



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VERÍN

APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA ORDENACIÓN

ANEXO II TOMO I  
CONVENIO

APR-10 SAN ROQUE

# CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO DA ÁREA DE REPARTO APR-10, SAN ROQUE.

En Verín a 15 de Abril do dous mil dez.



## REUNIDOS

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

Doutra, Dona María Guadalupe Justa Moreno Romero, con D.N.I. nº 34.641.948-S, Dona Justa María del Pilar Moreno Romero con D.N.I. nº 34.641.946-J, Don Carlos Moreno Romero con D.N.I. nº 34.644.100-M. Istes tres no seu propio nome e dereito e Don Carlos Moreno Romero en nome e representación da súa irmán Dona María del Carmen Moreno Romero, con domicilio na Rúa Laureano Peláez nº 31, 2º de Verín.

## INTERVEÑEN

D. Juan Manuel Jiménez Morán na súa condición de Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Verín; e Dona María Guadalupe Justa, Justa María del Pilar, Carlos e María del Carmen Moreno Romero, na súa cualidade de Propietarios

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 .
- III. Que os asinantes do presente documento son propietarios de terreos, cunha superficie aproximada de 29.355 m<sup>2</sup>, incluídos dentro do ámbito denominado APR-10, SAN ROQUE. Corresponde a un solo Urbano non Consolidado, que será incluído no Plan Xeral en tramitación, no que contendrá a súa Ordenación Detallada como polígono único e que será xestionado por o sistema de concero, con obxetivos de ordenación dos remates intersticiais de trama urbana, dándolle solución o entorno do Xeriátrico. Cesión das dotación urbanísticas de carácter local, da que esta escasa esta zona da cidade.
- IV. 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

Convenio APR-10, SAN ROQUE

Páxina 1 de 4

*Justa Moreno Romero*

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 convenía coa maioría da Propiedade dos mesmos a obtención deses solos, para incorporar ao sistema xeral de espazos libres.

V. 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 tramitar, así como o sistema de avaliación seguido para a asignación dos sistemas xerais que se imputan ao devandito Ámbito.

VI. O Concello considera necesario garantir o desenvolvemento urbanístico dos ditos solos, 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 concerto por conta de todos os propietarios garantan solidariamente a actuación.

VII. 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 concerto.

Os datos básicos da ordenación do Ámbito son os seguintes:

Superficie delimitada. ....	29.355 m <sup>2</sup>
Superficie total edificable. ....	11.742 m <sup>2</sup> .
Altura máxima. ....	4.
Ordenanza de referencia. ....	2 y 6.
Uso residencial. ....	100%.
Aproveitamento tipo. ....	0,407.
Coefficiente de ponderación. ...	1.
Equipamento comunitario. ....	1.704 m <sup>2</sup>
Sistema viario existente y a ceder. .	6.041 m <sup>2</sup>
Zonas verdes. ....	6.261 m <sup>2</sup>

Reserva mínima de solo apto para implantación do 30% de edificabilidade residencial, para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

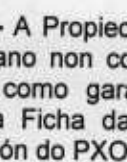


*Justa Vazquez Guadalupe de la Cruz*  
*Carlo Moron*

*Guadalupe Otero*

**SEGUNDA.-** O Concello comprométese a incluír no PXOMV a ordenación detallada elaborada pola Propiedade para o ámbito denominado APR-10, SAN ROQUE, 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.

Os gastos que tal ordenación supoña (que asumen solidariamente os asinantes do presente Convenio) hanse entender como gastos a conta que deberán recoñecer as Xuntas de Compensación que se constitúan para a execución do planeamento do dito Sector, na proporción que a cada polígono lle corresponda, a tenor do disposto no art. 132.2.e) da LOUG.

**TERCEIRA.-** A Propiedade comprométese a desenvolver a execución urbanística do [ámbito de solo urbano non consolidado, 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 da área, que se adxunta ao presente Convenio e se incorporará á documentación do PXOMV.

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

- Presentación do documento de equidistribución, antes de transcorridos catro anos desde a aprobación definitiva do PXOMV. No mesmo prazo deberá presentarse a aprobación o proxecto de urbanización.

*Justa Norma Carlos Illorens*

**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 convidadas, 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 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, no ámbito do solo urbano no consolidado, 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.



D. Juan Manuel Jiménez Morán

Dona María Guadalupe Justa Moreno Romero

Dona Justa María del Pilar Moreno Romero.

Don Carlos Moreno Romero.



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de Verín

MARZO 2010

## FICHA DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Clave: APR-10

Nome: SAN ROQUE

Distrito 1

### 1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada:

29.355

	Existente	Proposto
<b>Sistemas Locais Incluídos</b>		
Espazos Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		
Comunicacións e Transporte		
Infraestruturas de Servizos		
<b>Sistemas Xerais Incluídos</b>		
Espazos Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		
Comunicacións e Transporte	522	3.644
Infraestruturas de Servizos		
<b>Sistemas Xerais Adscritos</b>		
Espazos Libres e Zonas Verdes		
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		
Comunicacións e Transporte		
Infraestruturas de Servizos		

Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:

28.833

### 2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable:

11.742

Índice de Edificabilidade Bruta:

0,400

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:

0,407



Handwritten signature

Carla Mena

Guadalupe

Auto. D. Varela



# 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:  m<sup>2</sup> de solo

Equipamentos e Dotacións Comunitarias  m<sup>2</sup> de solo

Prazas de Aparcadoiro Públicas:  n° de Prazas

## 6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

EXISTENTE		Obtido	Por Obter
C-002	N-525	<input type="text" value="522"/>	<input type="text" value="0"/>
INCLUSIÓN		Obtido	Por Obter
C-002	N-525	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="3.644"/>

## 7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

## 8. OBXECTIVOS DE PLANEAMENTO

Ordenación dos remates intersticiais da trama urbana, dandolle solución ó entorno do Xeriatrico definido no Plan Especial da Finca de San Roque. Previsións de dotacións de carácter local.

