



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

PROPOSTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA A ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE S-05 DO PXOM DE ORDES

En Ordes, a 17 de febreiro de dous mil vinte e un

REUNIDOS:

Dunha parte:

D. JOSÉ LUÍS MARTÍNEZ SANJURJO, na súa calidade de Alcalde-Presidente do Concello de Ordes asistido por **D. JUAN LUIS GONZÁLEZ IGLESIAS**, Secretario Xeral da Corporación, que dá fe deste acto no exercicio da función de fe pública, de conformidade co que dispón o artigo 3.2.i) do Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Doutra parte:

Dna María Fanny Bascoy Valiño (en nome propio), maior de idade, con domicilio en Rúa Capitán Troncoso 20- 3º, A Coruña, e DNI 33291660B.

Dna María Fanny Bascoy Valiño (en representación de Dna María del Carmen Bascoy Valiño), maior de idade, con domicilio en Rúa Oza dos Ríos 3- 3ºC, Sada, A Coruña, e DNI 33299741L), que acredita segundo escritura pública de poder general protocolo nº 1138, de data 15/07/2011, outorgado en Sada ante o Notario Andrés Candela Ramírez Arellano.

Dna María del Pilar Bascoy Valiño, maior de idade, con domicilio en Rúa San Pedro de Mezonzo 28B-3ºA, Santiago de Compostela, A Coruña e DNI 44844780R.

INTERVEÑEN:

O primeiro, en nome e representación do Concello de Ordes.

As segundas, intervindo en nome propio, como titulares en proindiviso de tres parcelas obxecto deste Convenio (no sucesivo, A Propiedade).

Ambas partes, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade legal necesaria para formalizar o presente convenio urbanístico, que se tramitará de conformidade co disposto no Título VII da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en adiante LSG) e mesmo título do seu Regulamento.



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

A estes efectos,

EXPOÑEN:

PRIMEIRO.- Que o planeamento vixente no Concello de Ordes está constituído polas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal, aprobadas definitivamente o 28 de novembro de 1996, publicadas no Boletín Oficial da Provincia da Coruña do 21 de decembro de 1996.

SEGUNDO.- O Concello de Ordes está a tramitar o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), o cal conta con aprobación inicial polo Pleno do Concello de data 16 de marzo de 2016, sendo publicada dita aprobación no DOG nº 60 de 30/03/2016. Actualmente estase redactando o documento que será enviado á Consellería de Medio Ambiente para a formulación da declaración ambiental estratéxica.

TERCEIRO.- A Propiedade, formada por Dna María Fanny; María del Carmen e María del Pilar Bascoy Valiño, é titular das parcelas que de seguido se enumeran, e que se identifican na documentación gráfica adxunta:

1.- Parcela sita na Av. Alfonso Senra, Ordes, parte da denominada "Leira Grande, en la Agra", con referencia catastral 8293810NH4689S0001IP e superficie 10.734 m².

2.-Parcela sita na Av. Alfonso Senra, Ordes, parte da denominada "Leira Grande, en la Agra", con referencia catastral 15060A060000010000BK e superficie 3.895 m².

3.-Parcela sita na Rúa Carnota, parte da denominada "Leira Grande, en la Agra", con referencia catastral 15060A0600000150000BW e superficie 3.088 m².

CUARTO.- O PXOM de Ordes en tramitación ordena os terreos nos que se inclúen as nomeadas parcelas, obxecto de Convenio, como solo urbanizable, constituíndo o denominado sector S-05, de uso principal terciario comercial, cuxa ficha se adxunta.

QUINTO Como resultado da suma das anteditas parcelas, a Propiedade é titular de máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento S-05, sendo titular de todos os terreos do ámbito, a excepción dos de dominio público.

SEXTO.- Que a Propiedade, ao amparo do regulado no Título VII da LSG e mesmo título do seu Regulamento, propuxo ao Concello de Ordes a tramitación dun Convenio Urbanístico ao obxecto de incluír no PXOM a Ordenación Detallada do sector S-05, para o seu desenvolvemento temperán, nos termos que resultan da proposta adxunta.



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

SÉTIMO.- Esta proposta de Convenio xurde do acordo acadado pola Propiedade coa entidade VEGOSUPERMERCADOS S.A.U., empresa de recoñecido prestixio, para a implantación dunha dotación terciaria-comercial de tamaño medio en edificio único no ámbito de planeamento S-05.

