



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VERÍN

APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA ORDENACIÓN

ANEXO II TOMO I
CONVENIO

APR-09 FONTE DO SAPO

TEXTO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO E DE XESTIÓN DA ÁREA DE
REPARTO **APR-09 FONTE DO SAPO** DO PXOM DE VERÍN, A SUBSCRIBIR ENTRE O
CONCELLO DE VERÍN E OS HIRMANS CID DOMINGUEZ.

En Verín a 14 de Abri! do dous mil dez.

REUNIDOS

Dunha parte, o Ilmo Sr. D. Juan Manuel Jiménez Morán, Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Verín e

Doutra:

D. Antonio Cid Dominguez, maior de idade, con DNI: 34.721.328-E e domicilio en Avda. de Portugal Nº1 -3. CP/32.600. Verín-(Ourense), que actúa en nome propio e en representación das súas irmáns (Dª. Maria Teresa, Dª. Maria Josefa, Dª. Maria Luísa e Dª. Maria Montserrat Cid Dominguez), mediante Poder Xeral de fecha 21 de Julio de 1.995 nº 644 expedido na notaria de José Manuel Gómez Varela de Baiona (Pontevedra).

Dª. Mercedes Cid Dominguez, maior de idade, con DNI:34.72.90.62-M e domicilio en Calle Amaro Refojo Nº13-15. 3ºC. CP/32.600. Verín-(Ourense).

D. Javier Cid Dominguez, maior de idade, con DNI:34.728.836-D e domicilio en Av de Portugal Nº1-2. CP/32.600. Verín-(Ourense).

D. Alejandro Cid Dominguez, maior de idade, con DNI:34.717.292-B e domicilio en Carretera de Braganza Nº43, CP/32.615. Verín-(Ourense).

Dª. Begoña Cid Dominguez, maior de idade, con DNI:76.706.462-J e domicilio en Av de Portugal Nº26-1º. CP/32.600. Verín-(Ourense).

Dª. Monica Cid Dominguez, maior de idade, con DNI:76.706.463-Z e domicilio en Av de Portugal Nº26-1º. CP/32.600. Verín- Ourense.

INTERVEÑEN

D. Juan Manuel Jiménez Morán na súa condición de Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Verín; e os demais, como propietarios tanto dos terreos da APR-09 FONTE DO SAPO obxecto de convenio, como de outros terreos que se citan nos apartados seguintes.

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 con todas as súas modificacións posteriores (en diante LOUG), a cuxo fin:

EXPOÑEN

I. O Concello está procedendo á elaboración do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Verín (en diante PXOMV), para a súa aprobación inicial e subseguinte tramitación conforme a LOUG.

II. O Concello de Verín 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 de planeamento e de xestión.



III. Que os asinantes do presente documento son propietarios das seguintes parcelas, situadas todas elas no entorno próximo do Regueiro do Marbán, e que se recollen no cadro axunto cos datos catastrais aportados pola propiedade (os datos de superficie tamén son de procedencia catastral):

Parcela	Polígono e parcela catastral		Denominación	Referencia catastral	Superficie catastral (m ²)
1A	urbana		Avda. Castilla 165	1051603PG3405	23.800
1B	40	38	Pazo	32086A04000038	37.966
2	41	121	Ameiral	32086A04100121	5.616
3	47	517	Pruizo	32086A04700517	7.750
4	40	90	O Pazo	32086A04000090	6.540
				TOTAL	81.672

IV. O PXOMV pretende establecer unha ordenación na que os terreos das citadas parcelas (e considerando os datos superficiais derivados da cartografía oficial do plan) se ordenan do seguinte xeito:

- A parcela catastral urbana 1051603PG3405, mais unha parte (uns 5.336 m²) da parcela catastral rústica 32086A04000038, que acadan conxuntamente unha superficie aproximada de 2,54 Ha, inclúense dentro do ámbito de solo urbano non consolidado denominado APR-09 FONTE DO SAPO, situado en Verín, ao norte da Avda de Castilla, anexa ao Regueiro do Marbán.
- As parcelas catastrais rústicas 32086A04100121, 32086A04700517, e o resto da 32086A04000038, que acadan conxuntamente unha superficie aproximada de 4,58 Ha, inclúense dentro do sistema xeral de espazos libres denominado L-132 CORREDOR DE MARBAN, clasificado maioritariamente como solo rústico de especial protección de augas e cauces.
- A parcela catastral rústica 32086A04000090 clasifícase como solo rústico de especial protección agropecuaria ou de augas e cauces.

