



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VERÍN

APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA ORDENACIÓN

ANEXO II TOMO I  
CONVENIO

*SUD-07 CABREIROÁ*

En Verín, a 15 de abril de 2010.

#### REUNIDOS:

Dunha parte : D José Manuel García Pérez con D.N.I. nº 32.762.972-R e domicilio na Rúa Galatea, 32 - urbanización Icaria; C. P. 15172 (Oleiros, A Coruña).

E, da outra: D Juan Manuel Jiménez Morán, con D.N.I. nº 34.722.456-T e domicilio na Rúa Infistela, núm. 8; C. P. 32600 (Verín, Ourense).

#### INTERVEÑEN:

D Juan Manuel Jiménez Morán na súa condición de Alcalde-Presidente do Concello de Verín.

D José Manuel García Pérez (no sucesivo, a PROPIEDAD), en representación da sociedade AGUAS DE CABREIROÁ, S. A, na súa condición de apoderado, con poderes bastantes para representala nos presentes acordos, que se conteñen na Escritura de D José Antonio Cuervo Somoza de 9 de decembro de 2004, núm. de protocolo 1735.

#### MANIFESTAN

I.- O Concello manifesta:

1) Que está a redactar e tramitar un PXOM para o Termo Municipal que logo de ter recibido o Informe Previo emitido pola Secretaría Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia, e corrixida a documentación integrante do mesmo nos sentidos apuntados no mencionado Informe, procederá a aprobar inicialmente no presente mes de abril.

2) O Concello de Verín considera oportuno e conveniente garantir ata o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOM, á luz dos principios e determinacións da LOUGA e, máis en concreto, co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237 a.i.) sobre os convenios urbanísticos de planeamento e xestión.

3) Que segundo se desprende da documentación do dito PXOM, forma parte das estratexias do futuro Plan o incrementar a capacidade turística do Concello, para o cal se prevén unha serie de actuacións, entre as que salienta a construción dun centro termal e Escola de Termalismo, no que se desenvolvan actividades formativas no eido da saúde e, nomeadamente, dos tratamentos termais. Escola que se xulgo debería estar próxima ao vello Balneario de Cabreiroá, que tamén se entende que debería ser rehabilitado e posto en servizo outra vez.

4) Que para dar axustada e cabal resposta a eses obxectivos, o PXOM establece un Sector de solo Urbanizable no que localizar ese importante Equipamento de Sistemas, tendo en conta as alternativas que fagan máis doada a xestión urbanística do mesmo.

5) O Concello de Verín asume por enteiro a metodoloxía seguida para as distintas áreas de desenvolvemento urbanístico existentes no territorio municipal, conforme á 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 e de espazos libres e zonas verdes). E nese senso, ou ben se inclúen eses solos na delimitación dos ditos Sectores e/ou Ámbitos ou ben se adscriben a eles, ou ben se convén coa maioría da Propiedade dos mesmos a obtención deses solos por compra ou expropiación, no suposto de tratarse de solos de natureza rústica que o plan non pode mudar pero si incorporar ao sistema xeral de espazos libres.

6) Que, en consecuencia de todo iso o sector máis acaído e, xa que logo, elixido para o cumprimento dos obxectivos do plan expresados nos puntos 2 e 3 anteriores, foi o Sector de Solo Urbanizable Delimitado (SUD 07 CABREIROÁ) que se localiza á beira dos terreos do Balneario e da factoría de Auga Mineral de Cabreiroá, cuxo solo, de acordo coas circunstancias obxectivas legalmente esixibles de disposición de servizos urbanísticos, ten a consideración de solo urbano de carácter industrial, terciario e dotacional e, por iso ten que ser clasificado como solo urbano, destinado a eses usos industriais, hoteleiros e dotacionais (termalismo), coas compatibilidades que polas ordenanzas respectivas lle correspondan.

7) O Concello considera necesario garantir o desenvolvemento urbanístico do sector denominado SUD 07 CABREIROÁ para o cal entende 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 PXOM de Verín que se está a tramitar, así como acordados os termos da xestión da actuación a cuxo efecto entende que se debe subscribir convenio coa Propiedade 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, cousa que se cumpre coa titularidade dos terreos do Sector que ten a Propiedade.

