



CERTIFICACIÓN DO SECRETARIO MUNICIPAL

Marcos Veiga Rodríguez, Secretario accidental do Concello de Oleiros, **CERTIFICA**:

Que consta expediente na área de Urbanismo do Concello de Oleiros no que figura documento de negociación e subscrición do convenio urbanístico entre o Concello de Oleiros e os promotores para a elaboración e execución do proxecto de urbanización, da UA-31 Finca Urioste (Xoez – Serantes) do seguinte teor literal:

“CONVENIO URBANÍSTICO

Na Casa Consistorial de Oleiros, na data da sinatura electrónica (4 de setembro de 2023)

Dunha parte, don ÁNGEL GARCÍA SEOANE, Alcalde do Concello de Oleiros e en representación do mesmo.

E doutra parte, don VÍCTOR MANUEL GARCÍA RODRÍGUEZ, con DNI número ***7777**, en nome e representación da sociedade mercantil PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L., domiciliada na rúa Cubelos, número 21 D – Baixo Perillo 15.172 – Oleiros (A Coruña), con CIF B15765993, constituída por tempo indefinido en escritura pública nº 5147 de 28 de novembro de 2.000 outorgada polo notario Don Ramón González Gómez, e inscrita no Rexistro Mercantil desta provincia, tomo 2.415, folio 78, folla C-25.874, inscrición 1ª.

Ambas partes recoñecen poder suficiente para outorgar o presente documento e ao efecto

EXPOÑEN

I. Que a compañía mercantil PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. é propietaria das seguintes fincas, descritas consonte ao disposto na Escritura pública número 214, outorgada ante o notario don Ramón González Gómez na Coruña, con data 31 de xaneiro de 2007 a través da cal se acredita a propiedade (transcrición literal das descrições):

1. Número 1.- Labradío e horta no lugar de Xoez, de cabida 26 áreas e 79 centiáreas. Linda ao norte con camiño público; sur, do sr. Pardo de Andrade e finca de don Juan González Suárez; Leste, camiño público; e Oeste, fincas segunda e novena da división da matriz desta (rexistrais 38.672 e 38.684).

Referencia catastral: 3440710NJ5034S000100

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 83, finca número 38.670, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.

2. Número 2.- Labradío no lugar de Xoez, de cabida 24 áreas e 18 centiáreas. Linda: norte, camiño público; sur, as fincas 9 (rexistral 38.684) e dez (38.686) da división matriz desta; Leste, a finca primeira da división da matriz (a descrita anteriormente); e oeste, a finca octava da división (rexistral 38.682).

Referencia catastral: 3440772NJ5034S0001FQ.

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 86, finca número 38.672, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.





3. Número 4.- Labradío en lugar de Xoez, de cabida 11 áreas, 86 centiáreas e 50 decímetros cadrados. Linda: Norte, finca dos esposos don Fernando Diaz Paz (hoxe os seus herdeiros) e doña Celia Míguez de la Iglesia; Sur, de Evangelina Pazos e Andrés Neira; Leste, labradío de Antonio Ponte, herdeiros de Eduardo Maceira e de Manuel Moscoso Meirama; e Oeste, finca dos esposos don Ángel Vázquez Novo (hoxe os seus herdeiros) e dona Obdulia-María Quiroga Vidal.

Referencia catastral: 3440775NJ5033N0001KU

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 92, finca número 38.676, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.

4. Número 10: labradío en lugar de Xoez, de cabida 15 áreas, 10 centiáreas e 75 decímetros cadrados. Linda: Norte, a finca número dous da división da matriz de onde procede ésta (rexistral 38.672); Sur, a fina número 11 da mesma división (rexistral 36.688); Leste, a finca número nove (rexistral 38.684); e Oeste, as fincas núemros 7 e 8 da mesma división.

Referencia Catastral: 3540801NJ5034S0001BO.

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 107, finca número 38.686, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.

5. Número 5.- Labradío en Xoez, de cabida 15 áreas, 9 centiáreas. Linda: norte, finca número 1 da mesma matriz de que procede esta (rexistral 38.688); Sur, mas de avelina Bello y Manuel Illanes; Leste, a finca cuarta da mesma división (rexistral 38.676); e Oeste, finca sexta da división (rexistral 38.680).

