



CONCELLO DE VIGO

Xerencia de Urbanismo

consultora galega, s.l.

Plan especial de protección e reforma interior CASCO VELLO. VIGO

APROBACIÓN DEFINITIVA
DECEMBRO 2006

Finca "A Panificadora"
Convenio Urbanístico



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

“CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE A FINCA DA "PANIFICADORA", ENTRE O EXCMO. CONCELLO DE VIGO E AS SOCIEDADES MERCANTIS PROMOCIONES MONTELOURO, S.A.; COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN Y VICUS GESTIÓN S.L.

Na Casa do Concello de Vigo, o 23 de maio 2003

REUNIDOS

Dunha banda, O Ilmo. Sr. D. Lois Pérez Castrillo, veciño de Vigo, con DNI nº 36.042.497-W, asistido polo sr. secretario xeral do Excmo. Concello de Vigo, D. José Riesgo Boluda.

Doutra, D. José Manuel Rodríguez García, veciño de Madrid, con DNI nº 3.731.671-J

ACTÚAN

O primeiro, en nome e representación do Excmo. Concello de Vigo, na súa condición de alcalde-presidente do mesmo

O segundo, en nome e representación das mercantís VICUS GESTIÓN S.L. e COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN S.A. propietarias das fincas coñecidas como “PANIFICADORA” que abrangue as inscricións catastrais que figuran no plano nº 1 dos documentos que se anexan; finca que dá fronte ás rúas Falperra, Cachamuiña e Santiago. Así mesmo actua en nome e representación da mercantil “Promociones Montelouro S.A.”

En Anexo nº 2, consta fotocopia dos poderes acreditativos da representación do comparecente no seu nome.

As mercantís VICUS GESTIÓN S.L e COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN S.A. son, segundo manifesta o seu representante, as actuais titulares rexistradas, con libre poder de disposición, das fincas obxecto de convenio segundo consta, respecto de VICUS GESTION S.L. na fotocopia do título acreditativo de dominio das fincas que se achega como anexo nº 3 indicándose polo representante a absoluta inalterabilidade no contido a data de hoxe.

Os comparecentes, no concepto en que interveñen, se recoñecen reciprocamente a capacidade legal necesaria para o outorgamento do presente documento e a tal fin,

MANIFESTAN

- a) Que o día 22.08.1988 subscribiuse un convenio urbanístico entre o Concello de Vigo e a entidade “Promociones Montelouro S.A”, recolléndose o seu contido na Unidade de Actuación VII do PERI Casco Vello, aprobado definitivamente o 04.02.1991 e publicado no BOP do 14.06.1991.
- b) Que entre as condicións dese convenio figuraba unha en virtude da que “...la propiedad redactará un Estudio de detalle sobre la parcela que el Excmo Ayuntamiento tramitará con la mayor celeridad...”.
- c) Que, a pesar disto, ningún dos tres Estudos de Detalle diferentes que presentou PROMOCIONES MONTELOURO S.A. para cumprir coa esixencia reflectida no apartado b) anterior obtivo aprobación por parte da Administración municipal, en razón de que, por parte dos servicios técnicos e xurídicos da mesma se estimou que ningún deles cumpría enteiramente coa legalidade urbanística vixente.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- d) Que tanto o Concello como PROMOCIONES MONTELOURO S.A. entenden que, en tanto non cambien as determinacións do PERI Casco Vello, aquel convenio mantén toda a súa forza e vixencia.
- e) Que, adxudicada a redacción da revisión do PERI Casco Vello á empresa "Consultora Galega S.L.", Concello e PROMOCIONES MONTELOURO S.A. estimaron como mellor modo de resolver as diferencias, verbo do xeito de plasmar a concreta ordenación da finca da "PANIFICADORA" era, que por parte da dita empresa se redactase unha proposta co suficiente nivel de concreción tanto sobre aspectos cuantitativos como cualitativos, mesmo con nítida expresión gráfica; proposta que, sendo acorde cos obxectivos e criterios que informan a mentada revisión do PERI, dese satisfacción por un igual ós intereses públicos representados polo Concello e ós privados da mercantil entón propietaria.
- f) Que no Avance de Planeamento do PEPRI do Casco Vello de Vigo elaborado por "Consultora Galega S.L." e xa entregado na Xerencia de Urbanismo, figura esa proposta detallada, cun contido que as partes agora intervintes conveñen en que equivale ó Estudio de Detalle pendente de aprobación desde hai xa varios anos.
- g) Que, en base a esa proposta (a documentación gráfica da cal, con plantas, alzados e seccións, figura como Anexo nº 4 do presente convenio) acordan plasmar nun novo convenio, o presente, que substitúe ó asinado en 1988, os acordos ós que as partes chegaron, sobre a base das seguintes,

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- As rasantes das rúas as que dá fronte a parcela serán as actuais. Outro tanto acontecerá coas aliñacións ás rúas Falperra e Cachamuíña, nas que se creará un soportal de tres metros de fondo todo ó longo das mesmas.

A aliñación da edificación verbo da rúa Santiago recuarase tal como se deixa constancia no plano de planta do que antes se fixo mención.

