

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA INCORPORACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A DELIMITAR EN LA REVISIÓN DEL PGOM DE VALDOVIÑO EN TRAMITACIÓN.

En Valdoviño, a * de * de 2.024.

REUNIDOS

De una parte, **DON ALBERTO GONZÁLEZ FERNÁNDEZ**, en su condición de **Alcalde-Presidente** del **Ayuntamiento de Valdoviño**, asistido por **DOÑA CARLOTA GONZÁLEZ NAVARRO**, en su condición de **Secretaria** del mismo Ayuntamiento y en ejercicio de las funciones atribuidas tanto por el apartado 1 a) del artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local como por el apartado 3.2 i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional; ambos con domicilio a los efectos del presente documento en la Avenida Porta do Sol, nº.-25 (CP.-15552, Valdoviño, A Coruña).

Y de otra parte, **DON JOSÉ GONZALO DOCE VERGARA**, mayor de edad, titular del **DNI.-7 [REDACTED] E**; en su condición de administrador solidario de la mercantil "**FONTEAREA INVERSIONES, S.L.**", titular de su correspondiente NIF.-B-72.528.953 y domiciliada en [REDACTED]

EXPONEN

I.- La mercantil "FONTEAREA INVERSIONES, S.L." es titular de las siguientes fincas identificadas con sus respectivas referencias catastrales; 8593511NJ6289S0001RZ y 8593512NJ6289S0001DZ así como de la porción de terreno identificada en el Catastro como sistema viario y que colinda por el este y sur de la última de las catastrales indicadas, todas ellas afectadas por la delimitación prevista en la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Valdoviño de un ámbito de suelo urbano no consolidado identificado como SUNC-R02, de unos 40.563 m² (36.144m² según la superficie catastral de las parcelas afectadas).

Según datos de las propias consultas gráficas del catastro -sin incluir por tanto la parte de la nº.-12 que se identifica como viario-, las referidas parcelas propiedad de "Fontearrea Inversiones, S.L." tienen una superficie conjunta de 26.115m² equivalente por tanto al 64,38% de la total superficie prevista para el ámbito del SUNC-R02 en el documento en revisión.

II.- La actual normativa urbanística del Concello de Valdoviño la conforman las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 28/10/1993 y en la posterior de 07/04/1994 de cumplimentación de las modificaciones señaladas en el acuerdo inicial, en las cuales

el suelo de las indicadas parcelas propiedad de "FONTEAREA INVERSIONES, S.L." se clasificaban como urbano y se califican en el plano de ordenación de usos pormenorizados O-6 como "Unidad de Actuación 5" sujeta a la Ordenanza de edificación extensiva (1) y a la de equipamientos públicos.

Con la delimitación propuesta para el ámbito de la actual SUNC-R2 se prevé la incorporación de dos parcelas -situadas al noroeste del ámbito propuesto- que no formaban parte de la anterior UA-5 calificadas en las NSP como zona residencial extensiva de vivienda unifamiliar (1) y como zona de uso turístico hotelero (4) con el propósito de dar cumplimiento, desde el punto de vista de la ordenación, a las propuestas que resultan del Informe del Instituto Estudios del Territorio y de la Dirección Xeral de Urbanismo al borrador del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Valdoviño que aconsejan destinar dichas superficies a parcelas de equipamiento o dotacionales para preservar los valores paisajísticos y de conservación por razón de su proximidad a la Praia da Frouxeira. A mayores, en las vigentes NSP ya se previa el trazado de un nuevo viario que afecta una de las parcelas ahora incluidas la cual tampoco tiene propiamente su frente a la alineación del viario existente.

III.- En sesión de la Junta de Gobierno Local del Concello de Valdoviño de fecha 17/09/2020, se acordó adjudicar los trabajos de redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) cuyos trabajos se encuentran en la actualidad en fase de tramitación.

Por otra parte, el art. 165.1 de la Ley 2/2016 de 10 de febrero del Suelo de Galicia (LSG) dispone que: *"Los órganos pertenecientes a las administraciones públicas podrán celebrar, siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística"*.

IV.- Uno de los objetivos de la nueva ordenación a incorporar en el Plan General en redacción, es precisamente el regular los usos de los terrenos que se encuentran en las proximidades de la Playa da Frouxeira por el hecho de tratarse de uno de los espacios más demandados desde el punto de vista residencial y dándose la actual circunstancia de la existencia de una serie de construcciones de tipología mayoritariamente aislada y de uso residencial y, a la vez, la presencia de distintas bolsas de suelo que se tendrían que haber desarrollado por el sistema de compensación al objeto de garantizar el reparto de los beneficios y cargas resultantes del planeamiento pero que, por las circunstancias que sean, no se ejecutaron en la forma prevista en la normativa vigente manteniendo, sin embargo, las condiciones de su categorización como suelo urbano no consolidado.