Referencia catastral: 3440776NJ5033N0001RU

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 95, finca número 38.678, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.

6. Número 11.- Labradío en lugar de Xoez, de cabida 15 áreas, 10 centiáreas e 75 decímetros cadrados. Linda: Norte, a finca número 10 da división da matriz de que esta procede (rexistral 38.686); Sur, a finca anteriormente descrita; Este, a finca número 12 da división (rexistral 38.690); e Oeste, as fincas números 6 e 7 da mesma división.

Referencia catastral: 3540803NJ5034S0001GO

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 110, finca número 38.688, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.

7. Número 9.- Labradío en lugar de Xoez, de cabida 15 áreas, 10 centiáreas e 75 decímetros cadrados. Linda: Norte, finca número 2 da división, descrita ao número 2/ da presente; Sur, finca núemro 12 da división, que se describa a continuación; Leste, as fincas números un (descrita ao número 1 da presente) e tres da división da mesma finca matriz da que procede ésta; e Oeste, a finca número 10 da mesma división (rexistral 38.686).

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 104, finca número 38.684, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.

8. Número 12.- Labradío en lugar de Xoez, de cabida 15 áreas, 10 centiáreas e 75 decímetros cadrados. Linda: Norte, a fina número 9 da división da matriz de que procede ésta (rexistral 38.684); Sur, a finca número 4 da mesma división (rexistral 38.676); Leste, a finca número tres da división y más de Manuel Moscoso Meirama; y Oeste, fina número 11 de la división (registral 38.688).

Inscrición: Libro 566 de Oleiros, folio 113, finca número 38.690, inscrición 1ª, no Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña.





II. Que a normativa urbanística do PXOM (Orde do 11.12.2014) contempla este ámbito como:
Os terreos afectados forman parte da UA-31 que o PXOM regula na disposición transitoria primeira, planeamento subsistente en desenvolvemento do plan xeral de 1984 (ordenanzas especiais, apartado 1.3), o seguinte:

A Unidade de Actuación 31 (UA-31 Finca Urioste) queda clasificada como solo urbano consolidado. A ordenación detallada do ámbito está recollida no plano 2 de ordenación, folla 8-B.

Os parámetros de aplicación serán os do Convenio Urbanístico firmado o 4 de agosto de 1982 que foi incorporado no Plan Xeral de 1984 cos seguintes parámetros:

Ámbito "A": Uso de vivenda unifamiliar.
 Edif.: 0,50 m²/m² sobre parcela neta.
 Altura de B+1
 Ocupación do 50%.

Ámbito "B": Uso de vivenda unifamiliar.
 Parcela mínima 750 m².
 Edif.: 0,25 m²/m² sobre parcela neta.
 Altura de B+1
 Ocupación do 25%.

III. Que os antecedentes en relación aos compromisos do convenio no seu día firmado son os seguintes:

Esta unidade de actuación procede do PXOM de 1984 segundo convenio urbanístico suscrito o 4 de agosto 1982 entre o Alcalde e os propietarios Don Pedro Antonio Vazquez Novo, Don Fernando Díaz Paz, Don Jesus Babio Bescansa e Don Ángel Vazquez Novo.

As determinacións urbanísticas son as que se recollen na disposición transitoria primeira antes transcritas. Os viarios tiñan o ancho que figuraba no plano de ordenación, de 6,9 e 12 metros.

A documentación aportada acredita que os asinantes do convenio venderon á actual promotora PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. os terreos obxecto de convenio urbanístico suscrito (ver escritura nº 214 outorgada o día 31 de xaneiro de 2007 ante o notario Don Ramón González Gómez), polo que o actual promotor queda subrogado nas obrigacións do convenio.

Segundo apartado 10º do convenio urbanístico suscrito o 4 de agosto de 1982, calquera transmisión de propiedade sexa inter vivos ou mortis causa, levará consigo a subrogación do novo titular das obrigacións que se deriven deste documento, e os propietarios comprométese a facelo constar así no documento de transmisión.