No interior da parcela, partindo do Paseo de Alfonso XII e na forma que determinan os ditos planos, prevese a existencia dun espazo destinado a galería comercial que salvará os desniveis por medio de ramplas, escadas e medios mecánicos.

As edificacións previstas na proposta acordada entre as partes darán igualmente fronte a esta galería comercial, ben con vivendas ben con superficies comerciais e de usos terciarios en xeral, que poderán situarse nela en forma de galerías.

SEGUNDA.- Conforme se recolle no plano repetidamente citado, de toda a edificación existente na parcela e en razón ó seu valor histórico, como peza de indubidable valor en tanto que mostra de arqueoloxía industrial de interese e tamén polo seu valor paisaxístico, como *faro* de grande referencia visual do Casco Vello e, xa que logo, da mesma cidade, tanto desde terra como desde o mar, presérvase o conxunto dos silos, así como unha zona de espazos libres públicos arredor do conxunto e un equipamento sociocultural de barrio que se ha construír.

A parte da parcela na que se localiza o conxunto de silos (nos que se poderá acobillar a dotación pública que mellor acaia ás necesidades da cidade, dentro das posibles a localizar nunha edificación tan singular), así como a zona dotacional e zona de espazos libres, ten unha superficie en planta de, aproximadamente 1.100 m², que será cedida gratuitamente ó Concello libre de cargas e gravames por parte da propiedade xunto coas edificacións existentes nela.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Na zona indicada en planos permitirase construír unha pequena edificación de 19,20 x 7,00 metros, sempre que a cota da cuberta, que terá que ser plana, non sobrepase a do espazo libre. Esta cuberta formará parte do dito espazo libre como espazo de uso público.

TERCEIRA.- O aproveitamento lucrativo a que ten dereito a propiedade materializarase nos corpos edificados que se describen suficientemente nos alzados, plantas e seccións do plano a que se fai mención no apartado g) das manifestacións dos comparecentes, plano expresivo das alturas e fondos edificables, tanto para as plantas situadas sobre rasante como para os sotos e semisotos.

Dadas as diferencias de cotas entre todas as rúas exteriores e entre estas e as rúas peonís e galerías ou pasos interiores, o criterio de medición utilizado para o cálculo das superficies computables é aquel que define a rasante como a semisuma das alturas entre rasantes das rúas exteriores e interiores.

Este criterio, aplicado ós corpos edificados da proposta do Avance de PEPRI do Casco Vello, supón unha superficie construída computable de 21.950 m².

CUARTA.- Cara ó interior da parcela (galería comercial, espazos libres...) permitiranse vóos na edificación de ata 1,2 m. como máximo. Tamén se permitirán recuados sobre os aliñamentos fixados nas rúas interiores.

As alturas das diferentes plantas reflectidas nos planos de sección que se adxuntan son orientativas, permitíndose varialas en máis/menos 1 metro, sempre que non se supere a altura fixada na proposta para o forxado que soportará a cuberta.

Cara ás rúas Falperra, Cachamuíña e Santiago non se permitirán vóos, agás que na ficha individual da normativa do PEPRI que se tramite se contemple a posibilidade de configurar balcóns abertos ou acristalados non corridos.

Sen embargo, nas últimas dúas plantas dos bloques de seis e sete plantas poderanse admitir vóos tipo galería ou miradoiro, sempre que non superen un fondo de 50 cms., nas condicións que se determinen a este respecto na normativa do PEPRI.

Permitirase a construción dunha pasarela sobre a rúa Cachamuíña (tal como se recolle en planos de planta), cun gálibo de, como mínimo, cinco metros, conectada peonalmente coa rúa Camelias.

QUINTA.- A cuberta, así como, de ser o caso, os aproveitamentos como espazos vivideiros que se poidan materializar na planta de cuberta, faranse de acordo ó que dispoña a normativa xeral e específica do PEPRI.

O espazo destinado a galería comercial, nas zonas que dean fronte ós comercios, poderá cubrirse con material lixeiro transparente, a fin de preservalas das inclemencias do tempo, sen que o cumio supere 1 metro a altura do forxado do teito do comercial.

No que atinxe ás rúas interiores, só computará como superficie construída aquela parte de rúa que se sitúe debaixo de edificación, formando galería ou paso, non computando as superficies das partes abertas ou cubertas con acristalamento.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

No caso de adicar máis dunha planta a usos comerciais ou afíns, poderán situarse sobre esta rúa peonil os accesos e paseos necesarios, cos seus apoios, sempre que os lucernarios cara á parte libre da rúa acaden alomenos o 40% da súa superficie.

Estes paseos deberán construírse con materiais que lle ofrenden lixeireza e non como prolongación de forxados da edificación. Neste suposto, non contabilizarán a efectos de superficie construída.

SEXTA.- Na edificación permitiranse os seguintes usos:

- a) Comercial e usos terciarios compatibles (oficinas, hoteleiro, dotacional privado, etc.): un mínimo do 10% e un máximo do 50%.
- b) Residencial: un mínimo do 50% e un máximo do 90%.
- c) Na cuberta do bloque interior que se prevé con dúas alturas, proxectado no centro da parcela, a propiedade poderá situar un uso dotacional de exclusiva utilización das vivendas (con piscina climatizada, ximnasio, sauna, etc.), puidendo situar os accesos desde as vivendas, por riba da rúa peonil.