## II.- A PROPIEDAD manifesta:

1) A súa conformidade coa dita metodoloxía exposta nas Manifestacións anteriores feitas polo Concello e asume a totalidade das determinacións que para os terreos da súa titularidade se relacionan no presente convenio como anexo.

2) Que a máis dos terreos do citado SUD 07, tamén é propietaria dos terreos que xa se incluíran nun ámbito de solo urbano, concretamente o denominado MANANCIAL DE CABREIROÁ, polo PXOM aprobado no ano 1998 (plan hoxe anulado por sentenza firme, pero por cuestións que en nada afectaban a esta cuestión), solos para os que, daquela, na medida que aínda era solo urbano non consolidado, aquel plan dispoñía que previa a concesión de licenzas de edificación se desenvolvese urbanisticamente a través dun Plan Especial de Reforma Interior (o denominado PERI-2 na nomenclatura do PXOM anulado). Pero que hoxe, unha vez desenvolvidas as actuacións urbanísticas e edificatorias levadas a cabo nestes anos, logo das debidas autorizacións, das administracións convenientes, adquiriron xa a categoría de solo urbano consolidado.

3) Que é igualmente a titular do dominio pleno doutros terreos próximos a aquel ámbito, como se xustifica coa documentación que figura no Anexo 1 ao presente Convenio.

4) Que a identificación e características superficiais dos terreos aos que se fai alusión nos dous apartados anteriores é a seguinte:

### 4.1) Terreos incluídos no ámbito do denominado PERI-2 no PXOM de 1998.

Parcela de aproximadamente 46.277 m<sup>2</sup>, na que existen sendas construcións e terreo libre, segundo se detalla a continuación:

A/ Unha construción, ao sur da parcela e en conexión coa estrada Campo Grande-Cabreiroá, cunha superficie de ocupación de aproximadamente 5.479 m<sup>2</sup> de teito

construídos e que mantén, e se pretende seguir mantendo, un uso industrial, vinculada ao proceso de embotellamento e comercialización da "auga de Cabreiroá".

B/ Unha segunda construción, separada da anterior cara ao noroeste, que ocupa unha superficie aproximada de 2.500 m<sup>2</sup> de teito construídos, que se corresponde cun antigo balneario catalogado como ben inventariado segundo o PXOM de 1998, mais no PXOM agora en tramitación, balneario que actualmente non está en uso. Pero que está previsto rehabilitar.

C/ Unha peza de solo de aproximadamente 10.500 m<sup>2</sup>, situada ao leste da parcela que se cita como 1, na zona ocupada pola nave con usos industriais, sobre a que a Propiedade xa obtivo a licenza para construír, ao abeiro das correspondentes autorizacións, unha nave para usos industriais complementarios á xa existente sobre a parcela 1.

D/ O resto do ámbito, aparece conformado por un contorno de parque que estivo no seu día, e pode volver a estar, ao servizo do uso de balneario e das novas instalacións complementarias para a súa completa revitalización, no que existe unha gran variedade de especies forestais de gran valor ambiental.

4.2) Que como se dixo, é titular de terreos integrados no SUD 07 CABREIROÁ lindeiro co ámbito de solo urbano, consistente nunha peza de aproximadamente 127.780 m<sup>2</sup> que conecta coa peza descrita polo seu extremo noroeste, que se corresponde con diversas parcelas catastrais, cuxa identificación se contén na listaxe axunta ao anexo 1.

III. Por todo o anterior, ámbalas dúas partes coinciden en manifestar que son coincidentes, no esencial, ás pretensións do Concello recollidas no planeamento que se vai tramitar, coas pretensións da PROPIEDAD de a) dunha banda, completar e ampliar no futuro as súas instalacións industriais e a mellora dos accesos para tráfico pesados para as mesmas, así como poñer en valor as súas instalacións termais; e, b) da outra, entender que é axustada a dereito a determinación de ligar a obtención do potente equipamento público que se prevé obter coa actuación sistemática prevista na área onde, xunto a terreos doutros propietarios, os seus terreos sobordan o 50% do Sector SUD 07 CABREIROÁ, cuestión que debe facer moito máis doada a xestión do mesmo. Xestión que aínda se poderá facilitar máis coa tramitación simultánea co PXOM da ordenación detallada do dito SUD.

