreto co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237), sobre os Convenios Urbanísticos.

III. Que a Propiedade manifesta ter un terreo de 10.730 m² ubicado no nº 100 da rúa Tomás Paredes, de Vigo. Sobre a referida parcela, a Propiedade conta cunha edificación de, aproximadamente, 4.850 m² e outras edificacións anexas de, aproximadamente, 450 m². Que segundo o PXOU vixente a parcela réxese pola Ordenanza 3.3. coa cualificación de Dotacional Privada, sendo o seu uso Relixioso (Ordenaza 3.3., punto nº7).

IV. Que por razóns diversas, principalmente o crecemento da Congregación das Oblatas, ao dedicarse á atención de persoas necesitadas, física, psíquica e afectivamente, e necesitar seguir aquí e ademais, abrir novas sedes para instalar a actividade, require utilizar vivendas familiares en zonas residenciais coas conseguíntes esixencias económicas, que faciliten a integración social dos menores e persoas necesitadas, e non edificacións exentas e desprovistas de contacto social onde resulte máis difícil a devandita integración.

V. Que, de acordo cos criterios xerais de redacción do PXOM é necesario completar a planificación en zonas céntricas da cidade, e en concreto conseguir a mellora das condicións de accesibilidade e mobilidade do territorio, que neste punto deben ser melloradas por canto unha parte importante da parroquia de Alcabre – a zona central entre a Avda. de Europa e a Avda. Atlántida – conéctase coa rede viaria xeral da cidade de xeito deficiente, estimándose precisa unha nova conexión coa rúa Tomás Paredes que o PXOM proxecta sobre estes terreos afectando á edificación existente. Por outra banda o Concello estima convinte tratar de que as dotacións, tanto públicas como privadas sexan aqueladas ás necesidades actuais da sociedade.

VI. Que pese a que, como xa se dixo, o planeamento vixente clasifica e categoriza o dito terreo como solo urbano consolidado (e en función desta consideración foi así recollido no documento de aprobación inicial), o certo é que a transformación que prevé o PXOM comporta unha ordenación substancialmente distinta da existente na que son precisos procesos de urbanización (apertura da nova rúa) e cesións que fan necesaria a distribución equitativa de cargas e beneficios incorporando, ademais, ó ámbito outra parcela de menor dimensión precisa para á apertura da rúa que inicialmente se prevía obter por expropiación. Xa que logo, consonte o disposto no artigo 12.B da Lei 9/2002 o ámbito debe ser clasificado e categorizado como Solo Urbano Non Consolidado someténdose ó réxime xurídico que lle corresponde a esta clase de solo.

VII. Ambas partes entenden que é posible conxugar o interese público e o interese da Propiedade, e a tal efecto a Propiedade manifesta a súa disposición a aceptar o cambio de ordenación do ámbito e cualificación das zonas que propón e, a ceder as zonas verdes e viais necesarios para que o interese público sexa suficientemente dotado. Isto deberá facerse mediante subscripción dun Convenio Urbanístico, que o Concello se comprometa a incluír no novo PXOMV, cunha ordenación detallada da área, acorde cos criterios expostos.

VIII. Que o Documento de aprobación inicial do PXOM incorporaba unha proposta de Convenio para deixar establecidas xa as determinacións ordenación de este terreo delimitando unha Área de Ordenación Pormenorizada en Solo Urbano Consolidado e recollendo os compromisos que a tal fin asumía a Propiedade. Non obstante, e como consecuencia do advertido no expoñendo VI, cumpre facer as pertinentes modificacións á Proposta de Convenio incorporada o documento de aprobación inicial e formular a proposta de texto definitivo do Convenio.

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

("Tomás Paredes")

Página 2 de 5

IX .Que en consecuencia con todo o anteriormente exposto, as partes que interveñen manifestan a súa vontade de subscribir o presente Convenio Urbanístico que se levará a efecto con suxeición ás seguintes:

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O Concello de Vigo comprométese a deixar delimitado no PXOM unha área de reparto de 12.633 m² (APR A-3-37 TOMAS PAREDES 1), que se recolle na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio, na que a Propiedade dispón do dominio pleno dun terreo de 10.808 m² de superficie, o que supón o 85'55 % da superficie total delimitada e o 94,75 % da superficie con dereito a aproveitamento, 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 como Anexo ao presente Convenio; fixando para a execución das determinacións do único polígono previsto o sistema de compensación.

SEGUNDA.- Os asinantes e futuros adheridos deste Convenio, aínda que representan unha porcentaxe inferior ao 100% da titularidade dos terreos afectados polo polígono delimitado, actúan neste acto como responsables solidarios da totalidade do contido e consecuencias deste Convenio.

