

**CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTION DEL
ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SUD-3 BAIXADA A CASELAS
PREVISTO EN PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL,
SUSCRITO ENTRE EL CONCELLO DE O ROSAL Y PROPIETARIOS DE
LOS TERREOS DEL ÁMBITO**

En O Rosal a 27 de Noviembre de 2009

REUNIDOS

De una parte, Ilmo.Sr. Jesús Maria Fernández Portela, Alcalde-Presidente del Excmo.Concello de O Rosal y

De otra Don Eliseo Barbeito Naya, mayor de edad, vecino de Vigo y con DNI nº 32.261.228

INTERVIENEN

D. Sr. Jesús Maria Fernández Portela en su condición de Alcalde Presidente del Excmo. Concello de O Rosal;

D. Eliseo Barbeito Naya, en nombre y representación de:

a) La entidad mercantil GYS-Servicios Integrados S.L, domiciliada en Vigo Avenida Atlántica nº50-6ºA, con CIF B-15497639 e inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, tomo 2159, folio 33, hoja nº PO-21738.

Ostenta su representación en virtud de poder general que le confirió el Consejo de Administración en 22 de junio de 2000, cuyo acuerdo fue solemnizado en escritura pública autorizada el 28 de junio de 2000 por el Notario de Santiago Don Enrique Roger Amat , bajo nº de protocolo 3.079 e inscrita en el Registro Mercantil.

b) De los Propietarios, Don Ángel-Luis Álvarez González y Don Teodoro Dávila Rial y Villas Cruz de Ferro, en virtud de acta notarial formalizada ante el Notario de Vigo Don José Piñeiro Prieto nº1.134 de su protocolo otorgándole facultad para formalizar el presente convenio

c) En nombre propio

Y todos ellos propietarios que disponen en el ámbito del 93,8 % de la titularidad de parcelas cuya superficie según escrituras alcanza los 26.820 m².

Los reunidos, en la condición que intervienen, se reconocen con la capacidad necesaria para formalizar el presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidad con dispuesto en el título VIII de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística e Protección del Medio Rural de Galicia (LOUG), a cuyo fin

E X P O N E N

I.- El Concello está procediendo a la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de O Rosal (PXOM).

II.- El Concello de O Rosal considera oportuno y conveniente garantizar el desenvolvimiento y ejecución del nuevo PXOM a luz de los principios de la LOUPMRG y, más en concreto de acuerdo con lo regulado en el título VIII (artículos 233 a 237) sobre los Convenios Urbanísticos de planeamiento y gestión

III.- Que el art.57 de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y de Protección del Medio Rural de Galicia modificada por la Ley 15/2004 de 29 de diciembre establece en su apartado 2 que "... Los planes generales podrán ordenar

detalladamente, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, aquellos sectores de desenvolvimiento urbanístico preferente, de manera que se pueda ejecutar directamente sin necesidad de planeamiento de desenvolvimiento. En estos casos, será necesario que se garantice la ejecución del planeamiento a través de actuaciones públicas o privadas concertadas con la Administración.

IV.- Que los firmantes del presente documento son propietarios de terrenos dentro un ámbito de solo urbanizable cuya superficie bruta alcanza los 28.650 m², tal y como se acredita en el plano de delimitación que se adjunta y cuya cuantía de participación es de 93,8 % de una superficie de 26.820 m² (lo que representa mas del 90 % del total del ámbito excluido el viario de titularidad publica).

V.- El Concello de modo general, considera necesario garantizar el desenvolvimiento urbanístico de los suelos que son llave para a estructuración urbana diseñada en el PXOM. Que por considerar este ámbito un sector de desenvolvimiento urbanístico preferente, entiende oportuno y conveniente, en el marco del ordenamiento vigente, dejar plasmada la ordenación detallada en el propio documento del PXOM que se está tramitando, así como acordados los términos de la gestión de la actuación a cuyo efecto y de conformidad con la LOUPMRG suscribe convenio con los propietarios de los terrenos que están en disposición de superar el porcentaje mínimo exigido por el ordenamiento vigente en la materia, a efectos de promover la iniciativa de su ejecución, por así considerarlo ambas partes de interés, por el sistema de compensación.