IV. Que a situación actual é a seguinte:

Non están formalizadas as cesións a favor do Concello en relación á zona deportiva DEP-4) (1.830,08 m²) localizadas no plano de ordenación 8-B do actual PXOM nin o viario, polo que ao non terse realizado nin a equidistribución nin a execución da urbanización ou dotación dos servizos para a conversión do solo urbano consolidado en soar, os feitos poñen de manifesto que a UA-31 "Finca Urioste" é asimilable a un solo urbano non consolidado, tendo os titulares do terreo as obrigacións establecidas no artigo 21 da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

V. Que a descrición do ámbito de actuación da UA-31 "Finca Urioste" é:

Segundo levantamento topográfico da totalidade da unidade, resulta unha superficie bruta total de 19.148,81 m², ten forma de "b", con pendente ascendente no sentido de acceso desde a rúa Celso Emilio Ferreiro e practicamente chaira ao longo da rúa Castro da Groba.





A superficie neta da unidade repártese entre catro propietarios, dous dos cales teñen edificacións existentes.

Da total superficie da unidade, 5.158,46 m² destínanse a solo público (viario e equipamento), mentres que os 13.990,35 m² restantes destínanse a áreas netas edificables, dos cales, 9.221,21 m² son propiedade de PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L., o que lle outorga o 65,91 % da superficie da unidade, que representa un 68,74% do aproveitamento do ámbito.

Por iso ámbalas dúas partes manifestan a súa vontade de subscribir o convenio de xestión urbanística para a transformación do chan do ámbito da UA-31 URIOSTE en parcelas aptas para a edificación, conforme as seguintes:

CLÁUSULAS

PRIMEIRA. – Obtención do solo

A totalidade do solo público da unidade ascende á superficie de 5.158,46 m², dos cales, 1.830,08 m² destínanse a equipamento deportivo e 3.328,38 m² a viario. Destes, 117,94 m² destínanse a viario de nova apertura, a obter mediante expropiación.

O resto da superficie pública dedicada a viarios, é dicir, 3.210,44 m², e os 1.830,08 m² de equipamento deportivo obteranse mediante cesión gratuíta por parte de PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L., actual titular rexistral da mesma. A escritura de cesión do solo deberá formalizarse no prazo de 4 meses dende a aprobación definitiva do convenio urbanístico.

O Concello tramitará o expediente de expropiación forzosa dos 117,94 m² que se destinan a viario de nova apertura, de conformidade ao proxecto de expropiación a presentar por PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L.

O proxecto de expropiación presentarase por PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. para a súa tramitación no prazo de 1 MES a contar desde a entrada en vigor do convenio urbanístico de xestión. O proxecto foi presentado pola promotora con data 23/12/2021, NRE 2021021957, sen prexuízo da necesidade de revisión e posibles correccións que poidan xurdir.

SEGUNDA.- Dotación de servizos e pavimentación de viais.

A unidade carece dos servizos básicos do solo urbano, na súa maioría, existindo tan só en condicións de tendido aéreo os servizos de iluminación pública e telecomunicacións. As edificacións existentes teñen ademais subministración eléctrica por tendido aéreo desde a parte posterior da unidade.

Exponse, por tanto, dotar dos seguintes servizos, nas condicións que sinala a correspondente ordenanza municipal:

- Saneamento de augas fecais
- Saneamento de augas pluviais
- Alumeado público
- Abastecemento de auga
- Abastecemento de gas
- Abastecemento de enerxía eléctrica
- Rede de telecomunicacións

Ademais da obtención do vial xa comentado por expropiación, amplíase a sección dos existentes, sendo necesaria a pavimentación xeral de todo o viario que se inclúe na unidade, a realización das beirarrúas, a dotación dos servizos para que cada parcela do ámbito da UA-31 Finca Urioste adquira a condición de soar.