OITAVO.- A efectos de xustificar as razóns de interese público da proposta, sinálase:

- a) Que a nomeada dotación terciaria-comercial conlevará unha inversión estimada de **TRES MILLÓNS CINCOCENTOS MIL EUROS (3.500.000 €, aprox.)**, estimándose unha dotación de novos postos de traballo (contrato a xornada completa e de carácter indefinido) en **50**, principalmente traballadores do municipio, a maiores do establecemento de relacións comerciais con provedores locais, o que, sen dúbida, favorecerá o crecemento e consolidación do mercado laboral de Ordes, así como posibilitando un crecemento xerador de riqueza na zona de implantación.
- b) Que a nomeada dotación terciaria-comercial encaixa adecuadamente nas características de implantación do sector S-05, tendo en conta a súa ubicación periférica, a cal permite xestionar adecuadamente a mobilidade e evitar molestias á veciñanza pola afluencia de vehículos.
- c) Que a proposta ven reforzar as determinacións da Lei de Comercio Interior de Galicia, a cal sinala que "con carácter xeral, o planeamento xeral de ordenación de cada municipio ordenará especificamente os usos comerciais, garantindo unha adecuada protección dos entornos urbanos que asegure a necesaria accesibilidade de toda a poboación a unha oferta comercial suficiente e a protección do medio ambiente".

NOVENO.- O Concello de Ordes, considera de interese xeral o desenvolvemento prioritario do sector de solo urbanizable S-05.

DÉCIMO.- O obxectivo do presente Convenio é pois, abordar o desenvolvemento do sector S-05, cos requisitos previstos na lexislación urbanística vixente, e a inclusión da súa ordenación pormenorizada no documento do PXOM en tramitación.

Para a mellor consecución dos obxectivos propostos, ambas partes acordan subscribir o presente convenio urbanístico, de conformidade coas seguintes:



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

ESTIPULACIÓNS

A.- COMPROMISOS DO CONCELLO

PRIMEIRA.- O Concello de Ordes comprométese a incorporar ao PXOM en tramitación, a Ordenación Detallada do sector de solo urbanizable S-05 de uso principal terciario-comercial, previamente ao envío do documento á Consellería de Medio Ambiente para finalización do proceso de Avaliación Ambiental Estratéxica.

SEGUNDA.- O Concello de Ordes prestará toda a súa colaboración en todo o referente á información, formulación e tramitación dos documentos necesarios para o desenvolvemento desta actuación no seo do PXOM.

B.- COMPROMISOS ASUMIDOS POLA PROPIEDAD

TERCEIRA.- A Propiedade comprométese a custear os gastos e honorarios derivados da ordenación detallada do sector de solo urbanizable S-05, traballo que aportará ao equipo redactor para a súa inclusión na documentación do Plan Xeral de ordenación municipal en tramitación.

A propiedade exime de responsabilidade ao Concello de Ordes se dita Ordenación Detallada a incluír no PXOM, non fose factible para o desenvolvemento do ámbito.

CUARTA.- A Propiedade comprométese a dar cumprimento aos deberes de cesión, distribución de beneficios e cargas e á urbanización do ámbito, no prazo máximo de un (1) ano, de acordo ao seguinte calendario:

- No prazo máximo de seis (6) meses dende a entrada en vigor do PXOM que incorpora a ordenación detallada do ámbito, presentará ante o Concello os proxectos de equidistribución e urbanización.
- No prazo máximo de seis (6) meses dende a aprobación definitiva e firmeza administrativa dos proxectos de equidistribución e urbanización, realizaranse as obras de urbanización.

No prazo máximo de un (1) ano dende a execución das obras de urbanización, procederase á solicitude de licenza de obra da edificación comercial, así como a presentación de comunicación previa de inicio de actividade comercial.

QUINTA.- A Propiedade asumirá todos os gastos que puideran derivarse da redacción, tramitación e publicación do presente Convenio e aqueles froito de informes, estudos técnicos e xurídicos, así como a do propio traballo de ordenación detallada do ámbito e a súa incorporación e integración no documento do PXOM de Ordes.



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

SEXTA.- A propiedade asumirá a parte proporcional (mediante aval bancario ou garantía similar) dos gastos derivados das futuras ampliacións das conexións de infraestruturas exteriores precisas.

En relación á enerxía eléctrica, a Propiedade comprométese a executar a conexión do sector a súa costa.

C.-NATUREZA E FORMALIZACIÓN DO CONVENIO

SÉPTIMA.- Este Convenio, de carácter xurídico administrativo conforme o artigo 166 da LSG, e co alcance estipulado no artigo 165 da devandita Lei, incorporárase ao PXOM de Ordes, e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ó disposto no artigo 168 da LSG.