Velaí pois que, en base a todo o anterior, de conformidade co disposto no artigo 57,2 da LOUGA que determina a necesidade de concertación da maioría da propiedade dos sectores que o PXOM clasifiquen como solo urbanizable delimitado, cando estes se vaian desenvolver con aplicación do sistema de compensación, as partes subscriben o presente convenio de planeamento e xestión con arranxo ás seguintes

## ESTIPULACIÓNS

**PRIMEIRA.** - O Concello de Verín, coas reservas lóxicas da posterior comprobación das determinacións do Plan Xeral que por lei corresponden á Xunta de Galicia, administración competente para a aprobación definitiva do planeamento xeral, comprométese a manter na tramitación do PXOM a clasificación e cualificación que para os solos da propiedade aos que se fixo mención figura na documentación integrante do mesmo que se aprobará inicialmente en breve.

Clasificación e cualificación que responden á seguinte descrición:

1.- Os terreos aos que se facía mención nos puntos 4.1.A e 14.1.C) das Manifestacións correspondentes ás instalacións industriais e o balneario serán clasificadas como solo urbano consolidado. De acordo coa Memoria e Normativa do Plan, os correspondentes ás instalacións actuais, así como ás áreas da contorna inmediata na que se inscriben es ditas instalacións fabrís, será de aplicación directa o disposto na ordenanza de solo industrial (Ordenanza nº 4), que suporá a posibilidade de construír na dita parcela un máximo de  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de teito destinado a ese uso por parcela ou aos usos compatibles con el: almacén, comercial, oficinas, etc., segundo se dispón na dita Ordenanza. As determinacións urbanísticas deste ámbito (aliñacións viarias) incluirán a solución para o acceso que na actualidade separa ambas fincas, pasando a percorrer polo extremo leste e norte da parcela resultante, para o cal nos planos de ordenación se fixarán as correspondentes aliñacións e rasantes, dese viario que deberá percorrer por viario xa existente e/ou por terreos da Propiedade clasificados como solo urbano.

2. Para os terreos do balneario e do parque no que aquel se atopa, en razón da súa cualificación como bens de interese cultural, será preciso realizar un Plan Especial de Protección, con anterioridade ou simultaneamente á presentación dos proxectos de rehabilitación arquitectónica ou botánica; ou mesmo para tramitar simultaneamente co PXOM. O Plan Especial que, aínda que deberá permitir con amplitude e flexibilidade as necesidades que hoxe ten que ter unha instalación termal moderna, deberá respectar as características básicas do edificio existente, de xeito que se manteñan, no esencial as fachadas e ocos, así como aqueles elementos estruturais que estean en bo estado, como se determina na Ficha do Catálogo de Bens de interese cultural do Termo Municipal, que forma parte da Documentación do PXOM en tramitación.

Os terreos desta área da parcela terán igualmente a consideración de solo urbano consolidado destinado a usos de carácter terciario hoteleiro e dotacional privado, ámbolos dous vinculados ás actividades termais, formada polas pezas reseñadas na manifestación 4.1.B) e 4.1.D). Nos instrumentos de planeamento especial de protección recolleranse para estas dúas parcelas as seguintes determinacións:

- Configurarase como parcela única vinculada aos usos terciario e dotacional previstos, cunha superficie total de  $34.180 \text{ m}^2$ .
- Manterase a edificación preexistente con amplas posibilidades de rehabilitación para a súa adecuación aos usos previstos, segundo proxecto que deberá ser informado sectorialmente pola administración con competencia en patrimonio cultural.
- Posibilitarase a construción de novas instalacións complementarias cunha edificabilidade máxima que non poderá superar os  $0'2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  da parcela única vinculada aos usos terciario e dotacional, feita a exclusión da edificabilidade xa existente no ámbito do PEP.
- O PEP deberá estudar con profusión a riqueza botánica de todas as áreas do Parque incluídas na súa delimitación para determinar aquelas zonas onde os valores botánicos non sexan merecentes de conservar, e consecuentemente, para fixar aí, a localización das novas edificacións que se poidan inzar como complementariedade da rehabilitación e revitalización do Balneario de Cabreiroá.
- Os terreos das contornas inmediatas do balneario, e as das instalacións complementarias que se permitan construír, segundo se recollen nos planos de ordenación do PXOM, terán a consideración de espazos libres de uso e dominio privado. En todo caso, o Plan Especial de Protección recollerá os acordos que subscribirán o concello e a Propiedade para regular o uso público

para poder visitar aquelas áreas de parque de maior interese que de común acordo se fixen, así como o réxime para regular os horarios de visitas.

