



CONCELLO DE
PONTEVEDRA

**CONVENIO DE ACTUALIZACIÓN E MODIFICACIÓN DO
"CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE O CONCELLO DE
PONTEVEDRA E A EMPRESA TAFISA PARA A
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DOS TERREOS NOS
QUE ESTABA UBICADA ESTA EMPRESA E A
CONSECUCCIÓN DA CONEXIÓN DA CIDADE DE
PONTEVEDRA CO RIO LEREZ E COA RIA DE
PONTEVEDRA" DE 7 DE MAIO DE 2003**

En Pontevedra, a 12 de Agosto de 2005

REUNIDOS

De unha parte, o Ilmo. Sr. D. Miguel A. Fernández Lores, con Documento de Identidade nº _____ Alcalde-Presidente do Excmo. Concello de Pontevedra.

De outra, o D. _____ con Documento de Identidade nº _____ representante legal da Empresa "TABLEROS DE FIBRAS, S.A.", en adiante, TAFISA

INTERVEÑEN

O Primeiro en nome e representación do **Concello de Pontevedra**, en virtude do Acordo Plenário de 14 de Xuño de 2003, segundo certificación que se achega como Anexo I.

O Segundo, en nome e representación da sociedade "**Tableros de Fibras, S.A.**" con C.I.F. nº A-28040764, domiciliada en Tres Cantos (Madrid), Ronda de Poniente, 6-B, Código Postal 28760; constituída por tempo indefinido mediante escritura pública outorgada o 14 de Maio de 1946 ante o notário D. Jaime Martin de Santa Olalla y Esquero, baixo o nº 481 do seu protocolo. A súa representación resulta da súa condición de Conselleiro Delegado, tal e como queda acreditado mediante escritura pública de nomeamento, outorgada o 4 de Xullo de 2002 ante o notá-

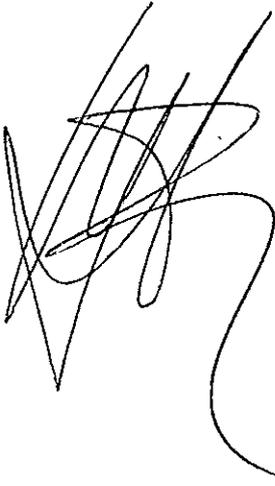


rio de Tres Cantos, D. José Angel Gomez-Morán Etchart, baixo o nº 2.189 do seu protocolo, que se achega como Anexo II.

As partes intervintes recoñecen-se reciprocamente capacidade legal bastante para a formalización do presente Convénio, e a tal efecto

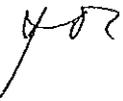
EXPOÑEN:

Primeiro.



O 7 de Maio de 2003 asinou-se, entre as mesmas partes, o CONVENIO URBANISTICO ENTRE O CONCELLO DE PONTEVEDRA E A EMPRESA TAFISA PARA A REORDENACIÓN URBANÍSTICA DOS TERREOS NOS QUE ESTABA UBICADA ESTA EMPRESA E A CONSECUCIÓN DA CONEXIÓN DA CIDADE DE PONTEVEDRA CO RIO LEREZ E COA RIA DE PONTEVEDRA, (en adiante Convénio 2003) que no que atinxe a descripción física e urbanística das fincas obxecto do Convénio, aos obxectivos xerais que se perseguían e as edificabilidades resultantes, segue en pleno vigor.

Segundo.



Naquel Convénio 2003, pendente de perfeccionamento, quedaban por concretar, a ordenación urbanística detallada e o convénio de execución do planeamento que, a pesares de ter fixadas unhas directrices claras, a postre, derivaron nunha complexidade que demorou o proceso durante todo este periodo. No tempo transcorrido foron xurdindo toda unha serie de circunstancias sobrevidas que fan necesario a actualización profunda e a concreción detallada de moitos dos aspectos que contiña o Convénio 2003. Estas necesarias modificacións son o obxecto deste novo Convénio de Actualización e Modificación (en adiante Convénio 2005).

