

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA INCORPORACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA A UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE A DELIMITAR EN LA REVISIÓN DEL PGOM DE VALDOVIÑO EN TRAMITACIÓN.

En Valdoviño, a 17 de abril de 2.023

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:

Dña. _____, con DNI: _____, en calidad de copropietaria y usufructuaria -por razón de su sociedad de gananciales con su fallecido esposo _____ - de las parcelas con Referencias Catastrales 001000700NJ62F y 15088A01202159 y con domicilio _____, quien comparece igualmente en representación -como mandataria verbal- de los restantes copropietarios: _____ con DNI: _____ y domicilio en _____, (_____); D^a.
con DNI: _____ y domicilio en _____; D^a. _____ con DNI: _____ y domicilio en _____.

Dña. _____, con DNI: _____, en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 001400200NJ62H Y 15088A01202176, y con domicilio en _____.

Dña. _____, con DNI: _____, en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01200084, y con domicilio en _____.

D. _____, con DNI: _____, en calidad de propietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202162, y con domicilio en _____.

Dña. , con DNI: , en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202164, y con domicilio en

Dña. , con DNI: , en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202165, y con domicilio en

D. , con DNI: , en calidad de propietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202166, y con domicilio en

Dña. , con DNI: , en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202167, y con domicilio en

Dña. , con DNI: , en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202169 Y 15088A01202183, y con domicilio en

D. , con DNI: , en calidad de propietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202171, y con domicilio en

Dña. , con DNI: , en calidad de propietaria de las parcelas con Referencias Catastrales 15088A01202173 y 15088A01202174, y con domicilio en

D. , con DNI: , en calidad de propietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202177, y con domicilio en

Dña. , con DNI: en calidad de propietaria de la parcela con Referencias Catastrales 15088A01202179 y con domicilio en

Dña. , con DNI: , en calidad de propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202184, y con domicilio en

D. , con DNI: , en calidad de propietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202187, y con domicilio en

D. , con DNI: , en calidad de copropietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202226, y con domicilio en quien comparece igualmente en

representación -como mandatario verbal- de los restantes copropietarios; D.
con DNI nº y domicilio en ,
: con DNI: y domicilio en ,
: con DNI:
y domicilio en :
con DNI: y domicilio en

D^a. , con DNI. , en calidad de
propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A012021800000HO y con
domicilio en

D. , con DNI.- , en calidad
de propietario de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202224, y con domicilio
en .

D^a. , con DNI.- , en calidad de
copropietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A01202223, y con domicilio
en , quien comparece igualmente en
representación -como mandataria verbal- de los restantes copropietarios; D.

con DNI: y domicilio en
; D^a. con DNI:
y domicilio en
; D^a con DNI: -Y y domicilio en
; D. con DNI:
, y domicilio en , con DNI:
con DNI: y domicilio

D^a. , con DNI: , en calidad de
propietaria de la parcela con Referencia Catastral 15088A012022250001JE, con
domicilio en y, en
representación -como mandataria verbal- de , con DNI:
y domicilio en

La totalidad de comparecientes a título particular lo hacen en su propio nombre
y, además, en su condición de mandatarios verbales de aquellos que figuran en la
anterior relación no pudiendo comparecer a la firma del actual Convenio en la fecha
señalada en el encabezamiento, quienes ratificarán el contenido del mismo durante el
posterior trámite de audiencia.

EXPONEN

I.- Los particulares comparecientes son titulares de las parcelas catastrales que
se relacionan para cada uno de ellos y que se ubican en una zona comprendida entre

Atios; As Campeiras y O Boeiro que representan una superficie conjunta, según las superficies gráficas consignadas en el Catastro de 44.711 m².

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 los indicados comparecientes se clasifica suelo no urbanizable resultando que, en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG) le resultaría de aplicación el régimen previsto en dicha norma para el suelo rústico.