CONCELLO DE
OLEIROS

<SECRETARÍA XERAL

Para este obxectivo, PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. adquire a obrigaçión de: Elaborar e presentar o proxecto de urbanización do ámbito. Déixase constancia que o documento xa se presentou o día 23.12.2021 nº 202101957. Ten un custo estimado de 375.791,27 € (sen IVE) e de 454.707,43 € (IVE Incluído) de orzamento de execución por contrata.

Costear as obras de urbanización na porcentaxe que lles corresponde unha vez tramitado e aprobado o proxecto de urbanización polo Concello.

TERCEIRA.- Garantías.

PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. constituirá no prazo de 1 MES desde a aprobación definitiva do convenio urbanístico:

- Aval bancario por importe do 292.000,41 €, correspondente á aplicación da porcentaxe a aboar pola promotora unha vez se tramite o expediente de contribucións especiais previsto para a financiación da urbanización do ámbito (61,86%) coa que conta a devandita promotora no hábito.

CUARTA.- Incumprimentos do convenio

O Concello de Oleiros procederá á tramitación de multas coercitivas polo importe de 1.000,00 € reiterables mensualmente no suposto de incumprimento do convenio.

Son supostos de incumprimento de convenio:

- Non formalizar no prazo establecido de 4 meses a contar dende a formalización do convenio, a escritura de cesión do solo dedicado a viarios, é dicir, 3.210,44 m², e os 1.830,08 m² de equipamento deportivo (Cláusula PRIMEIRA).
- Non ingresar no prazo de 1 mes dende a sinatura do convenio o importe de 47.500,00 € para o acondicionamento das zonas deportivas ao que se fai referencia na cláusula OITAVA deste convenio.
- Non presentar ou corrixir os proxectos de urbanización e de expropiación nos prazos esixidos polo Concello, paralizando a tramitación do desenvolvemento do ámbito.

QUINTA.- Inscripción de cargas de urbanización

PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. autoriza ao Concello á inscrición como carga de urbanización de conformidade co artigo 19 do Decreto 1093/1997, Regulamento Hipotecario Urbanístico, no Rexistro da Propiedade Nº 3 da Coruña dos gastos de urbanización polo importe resultante das contribucións especiais imputables a PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L., nas fincas rexistradas resultantes da agrupación e parcelación que se realizará unha vez se asine o presente convenio, para regular a situación rexistral e catastral do ámbito.

SEXTA.- Compromisos Concello Oleiros

1.- O Concello de Oleiros en contrapartida comprométese durante o prazo de 4 anos a non proceder á modificación puntual da disposición transitoria primeira do PXOM sobre “plan subsistente en desenvolvemento do plan xeral de 1984 (ordenanzas especiais), apartado 1.3. para clasificar como solo urbano non consolidado a Unidade de Actuación 31 (UA-31 Leira Urioste).

Con todo, no suposto de incumprimento da cláusula primeira en relación á escritura de cesión do solo dedicado a viarios e equipamento deportivo, e/ou cláusula sexta sobre inscrición de cargas de urbanización sobre as parcelas rexistradas que resulten do procedemento que se tramitará tras a sinatura deste convenio para a agrupación e parcelación de fincas (sendo estas na actualidade as parcelas rexistradas nº 38670, nº 38672, nº 38686, nº 38688, nº 38678 e Parnº 38676), procederase, sen esperar ao transcurso dos catro anos do apartado 1, a declarar a





resolución do convenio urbanístico de xestión e á modificación do PXOM para cualificar o ámbito da UA-31 "Finca Urioste" como solo urbano non consolidado ao non realizar nin a equidistribución de beneficios e cargas nin a execución das obras de urbanización, condicións indispensables para ter a clasificación de solo urbano consolidado.