La propia extensión superficial de las parcelas en cuestión y propiedad de "FONTEAREA INVERSIONES, S.L." -26.115m²- en relación con la superficie estimada (37.383 m²) para el área de reparto prevista en el nuevo planeamiento (SUNC-R02) y el interés manifestado al respecto por la propiedad, anticipan la viabilidad de plantear una ordenación que de satisfacción a los intereses generales que el Ayuntamiento representa respetando, a su vez, los legítimos derechos urbanísticos de la propiedad posibilitando, a su vez, el obligado retorno de las plusvalías generadas con la actuación

administrativa a la comunidad mediante la obtención de la cesión de aprovechamientos urbanísticos, viarios, zonas verdes, etc. y, en definitiva, configurando una actuación que, satisfaciendo el interés público, plantee una actuación factible en el tiempo y a todas luces viable desde el punto de vista de las inversiones a acometer y de los aprovechamientos a obtener.

La propia normativa urbanística rectora que conforma la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia (LSG) dispone en su art.2.3 y, bajo la sumilla "*Función pública e iniciativa privada*" que: "*Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, pudiendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y eficaz desarrollo de la actividad urbanística*". Siendo conscientes de que los medios técnicos y económicos de los que dispone el Concello de Valdoviño resultan insuficientes para acometer de oficio actuaciones urbanísticas como la pretendida desde el nuevo plan general, la posibilidad de concretar vía convenio urbanístico la colaboración de la iniciativa privada para dar satisfacción a los intereses generales redundaría, en definitiva, en conseguir que la nueva ordenación contenida en el futuro Plan General pueda llegar a ser una realidad fáctica en un plazo de tiempo lo más corto posible y no un mero propósito de ordenación sin posibilidad de ejecución práctica en un marco temporal próximo.

En el supuesto concreto que nos ocupa y, a modo de resumen, ha de significarse especialmente la concurrencia de los siguientes ejes o factores significativos que, por sí mismos, justifican el interés municipal y beneficio público:

- Desde el punto de vista estético y medioambiental, se completaría el propio paisaje urbano que actualmente combina construcciones residenciales dispersas, de escasa calidad constructiva, sin solución de continuidad con la malla viaria y urbana y con la consecuencia de producir un impacto visual negativo y directo desde la principal vía de comunicación de acceso a la propia playa de A Frouxeira.
- Se posibilitaría la obtención y ejecución de nuevos viarios que descongestionen el tráfico en la zona conectando y completando la red viaria en la zona así como la cesión de espacios para zonas verdes y de los aprovechamientos de cesión obligatoria y gratuita en favor del Concello de Valdoviño (10% de los ordenados en la actuación).
- Se garantizaría la ejecución de la actuación en un plazo de tiempo previsiblemente corto al asumirse por los particulares interesados el coste de la actuación y al incorporar al propio Plan General la ordenación detallada precisa que posibilite la ejecución directa de lo ordenado desde el instante siguiente a aquél en que se produzca la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

V.- Por consiguiente y, en atención a las circunstancias concurrentes respecto a la realidad física de los terrenos; el interés en alcanzar una solución convenida trasladada por el propietario de una extensión superficial significativa dentro de la actuación prevista; la situación actual de redacción de un nuevo planeamiento municipal; así como la normativa urbanística de aplicación, se considera viable que

por parte de la iniciativa privada representada por el otorgante del presente convenio -al que podrán adherirse otros particulares que puedan llegar a resultar igualmente interesados- se acometa el encargo del estudio de una propuesta de ordenación detallada para un ámbito a categorizar en el futuro plan general municipal como suelo urbano no consolidado para su revisión y aprobación por los servicios y órganos municipales correspondientes con la finalidad última, en caso de conformidad con la propuesta, de incorporar la ordenación detallada directamente al plan general en tramitación. Y todo ello, bajo las siguientes premisas iniciales:

- La delimitación del ámbito de suelo urbano consolidado deberá garantizar la conformidad con la actuación de propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie total de la actuación.
- Se destinará a un uso residencial, sin perjuicio de establecer otros usos compatibles o complementarios con el mismo.
- Deberá incorporarse un trazado viario que garantice no sólo la accesibilidad a los solares resultantes del proyecto de compensación que se formule sino también la continuidad y conexión con los existentes en las inmediaciones de la actuación.

VI.- En su consecuencia, constatada la viabilidad de la propuesta y considerando ambas partes la conveniencia de adoptar las medidas pertinentes para la consecución de los objetivos anteriormente esbozados de acuerdo lo dispuesto en los artículos 2.3 y 165 y siguientes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG 2016) así como en el artículo 2.3 y 398 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG 2016); y al objeto de proceder a la tramitación urbanística propiamente dicha -cuya competencia corresponde al Ayuntamiento de Valdoviño- suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO** que se sujeta a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto.