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.- La ubicación de los terrenos propiedad de los particulares comparecientes en las proximidades y en el perímetro de lo que conforma el asentamiento urbano principal de Valdoviño por una parte y; los trabajos de redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Municipal por otra, representan un escenario de oportunidad para ordenar *ex novo* un ámbito que posibilite completar la estructura urbanística con un crecimiento ordenado de futuros asentamientos residenciales.

Por otra parte, uno de los objetivos de la nueva ordenación a incorporar en el Plan General en redacción, es precisamente el articular un sistema viario que permita un acceso alternativo hacia la Playa da Frouxeira, configurando un nuevo viario que descongestione el tráfico rodado del centro urbano, estando prevista la delimitación de distintos ámbitos de actuación urbanística que permitan la obtención y ejecución de un nuevo sistema viario que de servicio a los mismos y, a la vez, articule un viario integrador principal con la finalidad indicada.

La propia extensión superficial de las parcelas en cuestión -44.711m²- 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 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*". Por tanto, la posibilidad de concretar vía convenio urbanístico la colaboración de la iniciativa privada para dar satisfacción a los intereses generales redundará, en definitiva, en conseguir que la nueva ordenación contenida en el futuro Plan General pueda llegar a ser una realidad fáctica y no un mero propósito de ordenación sin posibilidad de ejecución práctica en un marco temporal razonable al incorporar, mediante su ordenación detallada el obligado estudio que garantice la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

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

- Desde el punto de vista estético y medioambiental; la incorporación a la trama urbana de un ámbito que en la actualidad se encuentra en una situación generalizada de abandono y que carece de orden urbanístico alguno, previendo las medidas necesarias de conservación y puesta en valor del ámbito desde el punto de vista de los elementos merecedores de protección.
- Se posibilitaría la obtención de un suelo que posibilitaría el asentamiento de nuevas edificaciones destinadas a un uso preferentemente residencial pero con las limitaciones propias de los suelos urbanizables en una zona que remataría, desde el punto de vista urbanístico, el borde del núcleo urbano.
- Se posibilitaría la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de una parte muy significativa del trazado del nuevo viario entre la carretera de la playa (Avda. Atios) y la carretera de titularidad autonómica AC-566 con la indicada finalidad de descongestionar una parte significativa del tráfico rodado del centro urbano, sobre todo en las temporadas estivales.
- Se posibilitaría la ejecución de la actuación en un plazo de tiempo potencialmente corto al asumirse por los particulares interesados el desarrollo 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 siempre que, lógicamente, las capacidades financieras y las expectativas de negocio respalden la actuación prevista.

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 unas parcelas de extensión superficial significativa en relación con la previsible delimitación de un ámbito de suelo urbanizable; 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 urbanizable 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 urbanizable deberá garantizar la conformidad con la actuación de propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie total de la actuación.
- Deberá garantizarse la minoración del impacto ambiental de la actuación respecto a la actualmente existente.
- Se destinará a un uso global residencial, sin perjuicio de incorporar algún otro uso compatible con el anterior.
- Deberá incorporarse un trazado viario que garantice la conexión, continuidad y compatibilidad con otras actuaciones urbanísticas previstas en la propia revisión del PGOM en tramitación.

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 sector de suelo urbanizable 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.

Se adjunta a tales efectos un plano identificando las fincas propiedad de los promoventes así como la delimitación del ámbito para la incorporación de la ordenación detallada.

SEGUNDA.- Ámbito.

Lo conformará un Área de Reparto conformada por un sector de suelo urbanizable y uso global 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 prever y garantizar igualmente las indicadas conexiones con el sistema general viario y la compatibilidad y continuidad del mismo con otros ámbitos de gestión que se propongan desde el Plan General en tramitación entre la carretera de la playa de A Frouxeira (Avda. Atios) y la AC-566.

TERCERA.- Compromisos de las partes.

Por parte de los proponentes 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 urbanizable 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.

DOCUMENTO ANEXO.- Se adjunta plano 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.

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

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-

Fdo.-