

ANEXO 3

TEXTO DO CONVENIO URBANÍSTICO.



**CONCELLO DE
OLEIROS**

Na Casa Consistorial de Oleiros, a -----,

Dunha parte, **ANGEL GARCIA SEOANE**, Alcalde Presidente do Concello de Oleiros e en representación do mesmo.

Doutra, os veciñ@s do ámbito do solo urbanizable SUD-17 "MONTE DO SINO":

NOME	NIF	DIRECCIÓN
Mª CARMEN ALSINA SANTASUSANA	39315784-K	RUA DOS MENIÑOS 1. MONTROVE
CARLOS MARIÑO FOLLA-CISNEROS	32422482-A	AVDA. DE OZA 54-2º D 15006 A CORUÑA
MARIA CRISTINA VARELA SOUTO	32412932-K	RUA DOS MENIÑOS 5. MONTROVE
MERCEDES REPARAZ ESNAOLA	02165679-E	RUA DOS MENIÑOS 6. MONTROVE
JUAN CARLOS BERMUDEZ LEON	47402467-L	RUA DOS MENIÑOS 4. MONTROVE
LUCIA GARCIA-CUENLLAS ALVAREZ	46911223-D	RUA DOS MENIÑOS 2. MONTROVE
LUCIA GARCIA-CUENLLAS ALVAREZ	46911223-D	RUA DOS MENIÑOS 2. MONTROVE
CELIA MARTINEZ GARRIDO	76324856-T	RUA EIRIS 25. MONTROVE. LIANS
JOSE FERNANDEZ DIOS	32335554-S	RUA FOLLAS NOVAS 4. MONTROVE
ANTONIO GARCIA CUENLLAS	12134312-H	PLAZA DE MARIA PITA 3. 15001 A CORUÑA
LUIS LOPEZ CAMINO	32281805-V	RUA DOS MENIÑOS 9. MONTROVE
ANTONIO ENJAMIO ANSEDE	32350402-M	RUA DOS MENIÑOS 11. MONTROVE
OLGA PAREDES PATO	76337446-D	RUA DOS MENIÑOS 13. MONTROVE
Mª BEGOÑA BARREIRO DIAZ	32772548-D	SALVADOR DE MADARIAGA 28. MONTROVE
ROSA MARÍA BARREIRO DÍAZ	32450038M	SALVADOR DE MADARIAGA 28. MONTROVE
RAMON IGLESIAS SANCHEZ	32332108-L	RUA DOS MENIÑOS 17. MONTROVE
ANTONIO LOPEZ HERMIDA	32432252-K	OIDOR GREGORIO TOVAR 30-32, 1ºDCH. 15007 A CORUÑA
ANTONIO PEDRO QUINTAS RUMBO	32773029F	RÚA SANJURJO DE CARRICARTE 4-5º. O BURGO. CULLEREDO
JUAN JOSÉ QUINTAS RUMBO	32836114A	LUGAR PONTIDO, 27. SIGRÁS. CAMBRE
FRANCISCO ROEL MARTÍNEZ	53300159-M	PENSAMIENTOS 1. MONTROVE
ANTONIO FERNÁNDEZ VILA	34142940-F	RÚA AGARIMO 9. MONTROVE
JUAN MANUEL MARQUEZ GARCIA ⁽¹⁾	V-3.415.810	URBANIZACIÓN LOMA LINDA DE GUACARA. CARABOBO. VENEZUELA
Mª JESÚS MARQUEZ GARCÍA	32759441N	AVD. BARRIÉ DE LA MAZA 98-1ªA. SADA
Mª TERESA MARQUEZ GARCÍA	32778641F	POZO DO RÍO, 19. MONTROVE. OLEIROS
JULIA MARQUEZ GARCÍA ⁽²⁾	32446614-P	RUA CASARES QUIROGA Nº 6 MONTROVE OLEIROS

⁽¹⁾ Representado por Melina Margarita Márquez González, con DNI N° 47.383.498-W, mediante Poder Especial outorgado en Venezuela.

⁽²⁾ Representado por Manuel Ángel Abelleira Márquez, con DNI N° 47378461-W, mediante Poder outorgado polo notario D. Rafael Benzo Sáinz, n° protocolo 715/19.



CONCELLO DE

OLEIROS

Ambas partes **EXPOÑEN:**

Primeiro.– Que son titulares de parcelas no ámbito do sector de solo urbanizable delimitado SUD-17 “Monte Sino”. Se ben, os asinantes do presente Convenio non representan ao 100% da propiedade do sector SUD-17, sendo as parcelas non representadas no presente Convenio as seguintes, con referencia catastral:

001800700NH59G

001800700NH59G

Segundo.– Os veciñ@s consideran que non existe una adaptación á realidade física existente no PXOM ao clasificar estes terreos como solo urbanizable ao reunir no momento da formulación do PXOM vixente, as condicións legais para ser clasificado como solo urbano consolidado. Os terreos sitúanse na urbanización Monte do Sino, na parroquia de Liáns, Concello de Oleiros.