VI.- Los intervinientes manifiestan su derecho de suscribir el presente Convenio Urbanístico, con sujeción las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Concello O Rosal se compromete dejar delimitada una área de reparto coincidente con los terrenos que se recojan en la delimitación que figura en el plano que se adjunta con el presente Convenio, de los que los propietarios firmantes disponen del 93,8 % de 26.820 m², así como estableciendo para el ámbito una ordenación cuyos parámetros básicos se contienen en la ficha de características (área de reparto, uso e tipologías características, usos globales compatibles, intensidades máximas y mínimas de los mismos permitidas, etc) que figura como Anexo al presente Convenio; fijando para la ejecución del polígono el sistema de compensación.

SEGUNDA.- El Concello se compromete a incluir en el PXOM la ordenación detallada elaborada por la Propiedad de conformidad con los parámetros de la ficha aplicable antes de proceder a la aprobación inicial del mismo.

TERCERA.- Los propietarios de los terrenos del presente Convenio se comprometen a dar cumplimiento a las exigencias legales establecidas en la LOUPMRG para el desarrollo urbanístico del ámbito (Junta de Compensación, Estatutos y Bases de Actuación, proyecto de compensación y urbanización) según se establece en la ficha anexa.

CUARTA.- El presente convenio, de carácter jurídico-administrativo, se unirá al documento de aprobación inicial y para su perfeccionamiento estará a lo dispuesto no artículo 237 de la LOUG.

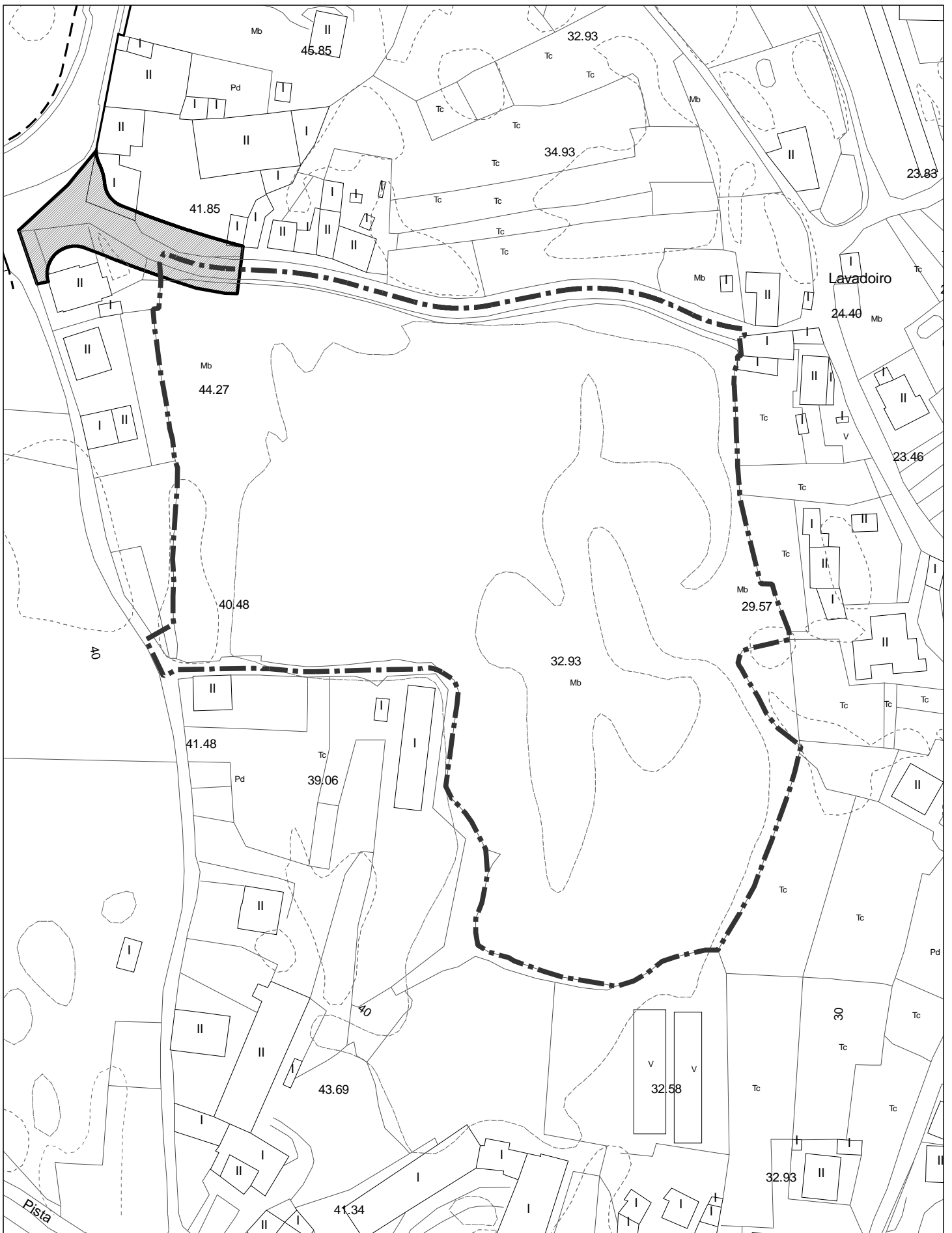
QUINTA.- La propiedad se reservaba la facultad de ceder o transmitir los derechos derivados del presente Convenio a favor de las personas (físicas o jurídicas) que libremente aquella designe, manteniendo este Convenio toda su fuerza y vigencia. Cualquier transmisión de la propiedad tendrá que ser comunicada al Concello antes de que transcurran quince días.