TERCEIRA.- O Concello comprométese a incluír no PXOMV 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, facendoo antes de proceder á aprobación provisional do mesmo. Os gastos que tal ordenación supoña (que asumen os propietarios asinantes do presente Convenio) hanse entender como gastos a conta que se deberán recoñecer na execución do planeamento do dito ámbito conforme ó disposto no art. 132.2.e) da Lei 9/2002 LOUGA.

CUARTA.- A Propiedade comprométese a executar as determinacións que para o ámbito se fixan no presente Convenio, e que se recollerán no PXOM, conforme ao seguinte calendario:

Constitución da Xunta de Compensación, antes de transcorridos seis meses dende a aprobación definitiva do PXOM.

Presentación do proxecto de compensación, 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 incumprimento dos prazos e/ou das obrigas legalmente esixibles ou calquera dos compromisos aquí adquiridos polos propietarios que constitúen a maioría da propiedade do polígono abeirado por este Convenio, poderá conlevar o cambio de sistema de actuación, conforme ao disposto na LOUG.

SESTA.- O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ao documento de aprobación provisional do PXOMV e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ao

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

("Tomás Paredes")

Página 3 de 5

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 Novena.

SÉTIMA.- A Propiedade asume a obriga expresa de inscribir as determinacións do presente Convenio no Rexistro da Propiedade no prazo máximo de dous meses desde o seu completo perfeccionamento, unha vez aprobado definitivamente polo pleno municipal.

OITAVA.- O Concello comprométese a tratar coa Administración Pública competente a posibilidade de que parte da vivenda que se someta a algún réxime de protección do ámbito, poida ser destinada a unha asociación, fundación ou outra entidade de carácter social. O destino das vivendas que puideran resultar ser adxudicatarios deberá ter un contido social.

NOVENA.- A Propiedade resérvase a facultade de ceder ou transmitir as fincas obxecto do presente Convenio a favor das persoas (físicas ou xurídicas) que libremente aquela designe, mantendo o dito Convenio toda a súa forza e vixencia. A transmisión das fincas conlevará a dos dereitos, obrigas e cargas establecidas sobre ela en virude deste convenio, y deberá ser comunicada al Concello en el plazo máximo de 15 días.

As anteditas facultades de cesión e transmisión subordínanse ao previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Sétima.

DÉCIMA.- 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.

UNDÉCIMA.- En caso de incumprimento polo Concello, unicamente se efectuará a devolución recíproca das prestacións satisfeitas por ambas partes convenientes (ou do importe do seu valor), na proporción que corresponda, renunciando a Propiedade á indemnización que puidera corresponderlle en concepto de lucro cesante.

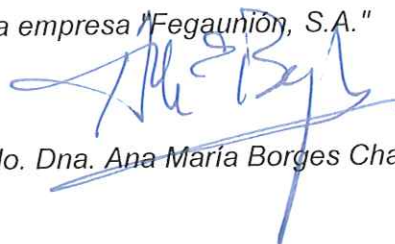
En proba de conformidade, ámbalas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo



Asdo. Don Jose Manuel Mariño Mendoza

Pola empresa "Fegaunión, S.A."



Asdo. Dna. Ana María Borges Chamorro

Convenio incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08
("Tomás Paredes")

Página 4 de 5



DILIXENCIA.- Detéctase unha contradicción entre a superficie reflexada no "expoñendo III" (10.730 m2) e na "estipulación oitava" (10.808 m2). Tendo en conta a porcentaxe de propiedade pola que a empresa "Fegaunión, S.A." asina o presente convenio, resulta intrascendente a devandita contradicción. No proceso de xestión será obxecto de consideración a superficie real.

Vigo, 30 de xullo de 2008.

~~Asno David Prada Puentes~~
(Técnico da admón xeral)

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

("Tomás Paredes")

Página 5 de 5



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: TOMÁS PAREDES 1 A AUXILIAR DISTRITO: 3 CLAVE: A-3-37 Páx 1

1. SUPERFICIES M.^a José Fernando Ribas

Superficie Delimitada 12.633 m²

Sistemas Locais Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.226

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 11.407 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.050 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,033 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	6

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A
 Aproveitamento Tipo (AT) 1,144 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 52% da edificación residencial a vivenda sometida a algún réxime de protección.

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 Viro, obxecto de nova aprobación provisional por acordo planario 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.

NOME: TOMÁS PAREDES 1

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

CLAVE:

A-3-37 Páx 2

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

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,252%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Para este ámbito existe un convenio cuxas estipulacións haberán de ser cumpridas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tivose en conta destinar a reserva do 52% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.