O resumo do destino das citadas parcelas segundo a ordenación pretendida do PXOMV é o que se recolle no plano nº 1 anexo e no cadro seguinte (reflictese tamén a comparativa -no seu caso- entre as superficies catastrais aportadas pola propiedade e as derivadas da cartografía oficial do plan e da ordenación):

Parcela	Referencia catastral	Superficie catastral (m ²)	Superficie PXOM (m ²)	Superficie no ámbito APR-09 (m ²)	Superficie no S.X. PXOM (m ²)	Clasificación ou destino no PXOM
1A	1051603PG3405	23.800	20.430	20.430		APR-09
1B	32086A04000038	37.966	37.447	4.950	32.497	APR-09, L-132
2	32086A04100121	5.616	5.553		5.553	L-132
3	32086A04700517	7.750	7.759		7.759	L-132
4	32086A04000090	6.540	*			RPAG, RPAC
TOTAL		81.672		25.380	45.809	

* Non se superficia individualmente (ou non se deduce) na ordenación do PXOMV.

En calquera caso, e como obxectivo principal do presente convenio, o Documento de Informe Previo do Plan Xeral considerou o citado ámbito denominado APR-09 FONTE DO SAPO como Solo Urbano Non Consolidado e o Documento de Aprobación Inicial pretende manter esa mesma clasificación e cualificación.

V. O Concello de Verín asume por enteiro a metodoloxía seguida para a as distintas áreas de desenvolvemento urbanístico existentes no territorio municipal, conforme a cal, corresponde

aos distintos Sectores ou Ámbitos, resolver equitativamente (en razón dos criterios de homoxeneidade das áreas de reparto establecidas no Plan), a obtención dos solos que conforman os sistemas xerais (viario, de infraestruturas básicas, de equipamentos ou de espazos libres e zonas verdes). E nese senso, ou ben se inclúen eses solos na delimitación dos Sectores ou Ámbitos, ou ben se adscriben a eles, ou ben se convenia coa maioría da Propiedade dos mesmos a obtención deses solos por compra ou expropiación, no suposto de se tratar de solos de natureza rústica que o Plan non vai mudar pero si incorporar ao sistema xeral de espazos libres.

VI. A Propiedade manifesta a súa conformidade á dita metodoloxía e asume a totalidade das determinacións que para o Ámbito de referencia fixa o PXOMV que se vai a tramitar, así como o sistema de avaliación seguido para a asignación dos sistemas xerais que se imputan ao devandito Ámbito ou Sector.

VII. O Concello considera necesario garantir o desenvolvemento urbanístico do ámbito denominado APR-09 FONTE DO SAPO, para o cal coida que é oportuno e conveniente, no marco do ordenamento vixente, deixalos ordenados polo miúdo, mediante a inclusión da súa 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.

VIII. Que as referidas condicións se dan no presente caso e, en consecuencia, as partes que interveñen manifestan o seu dereito de subscribir o presente Convenio Urbanístico, o cal levan a efecto con suxeición as seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O Concello de Verín comprométese a deixar delimitada no PXOMV unha Área de Reparto coincidente cos terreos que se recollen na delimitación que figura no plano que se adxunta ao presente Convenio, 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, etc.) que figura tamén como Anexo ao presente Convenio; fixando para a execución do único polígono a delimitar, o sistema de compensación.

Os datos básicos da ordenación do Ámbito son os seguintes:

Superficie total do Ámbito: 25.763 m², Edificabilidade bruta total 18.887 m², equivalente a 0,733 m²/m², distribuídos nas tipoloxías e ordenanzas que se recollen na correspondente ficha.

Os coeficientes pormenorizados de ponderación e a proporción das tipoloxías, igualmente se recollen na ficha de aplicación.

A ficha recolle tamén as cesións de equipamentos, zonas verdes, prazas de aparcamento público e ó % do total da edificabilidade que haberá de dedicarse a vivenda protexida, e no seu caso, a superficie de reserva de solo para a Dotación Autonómica de Vivenda Protexida que establece o artigo 47.10 da LOUG.

A ficha recolle tamén -no seu caso- as cesións de sistemas viarios, de equipamentos ou de zonas verdes externas ao ámbito, pero adscritas a el.

SEGUNDA.- O Concello comprométese a incluír no PXOMV a ordenación detallada elaborada pola Propiedade para o ámbito denominado APR-09 FONTE DO SAPO, 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 inicial do mesmo.



TERCEIRA.- A Propiedade comprométese a desenvolver a execución urbanística do ámbito de solo urbano non consolidado APR-09 FONTE DO SAPO conforme ao aquí convido e o disposto no PXOMV e na LOUG, así como garantir o cumprimento das especificacións e determinacións que se conteñen na Ficha dese ámbito que se adxunta ao presente Convenio e se incorporará á documentación do PXOMV.