- A Propiedade, en razón do disposto no art. 19 a) da LOUGA, completará pola súa conta a urbanización necesaria para que os terreos, que aínda non o teñan, acaden a condición de soares, nomeadamente, coa completación dos viarios definidos nas aliñacións que para estes solos se conteñen nos planos de ordenación; e, no seu caso, co reforzamento das redes de servizos, telecomunicación e transporte público, se fose preciso.

3.- Incluir os terreos aos que se fixo referencia na Manifestación 4.2. nun sector de solo urbanizable de uso residencial (que será o SUD 07 CABREIROÁ) na que se integre a peza reseñada na dita manifestación, segundo delimitación indicativa que se axunta como anexo nº 2, e sempre respectando o criterio de propietario maioritario da PROPIEDAD asinante do presente convenio.

As determinacións básicas do Plan Xeral, contidas na correspondente Ficha de Características, que se recolle como Anexo ao presente Convenio, serán as seguintes:

- Superficie do SUD -07: 127.780 m<sup>2</sup>
- Superficie computable: 124.094 m<sup>2</sup>
- Superficie total edificable: 60.057 m<sup>2</sup> construíbles
- Índice de edificabilidade bruta: 0'470 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima : 3 plantas.
- Uso característico: residencial (100%)
- Tipoloxía característica: edificación aberta (A) destinada a vivenda unifamiliar, preferentemente acaroada e/ou en fieira, permitíndose igualmente a vivenda illada; con tolerancia de residencial colectivo (preferentemente para acoller a vivenda acollida a calquera réxime de protección pública) en non máis dun 30% do aproveitamento lucrativo e con alturas máximas de dúas plantas para a vivenda unifamiliar e tres para esa edificación colectiva; permitíndose en todos os casos a vivenda baixo cuberta nas condicións que para a mesma establece a normativa do PXOM.
- Índice de edificabilidade: 0,470 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0'481m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Iniciativa do planeamento: privada
- Sistema de actuación: o de compensación
- Permitirase a tramitación simultánea da Ordenación Detallada do SUD 07 CABREIROÁ, redactada pola PROPIEDAD, de acordo coas especificacións contidas na Ficha de Características do PXOM de Verín.
- Definición no PXOM, dunha parcela de 13.000 m<sup>2</sup>, nos terreos de titularidade da Propiedade que asina este convenio, dentro do sector SUD 10, cuxa localización exacta deberase respectar na dita Ordenación Detallada con destino a equipamento público pertencente aos sistemas xerais con sinalización da posibilidade de obtención por aplicación da ocupación directa, en razón precisamente, de tramitarse a Ordenación Detallada co PXOM e, polo mesmo, coa súa aprobación simultánea.

**SEGUNDA.-** O Concello comprométese a incluír no PXOM de Verín a ordenación detallada á que se fai mención na Estipulación anterior para o Sector SUD 07 CABREIROÁ, de conformidade cos termos 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 súa aprobación inicial.