Será necesario prever prazas de aparcamento a razón de, alomenos, 1 praza por vivenda e/ou 100 metros construídos. Os accesos ós aparcamentos terán que se prever por dúas rúas.

SÉTIMA.- Os titulares solicitarán unha licenza única para o conxunto da actuación a través dun proxecto básico ordenador de toda a edificación a acobillar na parcela privada, sen prexuízo de poder levar a cabo a súa execución por fases, presentando os correspondentes proxectos de execución.

OITAVA.- As cesións de solo e edificación ó Concello ás que se comprometen ós propietarios efectuaranse libre de calquera carga ou gravame no mesmo momento en que por parte do Concello se conceda a primeira licenza de construción, que en todo caso estará condicionada ó cumprimento exacto da obriga de cesións libremente asumida.

A propiedade asume expresamente en virtude deste convenio o compromiso de proceder á rehabilitación integral dos silos, para o que deberá presentar un proxecto específico ó efecto no prazo máximo de 1 ano desde a data da solicitude de licenza para o conxunto da actuación, debendo estar as obras completamente rematadas no prazo máximo de 2 anos desde a concesión da licenza de rehabilitación.

Os propietarios resérvanse o uso da última planta dos silos, na que poderá establecer e explotar directamente, polo prazo máximo de 50 anos, un establecemento hosteleiro (restaurante, cafetería, etc.). Transcorrido este prazo, o Concello farase automaticamente coa plena propiedade dos silos. Ademais, quedará sen efecto dita reserva de uso de incumprir a propiedade os compromisos e prazos de rehabilitación dos silos ós que se fixo mención no parágrafo anterior.

A esta planta poderá accederse ben por medio de pasarela semellante á hoxendía existente a nivel do último andar do edificio lindeiro, ben por comunicación interna dalgún dos silos, ben polas dúas.

De todos os xeitos, o previsto edificio de seis plantas lindante cos silos non poderá ter uso de vivenda, alomenos na última planta, porque a través dela terase que garantir -mediante a constitución da correspondente servidume- un dos accesos á última planta dos silos; independentemente de que polo interior dos mesmos se prevea outro acceso.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

NOVENA.- De non se lograr a aprobación definitiva da revisión do PEPRI Casco Vello, o Concello comprométese a tramitar a correspondente modificación puntual do actualmente vixente PERI Casco Vello, coas mesmas determinacións que se conteñen no presente documento.

DÉCIMA.- Os propietarios resérvanse a facultade de ceder ou transmitir os dereitos derivados do presente convenio a favor de terceiros, mantendo este toda a súa forza e vixencia. No suposto de que tal cousa suceda, os propietarios obríganse a comunicar tal decisión ó Concello con anterioridade, acompañada da conformidade explícita dos novos adquirentes nos dereitos e obrigas resultantes do presente documento.

UNDÉCIMA.- As determinacións urbanísticas que se mencionan no presente convenio e as cláusulas obrigacionais que nel se indican se incorporan, como se dixo, ó documento da revisión do PERI Casco Vello na fase de redacción co fin de garantir a súa máxima publicidade e promover as observacións e suxestións dos interesados e da Administración Autonómica.

DECIMO SEGUNDA.- En virtude do previsto na cláusula anterior e da indispoñible facultade de planeamento municipal o conveniado queda sometido ás posibles modificacións que o interés público manifestado na fase de información pública ou os informes preceptivos e vinculantes da Administración Autonómica, e os seus respectivos órganos sectoriais con competencia na materia urbanística poidan introducir. Modificacións que, no seu caso, darán lugar a un texto convencional definitivo que, redactado polo Concello, haberá de ser notificado ós propietarios a fin de que procedan á súa consideración e aceptación dentro dos 20 días seguintes a dita notificación. Transcorrido o prazo citado sen que a aceptación tivera lugar entenderase que as mercantís propietarias renuncian á planificación concertada no ámbito citado. En calquera caso o texto definitivo será ratificado polo Pleno do Concello debendo a esa data constar de modo indubidato a titularidade rexistral e facultade de disposición de tódalas parcelas do ámbito a nome das mercantís intervintes ou do terceiro ou terceiros ós que legalmente transmitiran e a ausencia de cargas e gravames en aquelas que deban ser obxecto de cesión gratuita ó Concello.