## 9. CRITERIOS

## 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.

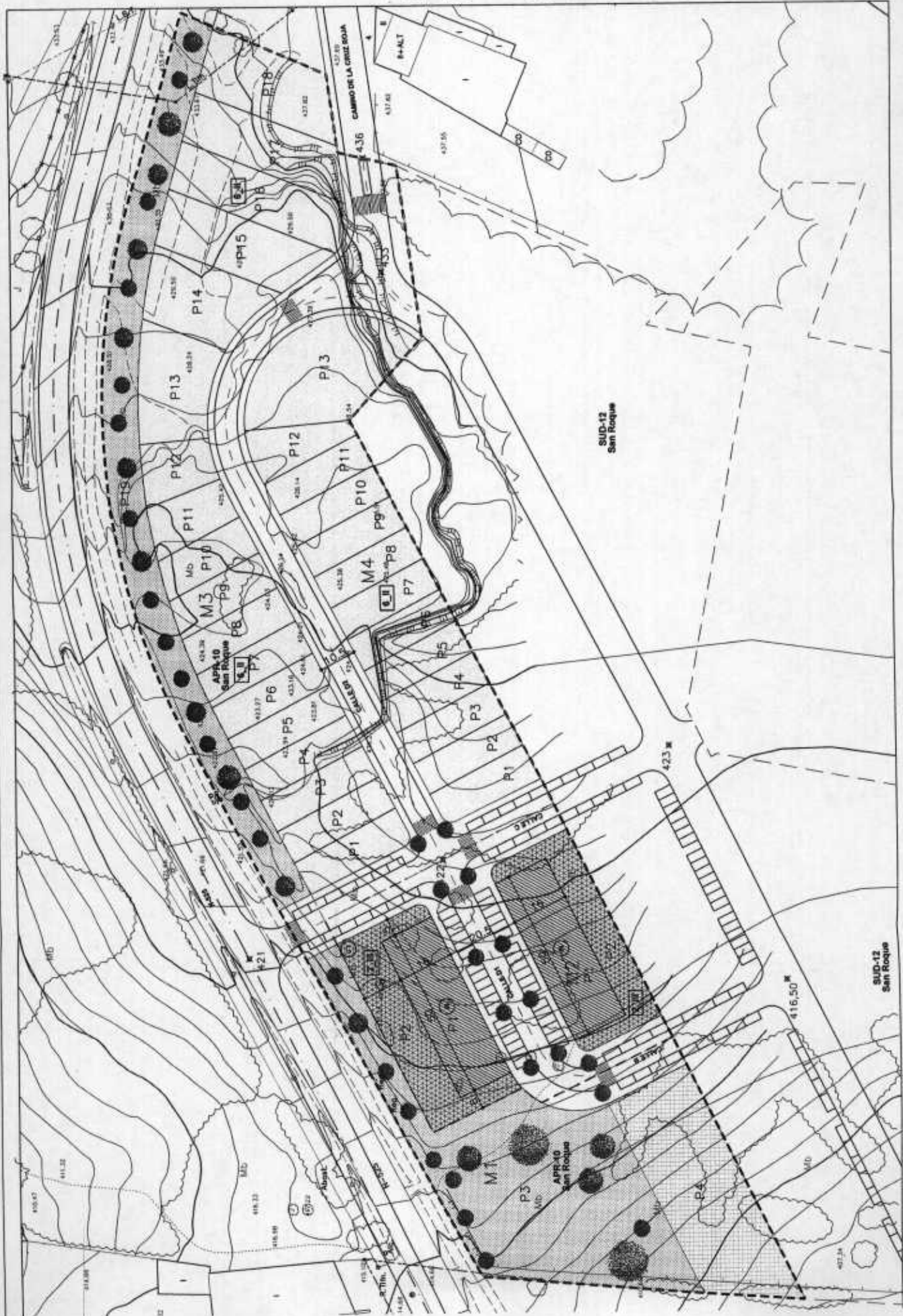
Na ordenación proposta, como mínimo o 75% da superficie adicada a espacios libres haberá de ser unha superficie drenante, e deberá de ter en conta a necesidade de situar na mesma contenedores de RSU.

## 11. ELEMENTOS INCLUIDOS NO CATÁLOGO



*Caro Marín*

*Justa Novais - Guadalupe et al*



- DELIMITACION
- DELIMITACION ORDENANZA
- ORDENANZA ALTURA MAX
- EDIFICACION
- ZONAS VERDES
- ESPACIOS LIBRES
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- EQUIPAMENTOS
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- NUMERO DE MANZANA
- NUMERO DE PARCELA
- ALTURA DE EDIFICACION
- ALINEACION
- EJE VIAL
- VIAJO APARCAMIENTO

PROYECTO	MAPA REDISEÑO COM	PLANO N°	84
FECHA		PLANO N°	
ESCALA		FECHA	
PROYECTISTA		ORDENACION Y DISEÑO	
REVISOR		ORDENACION DETALLADA	
APROBADO		FECHA	
		MAIO 2018	

SUD-12 San Roque

SUD-12 San Roque