Asimesmo, comprométese a desenvolver a execución urbanística do citado ámbito de solo urbano non consolidado, dacordo co seguinte calendario:

- Presentación do documento de equidistribución, antes de transcorrido un ano desde a aprobación definitiva do PXOMV. No mesmo prazo (un ano) desde a aprobación definitiva do documento de equidistribución deberá presentarse a aprobación o proxecto de urbanización.
- Cumprimento do deber de executar a urbanización, antes de transcorrido un ano dende a aprobación do proxecto de urbanización.

Asimesmo, comprométese a ceder ao Concello libres de cargas as parcelas adscritas pero externas ao ámbito APR-09 FONTE DO SAPO (o resto da parcela 1B), antes de transcorridos dous meses desde a aprobación definitiva do documento de equidistribución.

Asimesmo, comprométese a ceder ao Concello libres de cargas as parcelas externas ao ámbito (parcelas 2, 3 e 4), a partir da solicitude do Concello (que deberá realizarse unha vez transcorridos polo menos dous meses desde a aprobación definitiva do PXOMV).

COARTA.- 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 convidas, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo primeiro da Estipulación Sétima.

QUINTA.- 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.

SEXTA.- 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 se subordinan ó previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Quinta.

A transmisión terá que levar parella a subrogación do novo titular nas obrigas que se derivan do presente Documento e a Propiedade comprométese a facelo así constar no documento que acredite tal transacción.

SÉTIMA.- 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, ou 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.

OITAVA.- De non se aprobar definitivamente o PXOMV, conforme a todas as especificacións técnicas establecidas neste Convenio, o Concello comprométese a tramitar o instrumento urbanístico que conforme ao ordenamento vixente resultase procedente para levar a cabo o convido; e, de non proceder o anterior o presente Convenio ficará resolto de pleno dereito.

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, xa que representan o 100% da titularidade demanial dos terreos incluídos no ámbito de solo urbano non consolidado APR-09 FONTE DO SAPO, e dos seus terreos adscritos para outras reservas, 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.