As previsións establecidas no presente convenio non limitan nin condicionan a potestade municipal de planeamento.

As cuestións relativas á súa celebración, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia da orde xurisdiccional contencioso – administrativa.

D.-VALIDEZ E RESOLUCIÓN DO CONVENIO:

OITAVA.- O Convenio Urbanístico, de conformidade co exposto no artigo 168 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, deberá ser ratificado polo Pleno do Concello de Ordes e deberá asinarse polas persoas interesadas.

E.-EFICACIA E VIXENCIA DO CONVENIO:

NOVENA.- A eficacia do presente Convenio queda supeditada

1.- Á sinatura do Convenio Urbanístico en tramitación (Anexo 1) para a autorización da ocupación dos terreos afectados pola construción do vial de enlace entre a N-550 e a AC-524 de Ordes entre D. Jaime L. Bascoy Liste e o Concello de Ordes. Mediante este Convenio, a Propiedade cede anticipadamente os terreos necesarios para a construción do nomeado vial, comprometéndose o Concello de Ordes a conservar para esta Propiedade a edificabilidade correspondente a ditos terreos, no Plan Xeral de ordenación municipal en tramitación.

2.- Á súa ratificación polo Pleno, debendo asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola Propiedade. Transcorrido este prazo sen que o convenio fose asinado, quedará sen efecto.



CONCELLO DE ORDES
(A CORUÑA)

O Convenio terá vixencia ata que se cumpran polas partes, os compromisos asumidos.

O incumprimento por calquera das partes das estipulacións establecidas neste documento, facultará á outra para instar á súa resolución.

Lido o presente documento e en proba de conformidade, asíñase por triplicado exemplar no lugar e data indicadas no encabezamento, do que eu, Secretaria xeral, dou fe.

O ALCALDE-PRESIDENTE

A PROPIEDAD

Asdo: JOSÉ LUÍS MARTÍNEZ
SANJURJO



Asdo.: MARÍA FANNY BASCOY VALIÑO

Asdo.: MARÍA DEL CARMEN BASCOY
VALIÑO
(no seu nome Maria Fanny Bascoy Valiño)

Asdo.: MARÍA DEL PILAR BASCOY VALIÑO

Dou fe

O SECRETARIO XERAL DO CONCELLO



Asdo.: JUAN LUIS GONZÁLEZ IGLESIAS



CONCELLO DE ORDES
(A CORUÑA)

ANEXO 1

**TEXTO CONVENIO URBANÍSTICO PARA
AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DOS TERREOS
AFECTADOS POLA CONSTRUCCIÓN DO VIAL DE
ENLACE ENTRE A
N-550 E A AC-524 DE ORDES
(10 DE SETEMBRO DE 2009)**



■■■ ASIENTO DO SECTOR

ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR S-05
PXOM DE ORDES

FEBRERO 2021

CÓDIGO DE PLANO:

01

AY: 11000 AS: 1/2000

PLANO DE SITUACIÓN



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN
DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA CONSTRUCCIÓN DEL VIAL DE
ENLACE ENTRE LA N-550 Y LA AC-524 DE ORDES**

En la Casa Consistorial de Ordes, a 10 de Septiembre de 2009, ante el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ordes, D. Manuel Regos Boquete, asistido por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Ordes, D. Juan Luis González Iglesias

COMPARECEN

De una parte, D.JAIME L. BASCOY LISTE, mayor de edad, provisto de D.N.I nº 33035263H, vecino de Santiago y con domicilio a los efectos del presente documento en la calle San Pedro de Mezonzo, 28-B- 3º A.

INTERVIENEN

D. Manuel Regos Boquete en representación del Ayuntamiento de Ordes, en el uso de las facultades que le confiere el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en reserva de la aceptación, en su caso, por la Comisión de Gobierno del convenio que se formaliza en el presente documento.