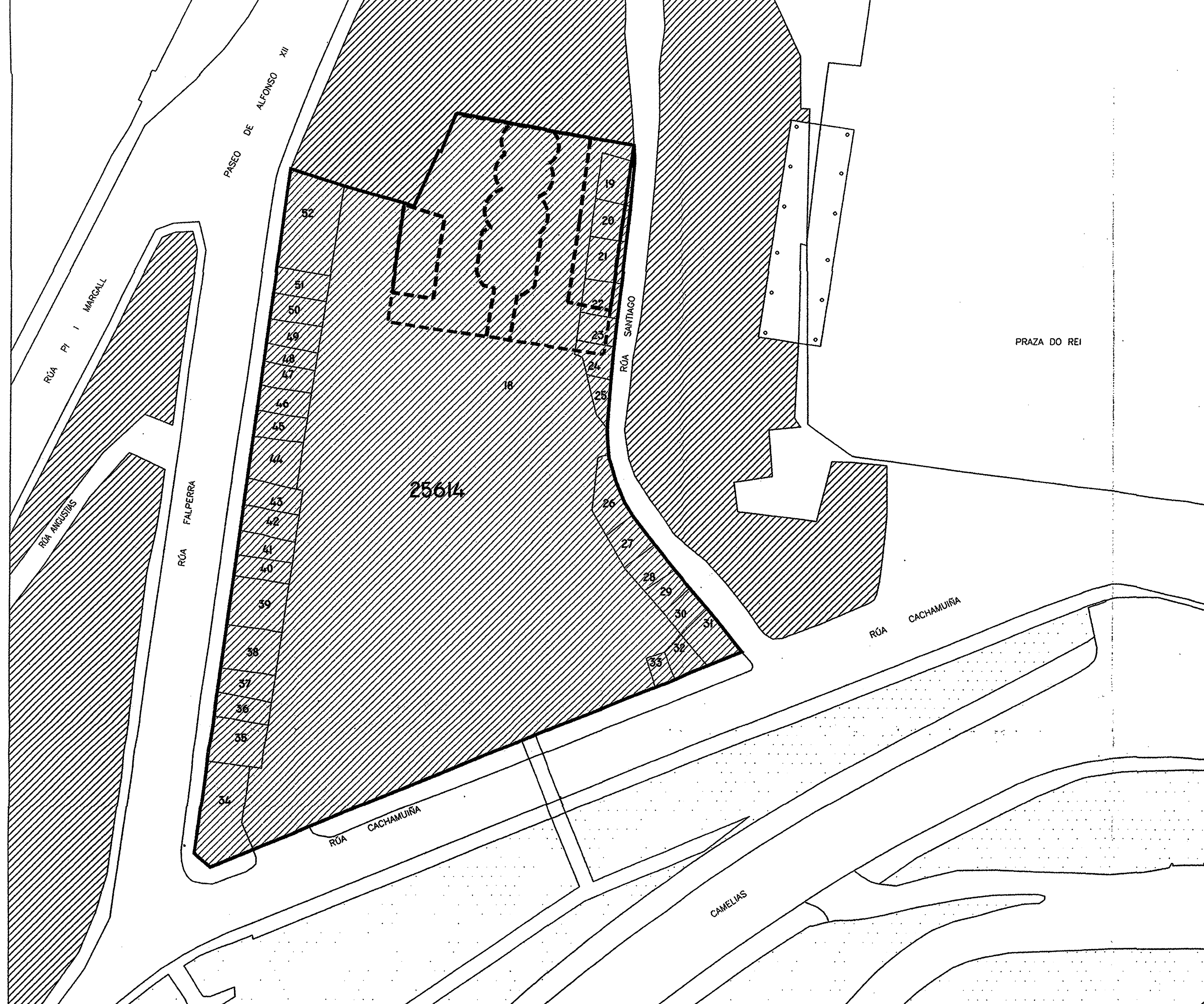
DECIMO TERCEIRA.- A posible incorporación de determinacións procedentes da Administración Autonómica ou os novos e fundamentados criterios de interés público que poidan dar lugar á renuncia antedita non implicarán, en virtude da potestade de planeamento sinalada, incumprimento do inicialmente conveniado polo que en ningún caso podera esixirse por estas razóns responsabilidade da Administración Municipal.

E, en proba de conformidade con canto queda exposto e convidado, asinan o presente documento por duplicado no lugar e data arriba indicados, de todo o que, como secretario xeral do Excmo. Concello de Vigo dou fé.

