



Concello de Vigo
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411
ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de
planeamento do sector de solo urbanizable S-03-R (Troncal).

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DO SECTOR DE SOLO URABANIZABLE S-03-R
(TRONCAL) PREVISTO NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, SUBSCRITO ENTRE
O CONCELLO DE VIGO E OS PROPIETARIOS DE TERREOS SITOS NO DITO SECTOR**

En Vigo a 6 de agosto de 2008.

REUNIDOS

Dunha parte, Don José Manuel Mariño Mendoza, Delegado do área de urbanismo e vivenda e

Doutra, D. Perfecto Cuña Sieiro, con CIF nº 36.173.150-S

D. Lorenzo González Iglesias, con DNI nº 36.036.321

Dna. Isabel Méndez Covelo, con DNI nº 35.953.716

Dna. Rosa María Otero Méndez, con DNI nº 36.109.330

Dna. María Isabel Otero Méndez, con DNI nº 36.109.331

D. Eliseo Davila Campos, con DNI nº 35.842.952

D. Braulio Mandado Alonso, con DNI nº 35.923.389

Dna. Concepción-Elvira Mandado Alonso, con DNI nº 35.993.520

Dna Herminia Mandado Alonso, con DNI nº 35.892.796

D. Desiderio Rodríguez Armesto, con DNI 35.978.174

Dona Concepción Rodríguez Armesto, con DNI 35.995.099

D. Arsenio Graña Barciela, con DNI 35.940.582

Dona María Dolores Herminia Villar, con DNI 36.002.909.

D. Antonio Portela Luis, con DNI 35.815.052

D. Julio Díaz Lago, con DNI 35.932.793

Dona María Arias Vidal, con DNI 35.976.356

Dona Avelina Gardón Gardón, con DNI 35.949.331D.

Dona Francisca Gardón Gardón, con DNI 35.229.966Y

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

Dona Dolores Gardón Gardón, con DNI 35.942.630R

Don Manuel Gardón Gardón, con DNI 35.882.667 Y

INTERVEÑEN

Don José Manuel Mariño Mendoza na súa condición de Delegado do área de urbanismo e vivenda, facultado para este acto pola Resolución de delegación de data 6.08.08.

Doutra, D Perfecto Cuña Sieiro, con CIF nº 36.173.150-S, na súa calidade de representante legal da Compañía Mercantil VALDERREY, ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., con domicilio na cidade de Vigo, C/ Troncal, nº22, inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra no folio 185 do tomo e libro 2.949 de sociedades, folia nº PO-34.793; D. Lorenzo González Iglesias, con DNI nº 36.036.321 na súa calidade de representante legal da Compañía Mercantil Locales, Actividades y Exclusivas Comerciales S.A., (LOCALSA), con domicilio na cidade de Vigo Troncal, nº22, inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra no folio 215 do libro 266 de sociedades, inscrición 4ª, folia nº PO-3766.

Y el resto de los propietarios en su propio nombre y derecho.

Os reunidos, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade necesaria para formalizar o presente Convenio Urbanístico que se tramitou de conformidade co disposto no título VIII da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do medio rural de Galicia (en diante LOUG), a cuxo fin

EXPOÑEN

I. A Orde de 16.05.08 da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (DOGA número 106, de 3 de xuño) deu aprobación definitiva –parcial- ó Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

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

III. Que os asinantes do presente documento son propietarios de terreos dentro do sector de solo urbanizable S-03-R TRONCAL (cuxa superficie bruta delimitada acada os 113.791 m², como se acredita no plano de delimitación que se adxunta) cunha contía de participación que acada unha superficie aproximada de 29.300 m² (que representa máis do 25 % do total da superficie computable a efectos do aproveitamento tipo do Sector); terreos que á luz dos criterios establecidos na Memoria do PXOM en redacción, teñen a condición de solo urbanizable delimitado, para cuxo desenvolvemento se fixan as características que figuran na Ficha correspondente que se adxunta ao presente Convenio.

IV. 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 neles inscritos ou adscritos e na mellora das condicións de accesibilidade e mobilidade do territorio central, e moi sinaladamente os vencellados á Ronda de Vigo, como acontece cos terreos ós que se refire este documento. Porén coida 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 partes, de interese, polo sistema de cooperación.

V. 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 ás seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O Concello de Vigo comprométese a deixar delimitado no PXOM o Sector S-03-R TRONCAL, conformando unha área de reparto coincidente con el, que inclúa os terreos que se recollen na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio, dos que os propietarios asinantes dispoñen do dominio pleno de mais do 25 % do total da superficie con dereito a aproveitamento, establecendo para o mesmo unha ordenación cuxos parámetros básicos se conteñen na Ficha de características (Área de reparto, uso e tipoloxía características, usos globais

compatibles, intensidades máximas e mínimas dos mesmos permitidas, sistemas xerais incluídos, adscritos e/ou aportables pola Propiedade, etc., así como a xustificación dos aproveitamentos, fixados en función das circunstancias de lugar, zona, área, etc., máis tamén dos sistemas imputables ao Sector), Ficha que figura como Anexo ao presente Convenio; fixando para a execución do planeamento, o sistema de compensación.

SEGUNDA.- Aínda que neste intre o Convenio soamente recolle (como anexo) a Ficha de características a ter en conta para a ordenación do Sector S-03-R TRONCAL, 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, facéndoo antes de proceder á aprobación inicial do mesmo. Os gastos que tal ordenación supoña (que asumen os asinantes do presente Convenio) hanse entender como gastos a conta dos custos de xestión na execución do planeamento do dito Sector, de conformidade co disposto no art. 132.2.e) da LOUGA.