D. Jaime L. Bascoy Liste en nombre propio.

Ambas partes ante el Secretario del Ayuntamiento D. Juan Luis González Iglesias, actuando como fedatario público y conforme a su asesoramiento legal se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para la firma del presente CONVENIO URBANÍSTICO y a tal efecto



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

EXPONEN

Primero.- Que D. Jaime L. Bascoy Liste es dueño en pleno dominio de las siguientes fincas:

1. Leira Grande, en La Agra, señalada con el número 6 del plano adjunto, terreno destinado a labradío, de la superficie de trescientos ochenta y seis cuartillos con cincuenta céntimos, equivalentes a una hectárea con tres áreas.
2. Leira Grande, en La Agra, señalada con el número 7 del referido plano, dividida en dos subparcelas: la 7-a, destinada a labradío, que ocupa la superficie de ciento cincuenta y ocho cuartillos con treinta céntimos, y la 7-b, destinada a prado, de la superficie de doscientos sesenta y siete cuartillos con cuarenta céntimos, equivalentes las dos subparcelas a un total de una hectárea, trece áreas y cuarenta y cinco centiáreas.

Ambas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, la primera de ellas al tomo 326, libro 72, folio 229, finca 9107.

La primera finca pertenece por herencia de Fernando Liste Mosquera y la segunda por herencia de Carmen Liste Mosquera.

Segundo.- Que los terrenos descritos aparecen clasificados en el Plano de "Ordenación del núcleo urbano de Órdenes" escala 1:1.000, del planeamiento vigente, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 28 de noviembre de 1996, como SAUR-1 (parcela nº 6 URME3 y parcela nº 7 NU), afectados en parte por el sistema general viario que ahora se pretende ejecutar.

Tercero.- Que en estos momentos se está ejecutando el mencionado vial, bajo proyecto constructivo denominado "Vial de conexión entre la N-550 y la AC-524", afectando una porción de los terrenos antes indicados de 3.713m².



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

Cuarto.- Que es deseo del ayuntamiento que la ejecución del vial resulte lo menos gravosa posible a los propietarios afectados, motivo por el cual, se considera adecuado que los propietarios conserven el aprovechamiento urbanístico que les asignan las Normas Subsidiarias vigentes.

Quinto.- Que en base a las mencionadas expectativas de desarrollo se suscribe el presente convenio con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

I. OBJETO DEL CONVENIO

El presente convenio tiene como finalidad la puesta a disposición para su ocupación de los terrenos afectados por el vial de enlace entre la N-550 y la AC-524 y clasificados a día de hoy como Suelo Apto para Urbanizar.

II. COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO

El Excmo. Ayuntamiento de Ordes se compromete a conservar la edificabilidad correspondiente a los metros cuadrados de superficie afectada de cada finca, vigente a día de hoy (URME-3 y NU), en el Plan General de Ordenación Municipal que se está tramitando, dentro de los márgenes indicados por la legislación urbanística y a expensas de la resolución sobre aprobación definitiva que deba emitir la Consellería competente en la materia, en ejecución del presente Convenio Urbanístico, frente a los Hermanos Mariño Veiras, con acuerdo a las siguientes obligaciones:

- a) A tramitar con la mayor celeridad posible el Plan General.
- b) A indemnizar a los propietarios si es que la resolución sobre aprobación definitiva que deba emitir la Consellería competente de la Xunta de Galicia,



CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

contempla expresamente la imposibilidad de clasificación del ámbito como suelo urbanizable.

- c) A fijar la cuantía de la indemnización en el valor del suelo a día de la ocupación de los terrenos.

III.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL TITULAR DE LOS TERRENOS:

D. Jaime L. Bascoy Liste, en ejecución del presente Convenio Urbanístico se compromete frente al Excmo. Ayuntamiento de Ordes a permitir la ocupación de la parte de los terrenos afectados por la construcción del vial de enlace de la N-550 con la AC-254 con los siguientes condicionantes:

- a) El propietario se compromete a la cesión anticipada para la puesta a disposición de los terrenos necesarios para la construcción del vial, no renunciando en ningún momento al derecho expropiatorio, el cual podrá ser retomado en el caso de que no prospere la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable en el Plan General.

IV. VALIDEZ Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

Primero.- El presente Convenio Urbanístico será suscrito por el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ordes y queda sometido a la condición de su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento y deberá ser firmado por la parte interesada dentro del plazo de los QUINCE (15) días siguientes a la notificación de su aprobación definitiva. Transcurrido este plazo sin que la forma tenga lugar se entenderá que renuncian al mismo.

Segundo.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones de este Convenio, facultará a la otra para instar a su resolución y su derecho a indemnización.