La transmisión tendré que llevar aparejada la subrogación del nuevo titular de las obligaciones que se derivan del presente Convenio y la Propiedad se compromete a hacerlo así constar en el documento que acredite tal transacción.

En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Convenio en lugar y fecha señalados en el encabezamiento.


Por el Concello de O Rosal

D Eliseo Barbeito Naya



consultora galega s.l
 SAN MARTÍN, S.B. PONTEVEDRA

ASINADO:




PLANO Nº:

CLAVE: **SUD-03**

DATA: XULLO 2009

ESCALA: 1:1.500



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE O ROSAL

PLANO DE: FICHA DE SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **BAIXADA A CASELAS**

FASE: APROBACIÓN INICIAL






PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de O Rosal

XULLO 2009

FICHA DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Clave: SUD-03

Nome: BAIXADA A CASELAS

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada: 28.650

	Existente	Proposto
Sistemas Locais Incluídos		
Espacios Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitaria		
Comunicacións e Transporte	1.098	
Infraestructuras de Sevicios		
Sistemas Xerais Incluídos		
Espacios Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitaria		
Comunicacións e Transporte		
Infraestructuras de Sevicios		
Sistemas Xerais Adscritos		
Espacios Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitaria		
Comunicacións e Transporte		
Infraestructuras de Sevicios		
Solos Rústicos Incluídos		
Superficie Bruta do Sector		28.650
Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:		27.552

2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable: 12.893

Indice de Edificabilidade Bruta: 0,450

Altura Máxima: 3

Uso:	Ordenanzas de Referencia:
DOTACIONAL PRIVADO	2, 9,
RESIDENCIAL	2, 9,

3.CONDICIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:	% Máx.	% Mín.	Coef. Ponderación
DOTACIONAL PRIVADO	50,00%	0,00%	1,144
RESIDENCIAL	100,00%	50,00%	1,000

Tipoloxía Característica: C

Aproveitamento Tipo: 0,488



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de O Rosal

XULLO 2009

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa de Planemento:

Sistema de Actuación:

Inicio do desenvolvemento:

Ordenación Detallada: Convenio:

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	<input type="text" value="2.865"/>	m ² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text" value="1.289"/>	m ² de solo
Prazas de Aparcamiento Públicas:	<input type="text" value="64"/>	nº de Prazas
Dotación Autonómica de solo para VP	<input type="text" value="226"/>	m ² de solo

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

8. OBXECTIVOS DE PLANEAMENTO

- Axuste da malla urbana do Calvario, a partir da ordenación de baleiros intersticiais, neste caso provinte da remisión a planeamento de desenvolvemento en plans anteriores.
- Dar resposta a demanda de implantación de usos especializados para a diversificación funcional do tecido urbano.
- Desenvolvemento da accesibilidade peonil de dirixida á extensión dos patróns de mobilidade peonil dende o tramado central ata a ribeira do Tamuxe.

9. CRITERIOS

- Permítese a implantación de actividades dotacionais diversificadas, para o cal fíxase un límite máximo de intensidade do 50% para o Uso Dotacional.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- A ordenación establecerá una reserva mínima de solo apto para a implatación do 30% da edificabilidade residencial prevista que haberá de destinarse a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.
- Recoméndase a redacción dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxística da ordenación relativo á singularidade do soporte territorial. Suxírese un acondicionamento topográfico en plataformas cuxo desnivel habería de solventarse na disposicións de volumes compactos e na propia localización da cesión de espazos libres.
- Con cargo a esta actuación executarase a conexión co Sistema Xeral de Comunicacións-Viario (PO-554).

11. ELEMENTOS INCLUÍDOS NO CATÁLOGO