Terceiro.

A entrada en vigor da Lei 15/2004 de modificación da Lei 9/2002 que, no seu artigo quinto, modifica o artigo 177.2 da Lei 9/2002



e, na práctica municipal, elimina a posibilidade de monetarización do 10% do aproveitamento lucrativo non susceptible de apropiación privada, polo que a estipulación segunda do Convénio 2003 pasa a quedar sen efecto, así como a referencia ao convénio de execución e as actuacións que se executarían co montante monetario que nesa estipulación se fixaba.

Cuarto.

O Protocolo ratificado polo Pleno do Concello asinado coa Universidade, contempla, entre outras determinacións a cesión dunha parcela de 20.000 m², concretando así parte do Expoñendo Sétimo do Convénio 2003 que, en conxunción coa modificación da Lei, queda practicamente modificado na súa totalidade. (Anexo III)

Quinto.

A solicitude reiterada da Consellería de Familia, Xuventude, Deporte e Voluntariado, de cesión polo Concello de terreos adxacentes ao Estadio da Xuventude para a súa ampliación, p.e.: carta da titular de 2 de febreiro de 2005, obriga a avanzar en certas determinacións de ordenación que, concretarían e modificarían os criterios iniciais contemplados no Convénio 2003. (Anexo IV).

Sexto.

Os obxectivos do expoñendo Sétimo do Convenio 2003, aparte de estar actualmente moito mais concretados como se acaba de expór, poden-se acadar mais facilmente e con maior alcance, dado que as cantidades adicadas a estes fins, tanto pola cantidade a maiores de 1.300.000 euros para a mellora de zonas colindantes, como polas cantidades que se obteñen da enaxenación dos soares municipais (bastante mais elevadas que as inicialmente previstas), podendo acometer-se así actuacións moito mais ambiciosas das que se indicaban no Convénio 2003.

Sétimo.

Tendo cumprido TAFISA as condicións sociais establecidas no Expoñendo 3 e na Estipulación Quinta do Convénio 2003, modi-



ficarianse as súas respectivas redaccións. Sen embargo, persiste a necesidade, incluso aumentada, de que a tramitación sexa o máis directa posíbel tal como se contemplaba no Expoñendo Sexto do Convénio 2003.

Oitavo.

O propio feito de que o Concello se quede con soares e a nova definición dos terreos dotacionais, abre novas posibilidades para a ubicación do Centro Cívico, levantando a restrición inicial de adicar o Club Social para este fin, pasando a ubicarse nunha nova parcela de equipamento. Asimesmo, o moito mellor coñecemento actual das instalacións existentes e das posibilidades de compatibilizá-las con unha ordenación racional do ámbito fan desaconsellábel a pervivencia da nave, co cal quedaría case totalmente modificado o Expoñendo Oitavo do Convénio 2003. Sen embargo, o obxectivo de manter a memoria da Factoría mantense e a pervivencia dos elementos que se estimen necesarios para acadar este obxectivo concretaranse e definiranse no Proxecto de Urbanización: por exemplo, posibilidade de conservación do Club Social asociado á Zona Verde, de parte do empedrado ou da maquinaria,....

Noveno.

Por outro lado, a tramitación do Convenio 2003 e deste Convenio 2005 conxuntamente coa Modificación Pontoal do P.X.O.M., fai innecesario o Convénio de Execución que se contemplaba inicialmente no Convénio 2003, dado que o razoábel é recoller as cláusulas necesarias neste Convénio 2005 e, asimismo, materializar as súas previsións a través da aplicación do sistema de concerto.

Décimo.