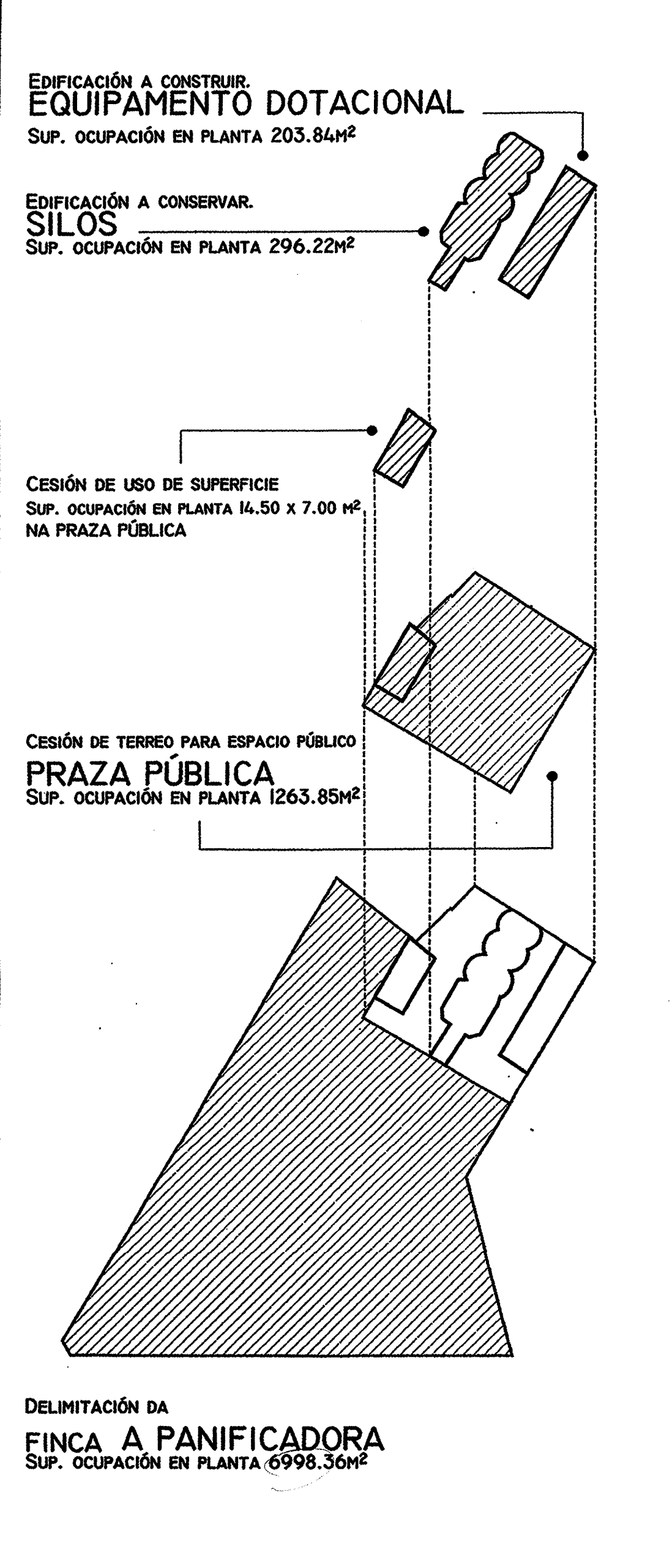
*Dijencia: La pongo yo, secretario, para hacer constar
que el presente convenio coincide con el aprobado por
la Xerencia Municipal de Urbanismo - Concello de Vigo
Xerencia - en sesión de data 31 de Mayo de 2007, con
las adaptaciones exigidas en la vigente ley del Suelo de
Galicia en lo que a tramitación de consentos se refiere y con la
cláusula 8ª*