**TERCEIRA.**- A Propiedade asume os seguintes compromisos que serán efectivos e, no seu caso, esixibles por parte do Concello, unha vez se produza a aprobación definitiva do PXOM, con inclusión entre as súas determinacións das que resultan do presente documento:

- 1.- A entrega inmediata ao Concello de Verín, unha vez entre en vigor o PXOM no que se dea cumprimento ao presente convenio, e sen prexuízo das formalizacións que sexan do caso, da parcela de equipamento correspondente aos sistemas xerais á que se fai referencia nas Manifestacións e na CLÁUSULA PRIMEIRA-3 con destino á escola de turismo termal, sempre que o seu emprazamento coincida con parcelas de titularidade da Propiedade asinante do presente convenio.
- 2.- A presentación do Plan Especial de Protección e do proxecto básico para a rehabilitación das instalacións descritas en 1.B e 1.C, ben para ser tramitado simultaneamente co PXOM, ben, no suposto de que non fose así, nun prazo máximo de un ano a partir da entrada en vigor do PXOM.
- 3.- A presentación, antes da aprobación inicial do PXOM, da documentación integrante da Ordenación Detallada do SUD 07, con características de Plan Parcial, para ser tramitada simultaneamente co PXOM, cumprindo así coas esixencias de publicidade a que se fai referencia no art. 237 da vixente LOUGA , para a súa aprobación simultánea.
4. A promoción e desenvolvemento do ámbito de solo urbanizable delimitado segundo os criterios sinalados na cláusula PRIMEIRA-3 -isto é, coa presentación para tramitación do Proxecto de Compensación e Proxecto de Urbanización do SUD 07 para a súa aprobación polo Concello de Verín, nos prazos que se determinen na Ficha de Características do dito SUD.
5. A que as adjudicacións das parcela onde se materializar o aproveitamento urbanístico pertencente legalmente ao Concello (10% do aproveitamento tipo, fixado na Ficha de Características do PXOM) se formalicen no proxecto de compensación, preferentemente en parcelas cualificadas como residencial colectivo aos efectos de dar cumprimento dos estándares legais de vivenda protexida no ámbito.

**COARTA.**- O Concello comprométese igualmente a aprobar o PEP do Balneario e os proxectos para a súa rehabilitación e revitalización, presentados pola Propiedade, de ser o caso, simultaneamente, logo de obter informe favorable da D.X. de Patrimonio Cultural e antes de un mes de substanciado o trámite da súa exposición pública.

**QUINTA.**- O presente convenio, de carácter xurídico administrativo unirase ao documento de aprobación inicial do PXOM de Verín e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ao disposto no artigo 237 da LOUGA, tendo en conta que carecerá de efectos, en tanto non sexa aprobado definitivamente polo pleno municipal, logo da aprobación definitiva do PXOM.

Se, unha vez aprobado definitivamente polo pleno, a Propiedade non asinase o Convenio, o Concello resérvase a facultade de modificar as determinacións do planeamento que aquí se conveñen, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo da Estipulación OITAVA.

**SESTA.**-A Propiedade asume a obriga expresa de inscribir as terminacións do presente convenio no Rexistro da Propiedade, no prazo máximo de dous meses a contar dende o seu completo perfeccionamento, unha vez aprobado definitivamente polo pleno municipal, logo de se ter aprobado definitivamente o PXOM.

**SÉTIMA.**- A Propiedade resérvase a facultade de ceder ou transmitir as fincas obxecto do presente convenio a favor de persoas (físicas ou xurídicas) que libremente aquela designe, mantendo o convenio toda a súa forza e vixencia. A transmisión de fincas levará parella a dos dereitos, obrigas e cargas establecidas sobre ela, en virtude do convenio, e deberá ser comunicada ao Concello no prazo máximo de 15 días.

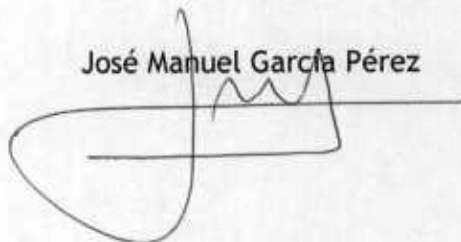
**OITAVA.**- De non se aprobar definitivamente o PXOM, conforme a todas as especificación técnicas establecidas no presente convenio, o Concello comprométese a tramitar o instrumento urbanístico que conforme ao ordenamento vixente resultase procedente para levar a cabo o convido; e, de non proceder o anterior, o presente Convenio ficará resolto de pleno dereito.

E, en proba de conformidade e perante min, a Secretaria Xeral do Concello de Verín, ámbalas partes asinan o presente convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Juan Manuel Jiménez Morán



José Manuel García Pérez



Diante miña,  
A secretaria