Da ocupación máxima prevista de 21.500m². só se ocupa na súa totalidade baixo rasante para acadar a máxima capacidade de prazas de estacionamento e trasteiros. En planta baixa, a ocupación dos bloques residenciais e comerciais será de 13.504 m². quedando a superficie de 4.823 m² (soportais incluídos)



para uso e disfrute público en superficie; na parcela hoteleira, quedarán como mínimo outros 531 m² mais nesta situación de uso público en superficie, tal e como se reflexa na Modificación Pontoal que se achega a este Convénio 2005; estas determinacións concretan a clausula 1.b do convénio 2003.

De conformidade co exposto, as partes intervintes na representación que ostenta, acordan suscribir o presente Convénio, con suxección ás seguintes



ESTIPULACIÓNS:

Primeira.



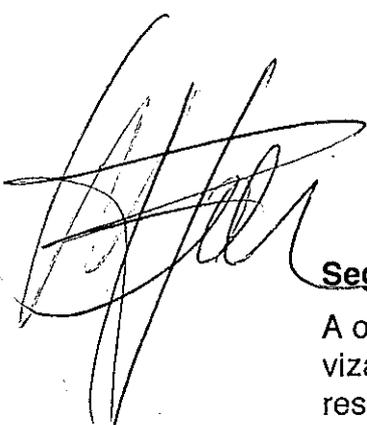
O Concello tramitará até a súa aprobación definitiva a Modificación Pontoal do Plan Xeral de Ordenación Urbana, correspondente aos terreos de TAFISA, que acompaña a este Convénio 2005 no prazo que se estima en 6 meses a partir da sinatura deste Convénio, de acordo ás seguintes condicións:

- a) De acordo co disposto na disposición transitoria primeira, apartado 1.g), da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, a modificación pontoal do planeamento axustará-se integramente ao disposto nela, tanto no seu contido e determinacións como no procedemento para a súa tramitación e aprobación.
- b) O Concello cualificará os 21.500 m² de terreo contemplados na Modificación Pontoal que acompaña a este Convénio 2005 como residencial, comercial e hosteleiro no que ubicar as seguintes edificabilidades: Hoteleiro e compatíbel: 8.700 m², Residencial e compatíbel: 81.790m² (80% libre: 65.432, 20% V.P.O.: 16.358) e Comercial: 14.510m². (Cadro "SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE" e Plano O1 da Modificación que se achega).
- c) TAFISA entregará ao Concello para viais, zonas verdes, equipamentos, espazos libres, etc., os restantes 90.690'4 m² incluídas a parcela de 177 m² de residencial asistemá-



tico que mantén a súa calificación, así como a cesión efectiva das parcelas postas a disposición para o Anel da Eiriña e ampliación da Avda. de Buenos Aires. Os 13.926,10 m² que integran o dominio público marítimo-terrestre conservarán a súa natureza xurídica. A maiores, porá a disposición para uso público as superficies descritas no expoñendo décimo que só se ocupan baixo rasante (Plano O4 "CESIONES" e Cadro "SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE" da Modificación que se achega).

d) A ordenación do ámbito recolle-se no proxecto de modificación pontoal do P.X.O.M. que achega a este Convénio 2005.



Segunda.

A obriga legal de cesión do 10% de aproveitamento tipo efectivizará-se nas parcelas ubicadas en 46G: G1 calificada como residencial de 526 m². de superficie con edificabilidade de 2.777 m². de residencial V.P.O. e 789 m². de comercial; e na parte contigua de G2 de 638 m² de superficie con edificabilidade de 3.064 m² de residencial V.P.O. e 957 m² de comercial; e parcela 46D Hoteleira de 3.173 m² con unha edificabilidade de 8.700 m² de Hoteleiro e compatíbel. (Plano O4 "CESIONES" da Modificación que se achega). En resumo, 8.700 de hoteleiro, 5.841 de residencial V.P.O. e 1.746 de comercial; en conxunto, 16.287 m² de edificabilidade que representan o 15,51% da edificabilidade total do ámbito.

Terceira.