Juan Manuel Jiménez Morán



D. Antonio Cid Domínguez

34.721.328-E

D^a. Mercedes Cid Domínguez

34729062-11

D. Javier Cid Domínguez

34.728.836-D

D. Alejandro Cid Domínguez

34712252-B

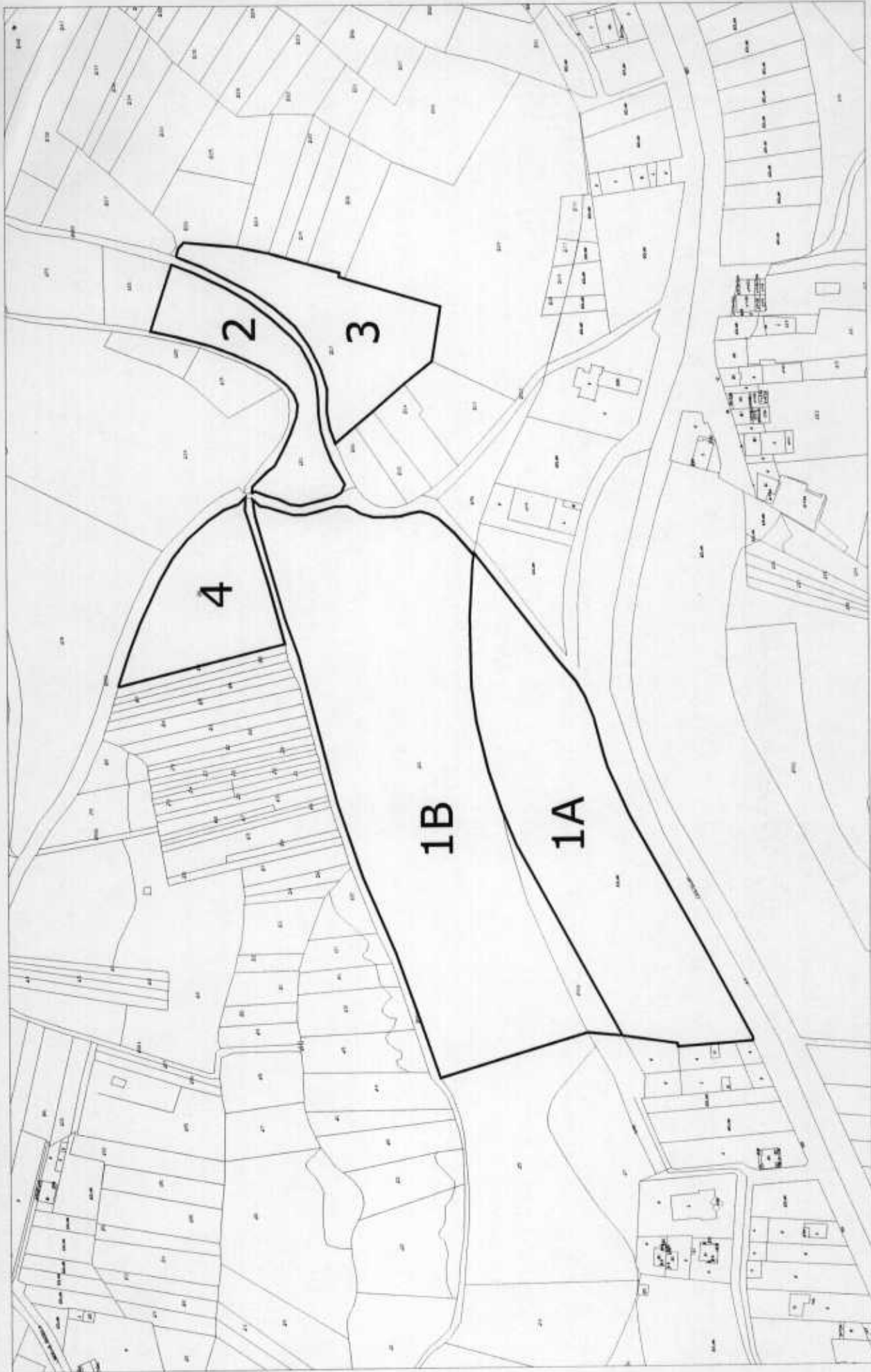
D^a. Begoña Cid Domínguez

36706462-13

D^a. Mónica Cid Domínguez

36706463-2.

ANEXOS



EXCMO. CONCELLO DE VERÍN
PLANO 1
Consultora Galega S.L.
San Martín, 14, 36002 Paderne
17 000 000 / 000 000 000 / 000 000 000
www.consultingalega.com

SITUACIÓN DAS PARCELAS
ESCALA: 1:3000
DATA: Abril 2010



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de Verín

MARZO 2010

FICHA DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Clave: APR-09

Nome: FONTE DO SAPO

Distrito 1

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada:

25.763

	Existente	Proposto
Sistemas Locais Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		
Comunicacións e Transporte	290	
Infraestruturas de Servizos		
Sistemas Xerais Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes		9
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		
Comunicacións e Transporte	93	2.105
Infraestruturas de Servizos		
Sistemas Xerais Adscritos		
Espazos Libres e Zonas Verdes		32.497
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		
Comunicacións e Transporte		
Infraestruturas de Servizos		

Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:

57.878

2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable:

18.887

Índice de Edificabilidade Bruta:

0,733

Altura Máxima:

4

Uso:

RESIDENCIAL

Ordenanzas de Referencia:

2, 6,

3.CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:

RESIDENCIAL

% Máx.

100,00%

% Mín.

0,00%

Coef. Ponderación

1,000

Tipoloxía Característica:

A

Aproveitamento Tipo:

0,326



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de Verín

MARZO 2010

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa de Planeamento:
Sistema de Actuación:
Inicio do desenvolvemento:
Ordenación Detallada: Convenio:

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes: m² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias: m² de solo
Prazas de Aparcadeiro Públicas: nº de Prazas

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

ADSCRICIÓN

L-132 CORREDOR DE MARBAN

EXISTENTE

C-002 N-525

INCLUSIÓN

C-002 N-525

L-132 CORREDOR DE MARBAN

	Obtido	Por Obter
	<input type="text" value="11"/>	<input type="text" value="32.497"/>
	Obtido	Por Obter
	<input type="text" value="93"/>	<input type="text" value="0"/>
	Obtido	Por Obter
	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="2.105"/>
	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="9"/>

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

8. OBXECTIVOS DE PLANEAMENTO

Obtención dun tramo do Corredor do Marban, pertencente o sistema xeral de espazos libres. Ordenación dos remates intersticiais da trama urbana. Previsión de dotacións de carácter local.

9. CRITERIOS

A efectos de integración paisaxística darase conta das cualidades dun soporte territorial dominado polo río Marban.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- A ordenación establecerá una reserva mínima de solo apto para a implantación do 30% da edificabilidade residencial prevista que haberá de destinarse a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

Na ordenación proposta, como mínimo o 75% da superficie adicada a espazos libres haberá de ser unha superficie drenante, e deberá de ter en conta a necesidade de situar na mesma contenedores de RSU.

11. ELEMENTOS INCLUIDOS NO CATÁLOGO