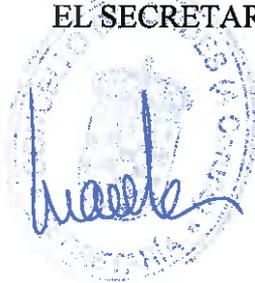
CONCELLO DE ORDES

(A CORUÑA)

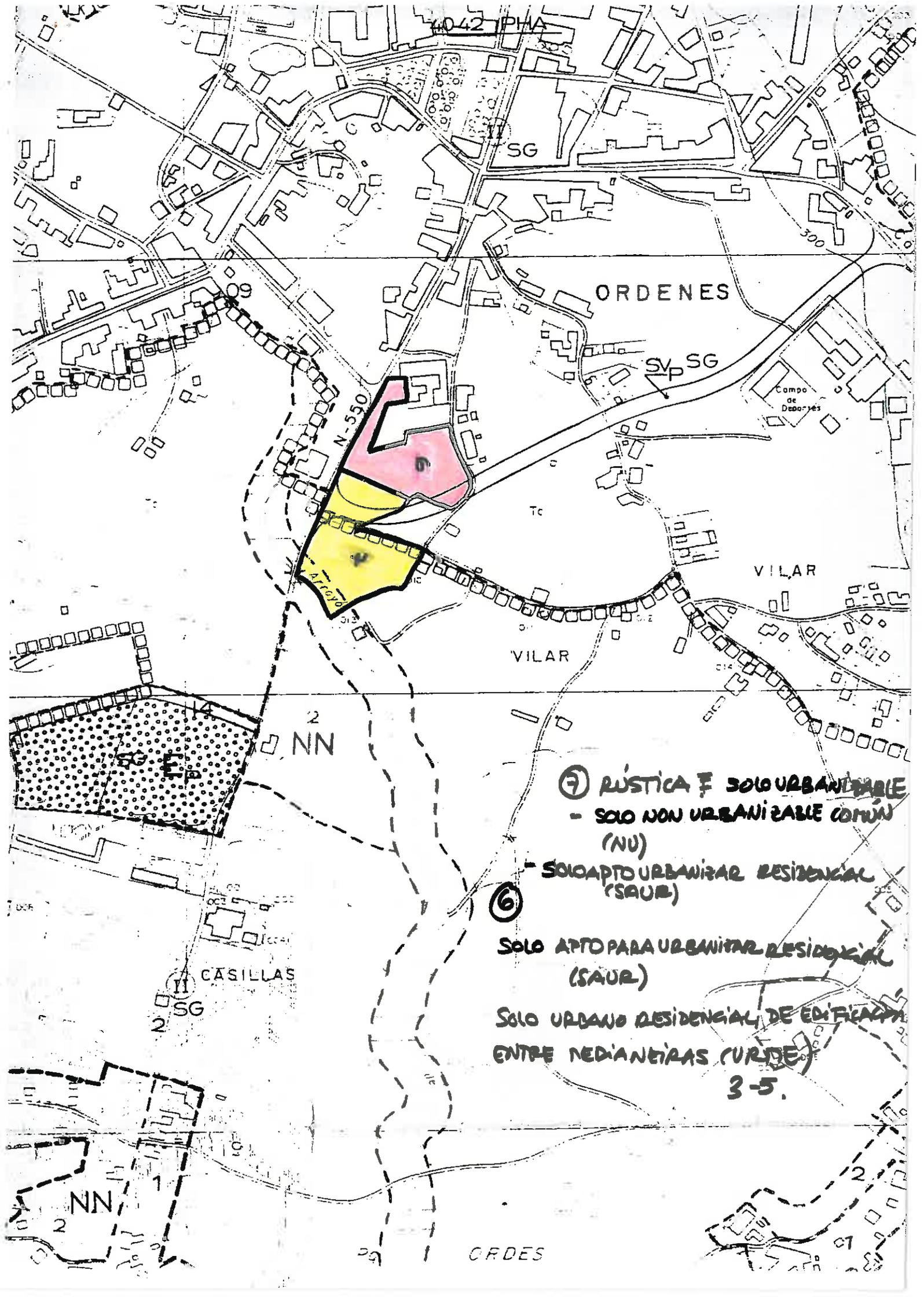
Leído el presente documento y en prueba de su conformidad se firma por ambas partes por triplicado ejemplar, en la ciudad y fechas al principio indicadas, ante mí el Secretario que doy fe.

