

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 [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]60H** con domicilio en [REDACTED]; **D^a [REDACTED]**, mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]0M** con domicilio en [REDACTED]; **D[REDACTED]**, mayor de edad, titular del **DNI.-32[REDACTED]M** con domicilio en la calle [REDACTED]; **DON [REDACTED]**, mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]73Y** con domicilio en [REDACTED]; [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-32[REDACTED]E** con domicilio en [REDACTED]; todos ellos en su condición de copropietarios de las parcelas catastrales: 9394110NJ6299S y de la 9394148NJ6299S que tienen una superficie conjunta y, según datos del propio catastro de 4.898,62m² de los cuales estarían incluidos dentro del ámbito al que se hará mención una superficie total de 3.800,53m².

D^a [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]95X** con domicilio en [REDACTED]; propietaria de la parcela catastral: 9394155NJ6299S que tienen una superficie, según datos del propio catastro de 859,51m², estando toda ella incluida dentro del ámbito al que se hará mención.

D^a [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-7[REDACTED]82X**, con domicilio en [REDACTED]; propietaria de las parcelas catastrales: 9394112NJ6299S; 9394141NJ6299S y; 9394150NJ6299S que tienen una superficie conjunta, según datos del propio

catastro de 2.356,73m², estando toda ella incluida dentro del ámbito al que se hará mención.

D. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]6Y**, con domicilio en [REDACTED]; propietaria de las parcelas catastrales: 9394128NJ6299S y; 9394152NJ6299S que tienen una superficie conjunta, según datos del propio catastro de 4.479,44m², estando toda ella incluida dentro del ámbito al que se hará mención.

Da. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-1[REDACTED]6V**, con domicilio en la [REDACTED]; propietaria de la parcela catastral: 9394116NJ6299S que tiene una superficie, según datos del propio catastro de 1.068,05m², de los cuales están incluidos dentro del ámbito al que se hará mención; 533,13m².

Da. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]9B**;
D. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-32[REDACTED]N** y;
D. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]7T**, señalando todos ellos como domicilio en [REDACTED]; copropietarios de la nuda propiedad -con el usufructo de su madre; **Da** [REDACTED], **DNI.-7[REDACTED]8G-** de la parcela catastral: 9394120NJ6299S que tiene una superficie, según datos del propio catastro de 1.199,02m², de los cuales están incluidos dentro del ámbito al que se hará mención; 886,11m².

Da. [REDACTED] y [REDACTED] mayor de edad, titulares de los respectivos del **DNI.-32[REDACTED]R** y **3[REDACTED]8E** con domicilio en [REDACTED]; copropietarios de las dos terceras partes indivisas y; **D.** [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]1Y**, con domicilio en [REDACTED]; **D.** [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-7[REDACTED]7E**, con domicilio en [REDACTED] copropietarios de la tercera parte indivisa restante de la parcela catastral 9394127NJ6299S que tiene una superficie total, según datos del propio catastro de 4.241,93m².

D. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]1Y**, con domicilio en [REDACTED]; **D.** [REDACTED] mayor de edad, titular del **DNI.-7[REDACTED]7E**, con domicilio en [REDACTED]; copropietarios de la parcela catastral 9394124NJ6299S que tienen una superficie conjunta, según datos del propio catastro de 2.367,26m², de los cuales están incluidos dentro del ámbito al que se hará mención; 1.205,25m².

D. [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-32[REDACTED]Y** y; **Da.** [REDACTED], mayor de edad, titular del **DNI.-3[REDACTED]1Z**, con domicilio ambos en [REDACTED],

); propietarios de la parcela catastral 9394159NJ6299S que tiene una superficie total, según datos del propio catastro de 979,90m².

D^a. , mayor de edad, titular del **DNI.-3** **3X**, con domicilio en ; **D.** mayor de edad, titular del **DNI.-7** **9B**, con domicilio en , ambos copropietarios de la parcela catastral: 9394111NJ6299S que tienen una superficie, según datos del propio catastro de 1.605,39m², de los cuales están incluidos dentro del ámbito al que se hará mención; 889,78m².

D^a. , mayor de edad, titular del **DNI.-3** **3W**, con domicilio en) y; **D.** , mayor de edad, titular del **DNI.- 32** **Q**, con domicilio en la , ambos copropietarios de la parcela catastral: 9394138NJ6299S que tienen una superficie, según datos del propio catastro de 3.063,08m², todos ellos incluidos dentro del ámbito al que se hará mención.

EXPONEN

I.- Los particulares comparecientes en segundo lugar son titulares de cada una de las fincas catastrales indicadas en su comparecencia las cuales resultarían 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-R05, de unos 36.614m².

Según datos de las propias consultas gráficas del catastro, las referidas parcelas tienen una superficie conjunta de 23.295,38m² equivalente por tanto al 64%% de la total superficie prevista para el ámbito del SUNC-R05 en el documento en revisión lo que, de inicio, garantizaría la gestión indirecta del ámbito por alguno de los sistemas de actuación legalmente previstos al resultar superior al 50% de la superficie del mismo.

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 propiedades se clasifican como urbano y se califican en el plano de ordenación de usos pormenorizados correspondiente sujetos a la Ordenanza residencial de edificación extensiva en vivienda unifamiliar (1) y a la Ordenanza residencial de ordenación abierta (2).

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 diferenciar, dentro del suelo urbano las diferencias categorías (consolidado o no consolidado) que se señalan en el art.17 de la Ley del Suelo de Galicia (LSG). En concreto y, en relación con el ámbito del que formaría parte la superficie de los propietarios indicados en el encabezamiento, concurrirían los requisitos previstos en el art.17.b) LSG para su inclusión en dicha categoría de suelo urbano: *"Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 1) Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización; 2) Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana; 3) Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiéndose como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización. Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando conlleve un aumento del aprovechamiento superior al 30 % del existente"*.

La propia extensión superficial de las parcelas en cuestión y propiedad de los comparecientes conformando más del 50% de la totalidad de la superficie estimada para el área de reparto prevista en el nuevo planeamiento (SUNC-R05) y el interés manifestado al respecto por dichos propietarios, 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 en el que actualmente coexisten construcciones residenciales aisladas y no integradas en la trama urbana con terrenos sin edificar pero que carecen de la condición jurídica de solares con la consecuencia de producir un impacto visual negativo y directo en la zona posibilitando la ordenación y urbanización racional del mismo dando conexión y continuidad a los viales ahora existentes.
- 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 los propietarios 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 los otorgantes 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.

TERCERA.- Compromisos de las partes.

Por parte de los proponentes; D. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

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.- *.

Fdo.- Don *.

Fdo.- Don *.

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