14

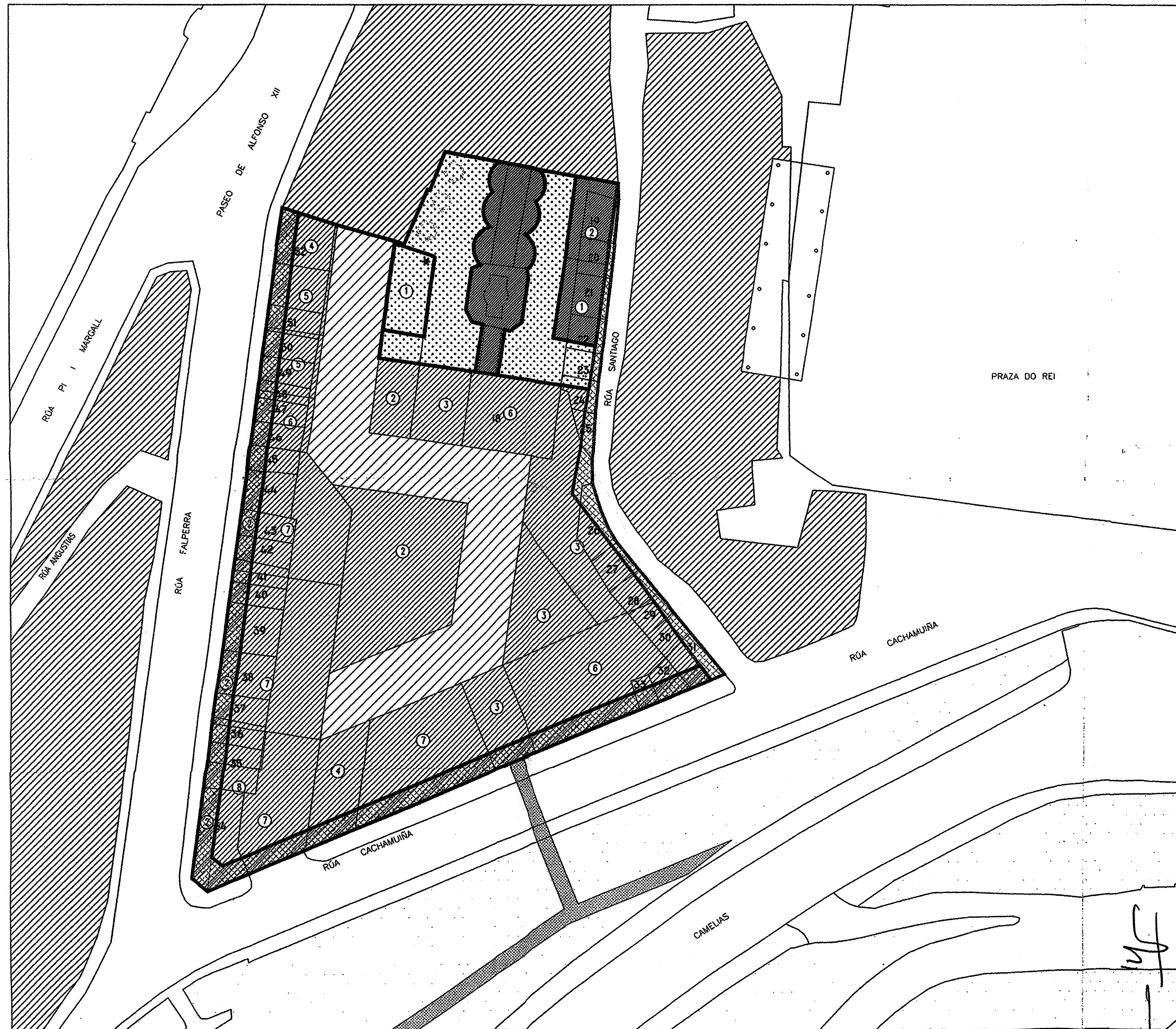
11



FINCA A PANIFICADORA
 PARCELARIO E REFERENCIAS CATASTRAIS. 1/500



ESQUEMAS E SUPERFICIES DE
 CESIÓN DE TERREO PARA USO PÚBLICO
 EDIFICACIÓN PERMITIDA NESE ESPACIO



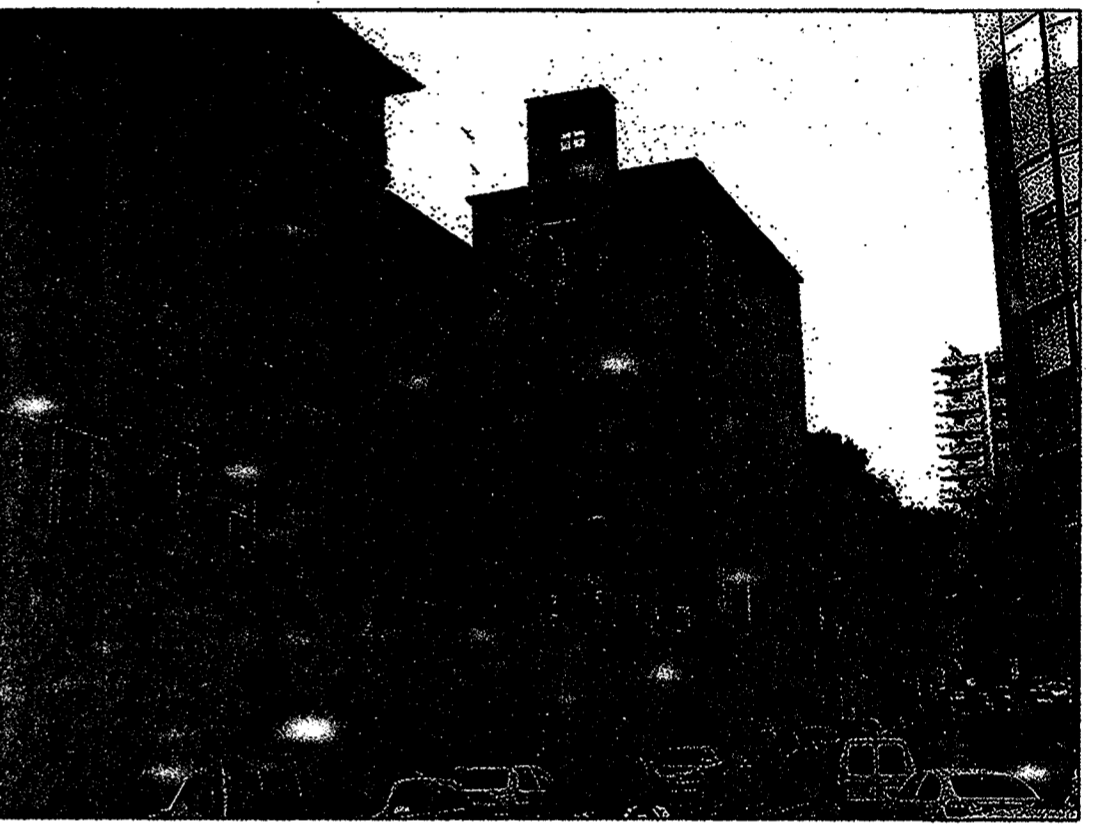
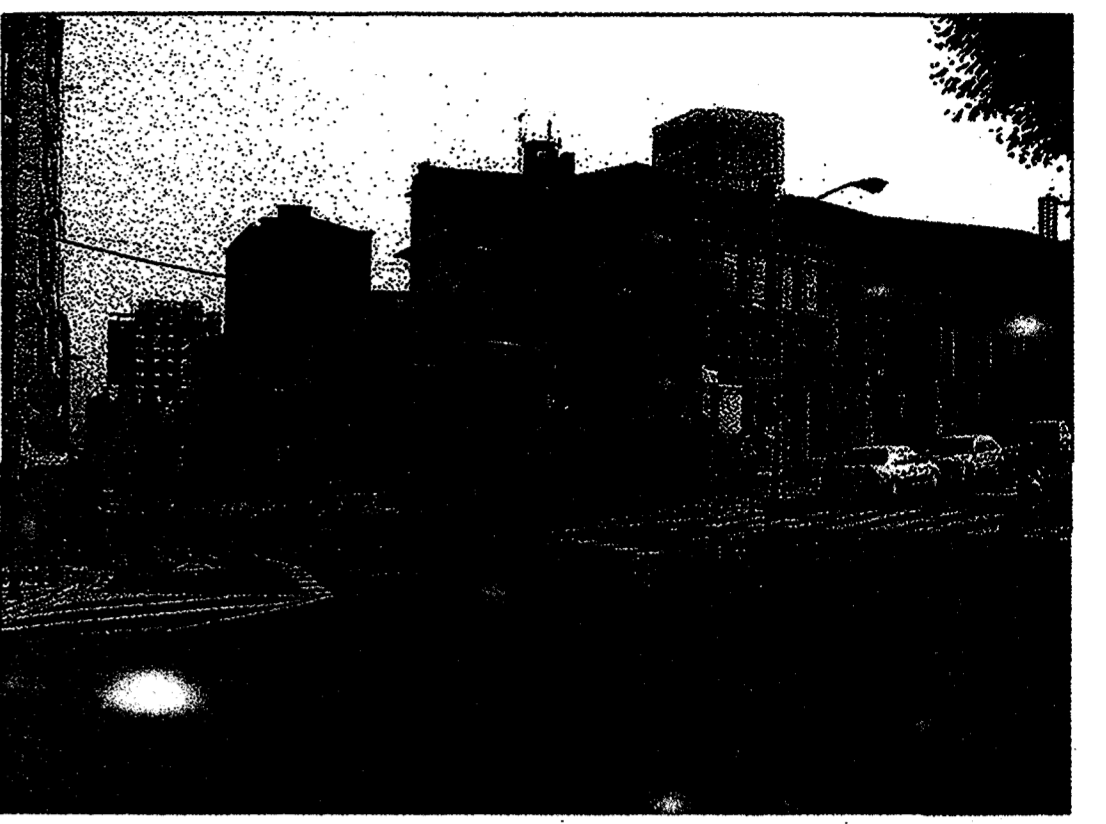
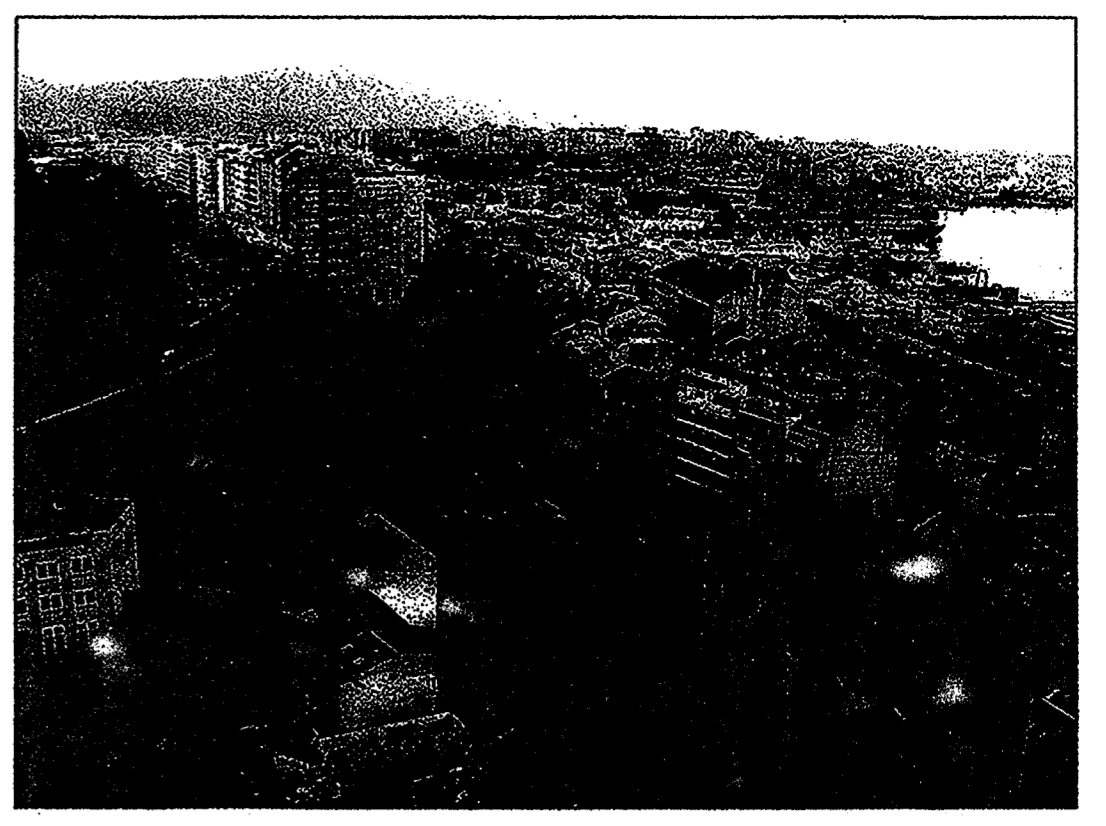
FINCA A PANIFICADORA
 PLANTA DE ORDENACIÓN. 1/500. EXPRESIÓN DO ESPACIO DE USO PRIVADO E DO DE USO PÚBLICO TRAS AS CESIÓN.
 NO RECADRO AMÓSANSE AS SUPERFICIES DE UTILIZACIÓN E AS DE CESIÓN: PARA O ESPACIO PÚBLICO (PRAZA), MÁILO O QUE SE INCORPORA AOS VIAIS EXISTENTES.
 GRAFIADO, MARCANDO A SÚA POSICIÓN E DIMENSIÓN, O POSIBLE ACCESO ÁS EDIFICACIÓN DENCE A AVENIDA DAS CAMELIAS.
 * CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE (14.50 x 7.00 METROS)



