



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VERÍN

APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA ORDENACIÓN

ANEXO II TOMO I
CONVENIO

SUD-05 A MOLERIÑA 2

TEXTO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO E DE XESTIÓN DO SECTOR SUD-05 A MOLERIÑA-2 DO PXOM DE VERÍN, A SUBSCRIBIR ENTRE O CONCELLO DE VERÍN E OS HIRMANOS CID DOMINGUEZ.

En Verín a 14 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:

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 Luisa 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 do SUD-05 A MOLERIÑA-2 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 da seguinte parcela, situada no entorno próximo do Regueiro do Marbán, e que se recolle no cadro axunto cos datos catastrais aportados pola propiedade (os datos de superficie tamén son de procedencia catastral):

Polígono e parcela catastral		Denominación	Referencia catastral	Superficie catastral (m ²)
38	156	REGUEIRO NOVO	32086A03800156	40.171

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

- Unha parte da citada parcela (que denominaremos 1A, cuns 24.546 m²), inclúese dentro do ámbito de Solo Urbanizable Delimitado denominado SUD-05 A MOLERIÑA-2, situado en Verín, ao norte da Avda de Castilla, entre as zonas denominadas A Moleriña e O Pinal, anexa ao Regueiro do Marbán.
- O resto da citada parcela (que denominaremos 1B, cuns 15.046 m²), inclúese dentro do sistema xeral de espazos libres denominado L-132 CORREDOR DE MARBAN, clasificado como solo rústico de especial protección de augas e cauces.

O resume 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)	Clasificación ou destino no PXOM
1A	32086A03800156	40.171	24.546	SUD-05
1B			15.046	RPAC (SXEL L-132)
TOTAL			39.592	

En calquera caso, e como obxectivo principal do presente convenio, o Documento de Informe Previo do Plan Xeral considerou o citado ámbito denominado SUD-05 A MOLERIÑA-2 como Solo Urbanizable Delimitado 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 Sector 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 SUD-05 A MOLERIÑA-2, 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 un Sector 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 (Sector, 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: 25.305 m², Edificabilidade bruta total 3.796 m², equivalente a 0,15 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 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 SUD-05 A MOLERIÑA-2, 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 sector de solo urbanizable delimitado SUD-05 A MOLERIÑA-2, 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 sector de solo urbanizable delimitado, 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 libre de carga a parcela adscrita pero externa ao ámbito SUD-05 A MOLERIÑA-2 (o resto da parcela, é dicir, a parte denominada 1B), antes de transcorridos dous meses desde a aprobación definitiva do documento de equidistribución.

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 sector de solo urbanizable delimitado SUD-05 A MOLERIÑA-2, 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-M

D. Javier Cid Domínguez

34.721.836-D

D. Alejandro Cid Domínguez

347292-B

D^a. Begoña Cid Domínguez

46.406.462-Y

D^a. Mónica Cid Domínguez

46406463-Z.

ANEXOS



EXCMO. CONCELLO DE VERÍN
PLANO 1
SITUACIÓN DAS PARCELAS
ESCALA: 1:2000
DATA: Abril 2010

Consultora Galega S.L.
Rúa Barreiros, 3-5 36002 Pobra do Caramiño
Tel: 988 88 88 88 Fax: 988 88 88 88
www.consultoragalega.com



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de Verín

MARZO 2010

FICHA DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Clave: SUD-05

Nome: A MOLERIÑA 2

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada:	Existente	Proposto	
			25.305
Sistemas Locais Incluídos			
Espazos Libres e Zonas Verdes			
Equipamentos e Dotacións Comunitarias			
Comunicacións e Transporte	759		
Infraestruturas de Servizos			
Sistemas Xerais Incluídos			
Espazos Libres e Zonas Verdes		1	
Equipamentos e Dotacións Comunitarias			
Comunicacións e Transporte			
Infraestruturas de Servizos			
Sistemas Xerais Adscritos			
Espazos Libres e Zonas Verdes		15.046	
Equipamentos e Dotacións Comunitarias			
Comunicacións e Transporte			
Infraestruturas de Servizos			
Solos Rústicos Incluídos			
Superficie Bruta do Sector			25.305
Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:			39.592

2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable:	3.796
Índice de Edificabilidade Bruta:	0,150
Altura Máxima:	2

Uso: RESIDENCIAL

Ordenanzas de Referencia:

6,

3.CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:	% Máx.	% Mín.	Coef. Ponderación
RESIDENCIAL	100,00%	0,00%	1,000

Tipoloxía Característica:

A

Aproveitamento Tipo:

0,096



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 Aparcadoiro Públicas: nº de Prazas
Dotación Autonómica de solo para VP: m² de solo

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

ADSCRICIÓN

L-132 CORREDOR DE MARBAN

Obtido Por Obter

INCLUSIÓN

L-132 CORREDOR DE MARBAN

Obtido Por Obter

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

8. OBXECTIVOS DE PLANEAMENTO

Extensión da malla urbana dentro da estratexia de expansión da cidade, buscando o remate do borde da trama urbana. Obtención dunha parte do Corredor do Marban pertencente ao sistema xeral de espazos libres.

9. CRITERIOS

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

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Non se esixe a determinación dunha reserva de solo para a implantación de vivenda sometida a algún réxime de protección pública, en cumprimento do art 47.11.c da LOUGA. O cumprimento global desta reserva verificase no conxunto do Plan.

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