TERCEIRA.- Os asinantes e futuros adheridos deste Convenio, aínda que representan unha porcentaxe inferior ao 100% da titularidade dos terreos afectados polo sector delimitado, actúan neste acto como responsables solidarios da totalidade do contido e consecuencias deste Convenio. A propiedade reservabase a súa facultade para non subscribi-lo convenio, no tocante á reserva de vivenda protexida do % agora establecida, se na aprobación definitiva do PXOM se eliminase a reserva xeral media do 40% de vivenda protexida no solo urbano consolidado e urbanizable do termo municipal, dado que se produciría un desequilibrio do ratio de beneficios e cargas en relación cos demais ámbitos. Por outra parte, a cesión de aproveitamento municipal atribuído ó Concello será preferentemente en solo de uso residencial destinado a algún réxime de protección, todo elo ó abeiro do disposto no artigo 16.1.b da Lei 8/07, de 28 de maio, do solo.

CUARTA.- Os propietarios dos terreos asinantes do presente Convenio comprométese a impulsar o procedemento de execución do sector de acordo co previsto nos artigos 154 e seguintes da Lei 9/02, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Para elo se respetará a programación prevista na ficha que se asina co presente convenio.

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 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 asinara 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 Décima.

SÉPTIMA. 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 Oitava.

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

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.

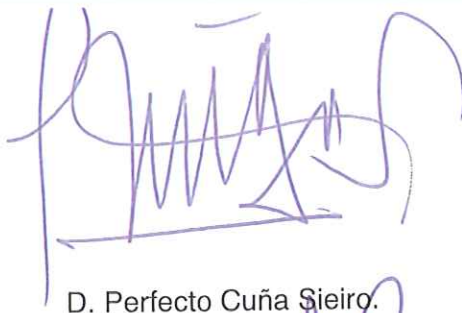
En proba de conformidade e perante min, ambas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo

Polos Propietarios



Asdo. Don Jose Manuel Mariño Mendoza



D. Perfecto Cuña Sieiro.



D. Lorenzo González Iglesias



Dna. Isabel Méndez Covelo



Dna. Rosa María Otero Méndez



Dna. María Isabel Otero Méndez



D. Eliseo Davila Campos

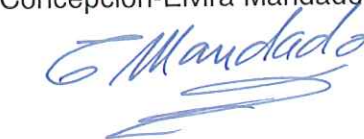
D. Braulio Mandado Alonso
D^o Angeles Mandado Miranda (p.o.) 36.029.012-H



Dna Herminia Mandado Alonso



Dna. Concepción-Elvira Mandado Alonso



Desiderio Rodríguez

D. Desiderio Rodríguez Armesto

Concepción

Dona Concepción Rodríguez Armesto

Arsenio Graña

D. Arsenio Graña Barciela

Arsenio Graña

Dona María Dolores Herminia Villar *P.P. D. ARSENIO GRAÑA BARCIELA*

Antonio Portela

D. Antonio Portela Luis

Julio Díaz Lago

D. Julio Díaz Lago

María Arias Vidal

Dona María Arias Vidal

Avelina

Dona Avelina Gardón Gardón

Dona Francisca Gardón Gardón

Dolores Gardón

Dona Dolores Gardón Gardón

Manuel Gardón Gardón

Don Manuel Gardón Gardón

Don José Lorenzo González Iglesias



DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte de expediente de modificación do PXOM do Concello de Vigo, obxecto da nova aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento intégrase na documentación que se somete á COTOPT da Xunta de Galicia, a efectos do sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002. CLAVE: S-03-R Páx 1

NOVEMBRO 2007

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: TRONCAL

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.
M.^a José Fariño Ribes

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

Sistemas Locais

Existentes

Verde:

Equipamento/Infraestructuras:

Viario:

4.435

113.791 m²

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:

Equipamento/Infraestructuras:

Transporte principal:

2.235

15.893

Viario estruturante:

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:

Equipamento:

Transporte principal:

Viario estruturante:

Solo Rustico de protección incluído

Superficie Total Bruta

113.791 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

107.121 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable

91.033

m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,800

m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, D, G

4, 6, 7, 9

Altura Máxima

6

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:

Máx:

Min:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,850

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Para o cálculo do aproveitamento tipo, tívose en conta destinar a reserva do 43% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

DILIXENCIA: Pa 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.

NOME: TRONCAL

Vigo, 2 de XANEIRO de 2008 S-03-R Páx 2
A AUXILIAR ADVA.

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

M.^a José Feraldo Ribas

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	17.883	m ² de solo
Equipamento:	10.240	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	460	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO	Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/5/ RONDA DE VIGO MADROA - TEIS	2.235	15.894

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,492%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,533%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar esta área de solo heteroxénea para convertirla nun ámbito de uso principalmente residencial con dotacións, infraestructuras e zoas verdes completas e abundantes.
- Obtención de solo para elementos estruturantes de comunicación da importancia da Ronda e permitir a conexión desta coa rúa Cantabria e posterior enlace con Mtnz. Garrido.
- Multiplicar as relacións de transversalidade de dita Ronda coa Travesía de Vigo e a Rúa Aragón
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestrutura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Para a asignación da superficie total edificable, tívose en conta destinar a reserva do 43% da edificación residencial a vivenda sometida a algún rexime de protección.

Para este sector hai asinado convenio urbanístico, cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.