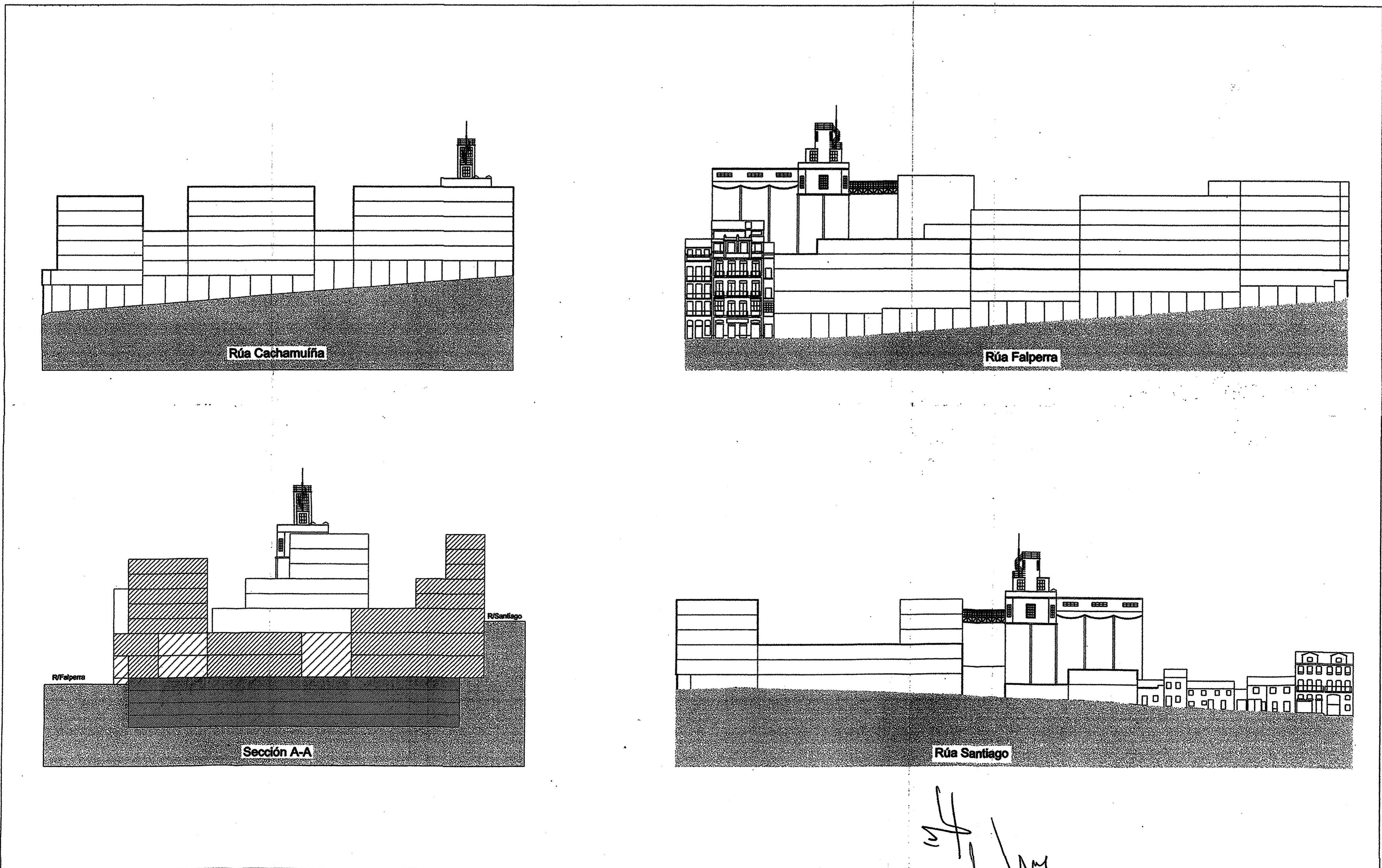
ESQUEMAS E SUPERFICIES DE
 CESIÓN DE TERREO AO ESPACIO PÚBLICO
 A) PASOS ASOPORTALADOS (3 M. ANCHO)
 B) AMPLIACIÓN DA RÚA DE SANTIAGO

ANEXO Nº 1

CONVENIO URBANÍSTICO FINCA A PANIFICADORA	PLANO Nº
	ANEXO 1
	ESCALA 1/500
DATA: MAIO 2001	



PLANTA XERAL DA PROPOSTA



ALZADOS E SECCIÓN TRANSVERSAL

- Edificación
- Espacios de circulación cubertos
- Aparcamiento
- Equipamento
- Espacios libres e zonas verdes
- Paso peonil

	CONVENIO URBANÍSTICO FINCA A PANIFICADORA	PLANO Nº
	ANEXO 3 ANEXO Nº 4	ESCALA 1/500
DATA:		MAIO 2001