2.- Obtidos e ocupados os terreos destinados a DEP-4 e viario, constituído o aval de garantía previsto na cláusula terceira e ingresado o auxilio económico para financiar as contribucións especiais, o Concello de Oleiros procederá a:

- Tramitar o proxecto de expropiación
- Aprobar o proxecto de urbanización das obras do ámbito da Unidade de Actuación 31 (UA-31 Finca Urioste).
- Aprobar o expediente de contribucións especiais. O proxecto de contribucións afecta ás seguintes parcelas:

PROPIETARIO	FINCA	Nº REXISTRAL	Nº CATASTRAL
PROPIETARIO 1	1	38670	3440710NJ5034S 3440711NJ5034S 3440773NJ5034S
	2	38672	3440772NJ5034S
	4	38676	3440775NJ5033N
	5	38678	3440776NJ5033N
	9	38684	3540802NJ5034S
	12	38690	
	10	38686	3540801NJ5034S
	11	38688	3540803NJ5034S
PROPIETARIO 2	8	38682	3440771NJ5034S
PROPIETARIO 3	6	38680	3440777NJ5033N
	7	-	
PROPIETARIO 4	3	-	3440774NJ5034S

A cantidade para repercutir en concepto de contribucións especiais é o 90% de 472.034,94€, resultado da suma de 17.327,51€ correspondente á ocupación de terreos necesarios a través de expropiación e 454.707,43€ (IVE Incluído) do orzamento de execución da obra de urbanización.

Ao tratarse de contribucións especiais para a conversión de solo urbano en soar mediante a dotación de todos os servizos, a cota tributaria das contribucións especiais determínase polo volumen edificable das parcelas.

SÉTIMA.- Carácter provisional do orzamento

O custo total orzado das obras ou servizos e o da expropiación terán carácter de mera previsión. Se o custo real fose maior ou menor que o previsto, tomarase aquel a efectos do cálculo das cotas correspondentes a repercutir.

OITAVA .- Aportación para acondicionamento da zona deportiva DEP-4

Atopándose a zona deportiva DEP-4 nun estado de deterioro que fai aconsellable a súa mellora para a utilización por parte da veciñanza, e sendo PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. titular do 65,91% da superficie da unidade, que representa un un 68,74% do aproveitamento do ámbito.





CONCELLO DE
OLEIROS

<SECRETARÍA XERAL

esta promotora comprométese a facer unha aportación económica para colaborar na mellora e mantemento da zona deportiva DEP-4, e que ascenderá a 47.500,00 euros.

A creación e mantemento de infraestruturas deportivas na zona redonda nunha revalorización dos terreos da zona, motivo polo cal o interese municipal e o particular converxen á hora de acordar a aportación definida neste apartado; por unha parte, o municipio recibe unha achega para mellorar as infraestruturas deportivas que se ofertan á veciñanza, propiciando un incremento do benestar e da calidade de vida na zona, mentres que PROMOCIONES CORUÑESAS SIGLO XXI S.L. ve como os terreos sitos na UA-31 ven incrementados e/ou mellorados os servizos próximos, provocando unha revalorización na zona.

A aportación haberá de ingresarse nas arcas municipais no prazo dun mes dende a sinatura do presente convenio.

NOVENA.- Vinculación do convenio en caso de transmisión da propiedade

Calquera transmisión de propiedade, sexa inter vivos ou mortis causa, levará consigo a subrogación do novo titular das obrigacións que se deriven deste documento, e os propietarios comprométese a facelo constar así no documento de transmisión.

DÉCIMA.- Vinculación do contido da Memoria técnica

O desenvolvemento das actuacións e tramitacións descritas no presente convenio respectará o disposto na memoria técnica pra a xestión do solo urbano consolidado referida ao emprazamento de UA-31 "Finca Urioste", redactada en xullo de 2022 e presentada no Concello de Oleiros con NRE 2022016300 de 7 de setembro de 2022.

En mostra de conformidade, asínase o presente convenio por duplicado, entregando unha copia ao representante da empresa promotora. O documento consta de 7 páxinas numeradas correlativamente na data que figura no encabezamento do documento.

D. ÁNGEL GARCÍA SEOANE
Alcalde do Concello de Oleiros

**D. VÍCTOR MANUEL
GARCÍA RODRÍGUEZ**
*Promociones Coruñesas
Siglo XXI, S.L.*

**D. MARCOS VEIGA
RODRIGUEZ**
*Secretario accidental
(aos efectos do artigo 3.2.i) RD
128/2018, de 16 de marzo)*

E para que así conste, asínase electronicamente a presente certificación, na data que figura no pé de sinatura.