Terceiro.– A clasificación de solo urbanizable SUD-17, foi herdada do planeamento de 1984, no cal os terreos estaban mesmo clasificados de solo urbanizable non programado, esta vez co código SUNP. A-33. No Plan de 1995, os terreos estaban clasificados como solo urbanizable non programado, co código SUNP. A- 20R. A diferenza entre o SUNP. A-33 e o posterior SUNP. A-20R, foi que este último tiña menor extensión, resultado da exclusión dunha parte de terreo do antigo SUNP. A-33 que fora desenvolvido por un Programa de actuación urbanística e plan parcial. Polo tanto, o SUNP. A-20R do ano 1995, era un residuo do anterior SUNP. A-33 que quedou sen desenvolver. No PXOM de 2014 herdouse literalmente o SUNP. A- 20R e pasou a denominarse SUD-17, sen ter en conta que o grao de consolidación da trama urbana e de servizos urbanísticos existentes era tal que os terreos xa debían considerarse solo urbano.

Cuarto.– O artigo 16 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, establece que os plans xerais clasificarán como solo urbano os terreos que estean integrados na malla urbana existente, sempre que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas ou pertencentes ás comunidades de usuarios reguladas pola lexislación sectorial de augas, e con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan. Considéranse incluídos na malla urbana os terreos que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías de acceso e comunicación e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que



CONCELLO DE

OLEIROS

estes, pola súa situación, non estean desligados do tramado urbanístico xa existente.

Corresponde ao planeamento xeral cualificar como urbano consolidado os terreos que reúnan a condición de soar o que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse de forma simultánea coas de edificación (artigo 17 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia).

Analizado o ámbito resulta que o enclave sitúase nun contexto netamente urbano caracterizado por un tramado residencial de vivenda en tipoloxía de vivenda unifamiliar. O grao de consolidación da edificación é do 64%. Estrutúrase en base a unha rede viaria formada por cinco rúas de diferente nivel xerárquico: a principal, a rúa Casares Quiroga (estrada provincial), que discorre tanxencialmente ao ámbito polo seu lado oeste. De carácter secundario e local as rúas dos Meniños, Agarimo, Pensamentos, Sofía Casanova e Fanny Garrido, esta última, sen solución de continuidade unha vez morre contra unha das parcelas pertencente ao ámbito. Todo isto pon de manifesto que o ámbito está inserido en malla urbana.

A urbanización do Monte do Sino conta e contaba antes da aprobación do PXOM de 2014, con redes básicas de abastecemento de augas, saneamento de augas fecais e pluviais, electricidade, alumeadado e telecomunicacións. O trazado destas represéntanse nos correspondentes planos de información baixo a seguinte descrición:

Abastecemento de auga

En relación ao abastecemento de auga, a traída provén dun depósito de regulación situado a escasos metros ao sur do ámbito do SUD-17 (depósito de Monte do Sino), dende onde parten varias tubaxes de $\varnothing 63$ e $\varnothing 110$ que, seguindo unha estrutura mallada nuns casos e ramificada noutros, percorren todos os rúas da urbanización.

Saneamento de augas residuais

A rede de saneamento de augas fecais está formada por un conxunto de tubaxes nas rúas Casares Quiroga, dos Meniños, Sofía Casanova, Fanny Garrido e Agarimo, así como polo camiño de abaixo da rúa dos Meniños, que verten as augas cara ao norte nun punto de cota baixa, preto da Igrexa de Liáns. Dende alí son bombeados ata o colector principal situado no lugar de Choupana.

As augas de choiva son conducidas por gravidade ata o colector que discorre pola rúa Casares Quiroga.



**CONCELLO DE
OLEIROS**

Subministro de electricidade

O subministro de electricidade en baixa tensión da cobertura a todas as parcelas do ámbito do SUD-17.

Infraestrutura de telecomunicacións

A rede de telefonía e datos discorre por todos os rúas da contorna do ámbito. As empresas que operan coas súas instalacións son Movistar e R, Movistar mantén aínda algúns tramos en tendido aéreo, mais o operador R desprega a fibra óptica por canalización soterrada.

Quinto.– O 14 de novembro de 2017, os propietarios asinantes solicitaron ao Concello de Oleiros o inicio da tramitación dunha M.P. do PXOM de Oleiros, aos efectos de reclasificar o solo urbanizable SUD-17 “Monte do Sino” en solo urbano, presentando ao efecto o borrador e documento ambiental estratéxico para o comezo do proceso de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

O 27 de abril de 2018, por parte da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, emítese resolución pola que se formula o Informe ambiental estratéxico da M.P. nº 9 do PXOM de Oleiros, propoñendo non someter ao procedemento de A.A.E. ordinaria dita M.P.