POR EL AYUNTAMIENTO

ANTE MÍ
EL SECRETARIO



POR LA PROPIEDAD



4042 PHA

SG

ORDENES

SG

Campo de Deportes

N-550

VILAR

VILAR

NN

CASILLAS

SG

NN

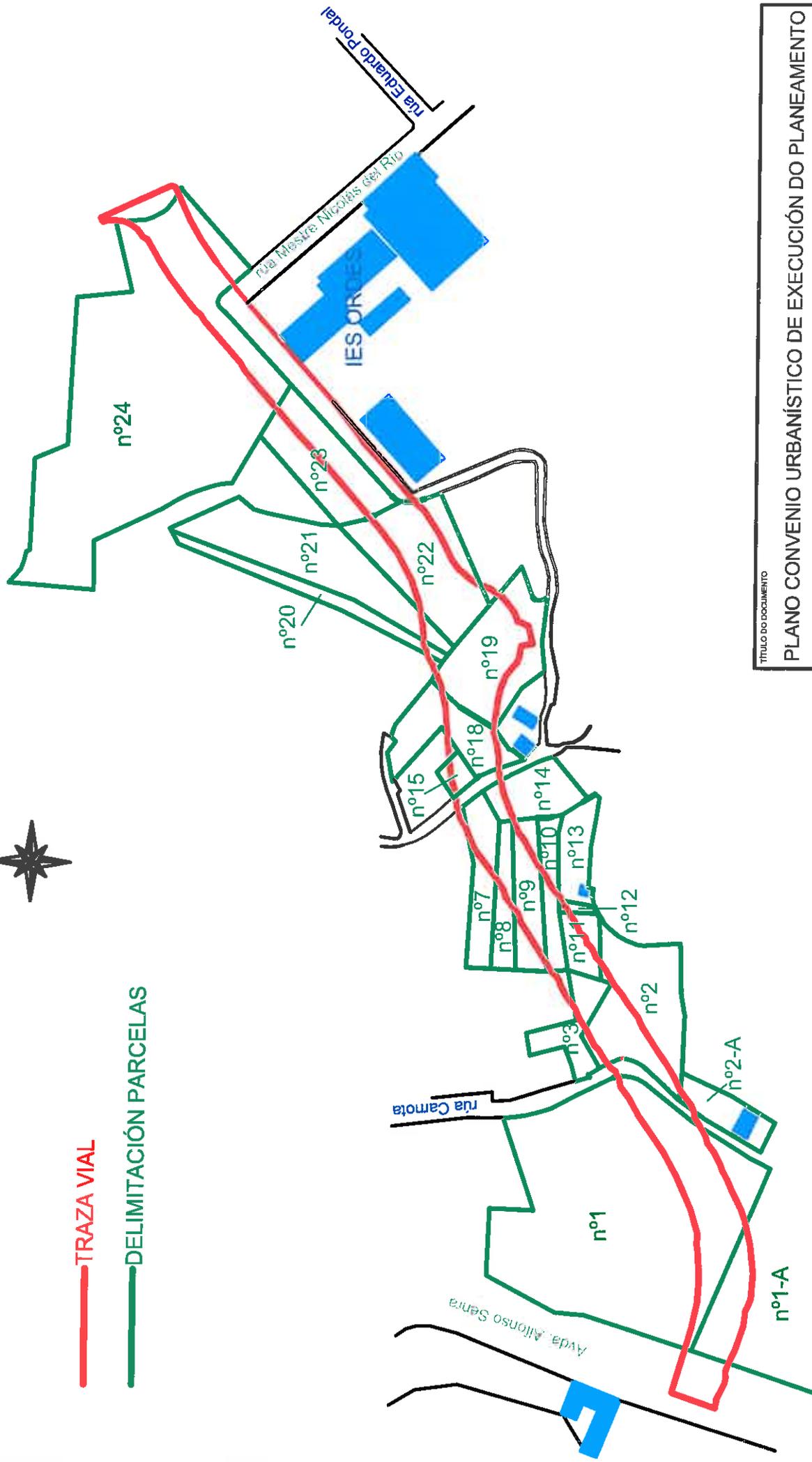
ORDENES

- 7) RÚSTICA E SOLO URBANIZABLE
- SOLO NON URBANIZABLE COMÚN (NU)
- SOLO APTO URBANIZAR RESIDENCIAL (SAUR)
- 6) SOLO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL (SAUR)
SOLO URBANO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANEIRAS (URSE) 3-5.



— TRAZA VIAL

— DELIMITACIÓN PARCELAS



TÍTULO DO DOCUMENTO

PLANO CONVENIO URBANÍSTICO DE EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO
OCUPACIÓN DE TERREOS AFECTADOS POLA CONSTRUCCIÓN DO VIAL
DE ENLACE ENTRE A N-550 E A AC-524 (ORDES)

ESCALA:

PARCELARIO

1/3000

CONCELLO DE ORDES