A urbanización de todo o ámbito correrá a cargo de TAFISA; a contía da urbanización fíxase en 4.253.286 euros. Tanto a redacción e formulación do Proxecto de Urbanización como a súa execución correrá a cargo de TAFISA coa supervisión municipal; os prezos serán acordados ao mercado. A maiores TAFISA entregará ao Concello 1.300.000 euros para a urbanización de zonas colindantes; caso de que o custe da urbanización do ámbito fose superior ou inferior a cifra aquí contemplada, esta variación detraerá-se ou sumará-se da cifra prevista para as zonas colindantes.



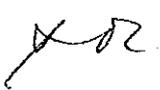
O Proxecto de Urbanización do ámbito será presentado no Concello nos 10 días seguintes á aprobación provisional da Modificación Pontoal do P.X.O.M., con un mínimo de prazo de 5 meses a contar dende o Informe previo da Xunta, e a súa tramitación e inicio de execución, previa aprobación do Proxecto, realizará-se no prazo de 4 meses a contar dende a inscrición no Rexistro do proxecto de equidistribución e rematará-se nos 15 meses seguintes a data do inicio das obras.

A entrega da cantidade resultante para a urbanización das zonas colindantes realizará-se nos 10 días seguintes á concesión da primeira licenza de obra.



Cuarta.

Con respecto a actividade industrial e mantemento do emprego, TAFISA mantén os seus compromisos do Convénio 2003, concretados a día de hoxe en 2 liñas de tarima flotante, 1 liña de revestimento de melanina e 1 liña de encolado na súa planta da Reigosa.



Quinta.

A partires da aprobación definitiva da modificación pontoal do P.X.O.U., nun prazo de 2 meses aprobará-se a proposta de equidistribución consonte ao pactado neste Convénio polo sistema de concerto regulado nos arts. 150 a 153 da Lei 9/2002, en especial o 153.1, momento no que TAFISA transmitirá ao Concello de Pontevedra, libres de cargas e gravames, a titulariedade dos terreos obxecto de cesión, agás os de dominio público marítimo-terrestre que manterán a súa natureza xurídica.

Sexta.

Os soportais e as superficies ocupadas só baixo rasante que se describen no expoñendo décimo serán de titulariedade privada e de uso público en superficie. Os elementos de uso público serán responsabilidade do Concello: limpeza, iluminación, reparacións ordinárias, substitución de pavimentos e mobiliario urbano, etc....; a impermeabilización e calqueira problema derivado de fallos do edificado baixo rasante serán responsabilidade da



promotora ou dos terceiros adquirintes, exonerando ao Concello de calquera tipo de responsabilidade por tales motivos. Estas condicións terán que aparecer reflectidas no proxecto de equidistribución e nas escrituras de división horizontal.

Os proxectos dos edificios aos que estén adscritas estas ocupacións baixo rasante irán acompañados dos proxectos de obra ordinaria que contemplen o tratamento das superficies de uso público e terán que ser coherentes co Proxecto de Urbanización dos espazos públicos (rasantes, pavimentos, deseño, mobiliario, etc.) co fin de que o espazo público e os espazos privados de uso público en superficie teñan a necesaria continuidade e funcionalidade como espazos únicos e comuns en superficie. Teráse especial coidado neste deseños superficiais para que as capas superiores e os servizos que leven ou poideran levar no futuro poidan instalarse e funcionar sen perigo de afectar a impermeabilización ou elementos inferiores. Caso de que nos proxectos de obra ordinaria se contemplen instalacións colgadas da cara inferior do teito do estacionamento privado, constituirase nese momento como condición ineludible as servidumes necesarias para o seu sostenimento, no caso de ter carácter público.

Sétima.

Este Convénio queda suxeito ás condicións e limitacións impostas no Título VIII da Lei 9/2002, Convénios Urbanísticos, en especial aos artigos 235 e 237 deste Título.

ASINADO

D. Miguel A. Fernández Lores