Así mesmo, e dentro do mesmo procedemento, a Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, no seu informe sobre dita M.P., expón que:

- 1. Razóns de interese público da modificación.
Xustifícase o interese público para os efectos da formulación da modificación (artigo 83.1 da LSG) no recoñecemento da realidade existente en canto á clasificación como solo urbano dun ámbito dotado de infraestruturas urbanas e edificado en gran parte.*
- 2. Estratexia de actuación e estudo económico.
A modificación debe conter os cambios necesarios na estratexia de actuación e estudo económico do PXOM que resolvan a obtención do sistema xeral de zonas verdes actualmente adscrito ao sector SUD-17 e a consecución do viario en fondo de saco que esta modificación prevé na rúa Sofía Casanova.*

Todo isto pon de manifesto que existen as determinacións para poder formular unha modificación puntual do plan de maneira que o erroneamente clasificado como solo urbanizable se clasifique como solo urbano consolidado e por conseguinte ambas partes,



**CONCELLO DE
OLEIROS**

ACORDAN:

PRIMEIRO.– Os propietari@s asinantes do presente Convenio presentarán todos os documentos necesarios para a tramitación da modificación puntual do PXOM nas súas distintas fases ata a aprobación definitiva de dito documento, sufragando todos os gastos que se xeneren na redacción de ditos documentos.

SEGUNDO.– Que de conformidade co art. 51 da Lei 2/2016, o Concello de Oleiros formulará e tramitará a Modificación puntual do PXOM consistente en cambio de clasificación de SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-17 “MONTE SINO” por SOLO URBANO CONSOLIDADO, presentado pol@s veciñ@s, modificando así mesmo o sistema xeral adscrito.

TERCEIRO.– A fin de non alterar o interese público (obtención do Parque Metropolitano de Liáns) e os fins do PXOM en canto a sistemas xerais de espazos libres, dar cumprimento ao sinalado no informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, nin afectar a dereitos doutros propietarios, os veciñ@s asinantes faranse cargo do custo da obtención dos terreos do sistema xeral adscrito ao SUD-17 (3.784 m² de ZV-5 Parque Metropolitano de Liáns), depositando o importe de 37.840 € calculado a 10 €/m² de expropiación a fin de financiar a adquisición polo Concello dos 3.784m² definidos no apartado CUARTO. O importe deberá ser depositado no Concello de Oleiros antes da aprobación provisional da modificación puntual do PXOM obxecto deste convenio.

CUARTO.– O documento, polo tanto, eliminará a adscrición de 3.784 m² de sistema xeral no ZV-5 Parque Metropolitano de Liáns que o PXOM vincula ao SUD-17, calificando o mesmo como sistema xeral de espazos libres, incorporando no documento unha nova ficha de acción onde se fará constar a expropiación de ditos terreos, modificando o PLANO 3 de XESTIÓN (follas 16 e 17) e o PLANO 2 de ORDENACIÓN (folla 25A) do PXOM de Oleiros.

QUINTO.– Que para resolver o final da Rúa Sofía Casanova, o documento de modificación puntual contemplará unha actuación asistemática e puntual para a obtención de solo e urbanización dun fondo de saco na citada rúa. Dita porción de viario consta de 143 m² de calzada e 75 m² de beirarrúa. Os veciñ@s asinantes faranse cargo do custo da obtención dos terreos da calzada do sistema local viario (143 m²), por importe de 14.300 €. O importe deberá ser depositado no Concello de Oleiros antes da aprobación provisional da modificación puntual do PXOM



CONCELLO DE

OLEIROS

obxecto deste convenio. As obras de pavimentación da calzada serán realizadas e custeadas polos veciñ@s asinantes nun prazo non superior a tres (3) meses dende a entrada en vigor da modificación puntual. Ditas obras estímase no documento de modificación puntual na cantidade de 12.870 €, se ben, o custo a pagar será o que se desprenda do proxecto de obras presentado polos veciñ@s e aprobado polo Concello.

O terreo correspondente a beirarrúa (75 m² restantes ata completar a actuación de viario) será cedida polo titular da parcela afectada no momento de solicitar a correspondente licenza de edificación. As obras de pavimentación da beirarrúa serán realizadas e custeadas, no momento de edificar, polo titular da parcela afectada, en concepto de obras accesorias para acadar a condición de solar.

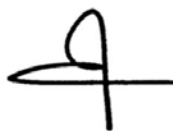
QUINTO.– Este convenio extínguese co transcurso de catro anos a contar desde a sinatura do mesmo, se a modificación puntual non é aprobada definitivamente.

SEXTO.– O presente documento ten a natureza xurídica de convenio urbanístico de planeamento e de convenio urbanístico para a execución de dito planeamento, nos termos previstos polos artigos 165 e seguintes da LSG e 398 e seguintes do seu regulamento de desenvolvemento.

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

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

MARZO DE 2019
OS ARQUITECTOS,



Asdo.: Ángel Luís Monteoliva Díaz.



Asdo.: Silvana Lema Castiñeira



Asdo.: Iñigo de Miranda Osset