En atención a los antecedentes expuestos, el objeto de este convenio urbanístico es establecer los términos de colaboración entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística en lo concerniente a la ordenación de un ámbito de suelo urbano no consolidado de uso residencial con su ordenación detallada para su posible incorporación al documento de revisión del plan general de ordenación municipal que haya de ser objeto de aprobación inicial.

SEGUNDA.- Ámbito.

Lo conformará un Área de Reparto conformada por un ámbito de suelo urbano no consolidado y uso residencial que, a su vez, garantice la conformidad de propietarios que representen más del 50% al objeto de garantizar su gestión por el sistema de compensación.

El ámbito deberá garantizar igualmente las conexiones viarias y la continuidad de las mismas con las existentes en su colindancia así como ajustarse a las observaciones resultantes del informe del Instituto de Estudios del Territorio (IET) y de la Dirección Xeral de Urbanismo al borrador del nuevo PGOM en tramitación.

TERCERA.- Compromisos de las partes.

Por parte de la proponente; ""FONTEAREA INVERSIONES, S.L."" se asumen las obligaciones de:

- Presentar ante el Ayuntamiento de Valdoviño, con la mayor celeridad posible, la propuesta de ordenación detallada de un ámbito de suelo urbano consolidado redactada por facultativos competentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 LSG 2016 y en el que se de respuesta a las finalidades básicas relatadas en el presente Convenio.
- Asumir los costes de elaboración del documento así como aquellos que directa o indirectamente represente para el Ayuntamiento de Valdoviño la asunción e incorporación de la ordenación detallada redactada al plan general en tramitación.
- A introducir los cambios de ordenación o determinaciones urbanísticas que le fuesen requeridos por el Ayuntamiento.
- Iniciar la ejecución urbanística de la actuación en los plazos que se establezcan en el Plan General que resulte definitivamente aprobado.

El Ayuntamiento de Valdoviño se compromete a valorar, por medio de sus servicios técnicos, jurídicos y órganos competentes la adecuación a Derecho de la ordenación pormenorizada que se le proponga y su conformidad con los intereses generales que el Ayuntamiento representa, a la mayor brevedad posible con el objetivo final de validar la ordenación propuesta, dando traslado de la misma a los redactores del Plan General para su incorporación al documento que será objeto de aprobación inicial.

A efectos de su formalización y perfeccionamiento, el Ayuntamiento asume la obligación de dar el trámite legalmente previsto al actual Convenio de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168 LSG.

CUARTA.- Naturaleza y régimen jurídico del presente convenio.

Este convenio urbanístico se regula por lo dispuesto en los artículos 165 y siguientes de la LSG 2016, así como de los artículos 398 y siguientes del RLSG 2016; por lo que las estipulaciones contenidas en el mismo sólo tienen el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretar la

ordenación propuesta, sin que, por tanto, quede condicionado el ejercicio por las administraciones públicas de sus potestades de planeamiento.

En consecuencia, tanto en el supuesto de no existir por parte del Ayuntamiento conformidad o aceptación con el contenido de la ordenación detallada que se proponga; como en el de no alcanzar aprobación definitiva el propio Plan General al que se incorpore o de no hacerlo en idénticos términos a los propuestos inicialmente, no procederá indemnización alguna a favor de los propietarios, ni siquiera por los eventuales perjuicios que se derivasen por gastos de redacción y tramitación de los distintos documentos necesarios.

Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones del convenio que contravengan infrinjan o defrauden objetivamente normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico (art.165.3 LSG) no pudiendo establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de las personas propietarias afectadas (art.398.4 RLSG).

Conforme a lo establecido en el artículo 168.2 LSG 2016 y en el artículo 401.3 RLSG 2016, este convenio se incluirá, para su información pública, como anexo al documento de revisión del planeamiento de Valdoviño en tramitación.

DOCUMENTOS ANEXOS.- Se adjunta plano 01 identificando las fincas propiedad de los promoventes así como la delimitación inicial del ámbito propuesto para la incorporación de la ordenación detallada en el documento del plan general en revisión; plano 02 sobre parcelario catastral y relación de parcelas catastrales afectadas por la actuación (03) con indicación de las que únicamente resultan afectadas según el parcelario catastral pero no en la realidad física de la delimitación propuesta.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Fdo.- Don Alberto González Fernández.
Alcalde del Ayuntamiento de Valdoviño.

Fdo.- José Gonzalo Doce Vergara.
Addor.- "Fontearea Inversiones, S.L.".

Fdo.- Carlota González Navarro.
Secretaria del Ayuntamiento de Valdoviño.