



GB4134553

04/2021

# CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO



En Culleredo, a 17 de septiembre de 2007

## REUNIDOS:

De una parte, D. Julio Sacristán de Diego, Alcalde-Presidente de la Corporación del Concello de Culleredo, del que ostenta la representación legal en virtud del artículo 21.1 b) de la Ley de Bases del Régimen Local 7/1985;

De otra parte, la familia R [redacted] M [redacted] J [redacted], conformada por:

- ▶ D. M [redacted] R [redacted] M [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la c/ [redacted], [redacted].
- ▶ D. A [redacted] R [redacted] M [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la [redacted], [redacted].
- ▶ Doña M [redacted] R [redacted] M [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la c/ [redacted], [redacted].
- ▶ Don A [redacted] R [redacted] J [redacted] [redacted] con domicilio en la [redacted], [redacted].
- ▶ Don F [redacted] J [redacted] R [redacted] J [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la [redacted], [redacted].
- ▶ Don J [redacted] R [redacted] J [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la [redacted], [redacted].
- ▶ Doña M [redacted] R [redacted] J [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la [redacted], [redacted].
- ▶ Don R [redacted] R [redacted] M [redacted] con DNI [redacted] con domicilio en la c/ [redacted], [redacted].

(en adelante Familia [redacted])

Ambas partes comparecientes se reconocen la capacidad, y

representación suficientes para formalizar este documento, y para este efecto,

## EXPONEN:

### PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS.

La FAMILIA [REDACTED], es propietaria de unas fincas situadas, según se indica en el plano que se adjunta (**constará como documento nº1**), en Santa María de Rufis. Una de ellas se encuentra en la Avenida Rueiro (Culleredo), con referencia catastral 0356718NH5905N0001MZ. Por su parte, la otra finca se halla en la calle Fonte da Balsa (Culleredo), con referencia catastral 0356722NH5905M0001OS. Una parte de esta última, será necesaria para el desarrollo del Paseo Fluvial del río Trabe.

La descripción de las parcelas según los títulos que constan en el expediente, (constarán como **documentos nº 2 y 3**), es la siguiente:

#### 1- Descripción registral.

Debe expresarse que la descripción catastral de las fincas mencionadas no es coincidente con la que consta en el Registro de la Propiedad, por cuanto según este último, las fincas catastrales con referencia 0356722NH5905M0001OS y 0356718NH5905N0001MZ, forman una única finca registral. Por ello, si bien se procederá a describir la finca registral en toda su amplitud, debe quedar claro que tan sólo será objeto de cesión, la parte de la finca catastral 0356722NH5905M0001OS que posteriormente se precisará.

#### 1- FINCA URBANA Nº 9.447 DE CULLEREDO:

*" CASA señalada con el número setenta y tres del lugar de Vilaboa de Abajo, parroquia de Rufis, compuesta de bajo y dos pisos altos, cuadras y graneros, separadas estas edificaciones por un patio; ocupa una superficie de ochocientos doce metros cuadrados, y unido a ellas una finca destinada a jardín y huerta cerrada con muralla, un salido a la parte Sur de*



GB4134554

04/2021

aquella con dos puertas a sus e Este y Oeste dan paso para tres fincas nombradas das Cardellas de la propiedad de Doña [REDACTED], herederos de [REDACTED] y los del señor [REDACTED], con cuya servidumbre discontinua esta gravada la finca que se describe, y a continuación de dicho salido y separado por el rio que allí pasa, un terreno destinado a prado circundado de muro, cuyos jardín, huerta, salido y prado tienen una cabida de una hectárea treinta y nueve áreas ochenta y seis centiáreas, equivalentes a treinta y uno y medio ferrados, y seguidamente terreno a hortaliza de dos áreas y ochenta centiáreas o quince cuartillos".

**Linda todo:**

- ▶ Norte: con camino de servicio, hoy carretera nueva Haciadama a Vilaboa;
- ▶ Sur: camino vecinal de la Fuente de la Balsa;
- ▶ Este: otro camino que conduce a la misma Fuente de la Balsa;
- ▶ Oeste: casa de [REDACTED], canal de agua, labradío de [REDACTED] y finca de esta herencia, antes [REDACTED].

**Inscrita:** en el tomo 3411, libro: 523, folio: 80, finca nº:9447 en el Registro de la Propiedad de A Coruña nº3.

**Título de adquisición:** Las parcela descrita pertenece a la Familia [REDACTED] con carácter privativo por título de herencia.

En cuanto a la manera de referir las distintas fincas propiedad de la Familia [REDACTED] (a los meros efectos de evitar confusiones), en adelante se utilizarán sus referencias catastrales.

**SEGUNDO: PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO.**

La finca catastral 0356722NH5905M0001OS se encuentran incluida, con la clasificación de suelo urbano no consolidado, en el ámbito del Plan General Vigente, aprobado definitivamente el 29 de julio de 1987, que establece la aplicación de la ordenanza nº3 (la redacción de la misma se aprobó definitivamente por la CPU de A Coruña el 27 de mayo de 1990), regulada en el

artículo 10.3 de la normativa del PGOM.

Se adjuntan al presente documento, como **documento nº4**, planos de ordenación del vigente PGOM.

### **TERCERO: INTERÉS DE LAS PARCELAS OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO DESDE LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO DEL AYUNTAMIENTO.**

Una parte de la parcela 0356722NH5905M0001OS, concretamente 993 m<sup>2</sup>, resultan imprescindibles para la ejecución de la actuación urbanística que pretende realizar el Concello de Culleredo en colaboración con la Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento sostible de la Xunta de Galicia y la Empresa Pública de Obras y Servicios Hidráulicos. Dicha actuación consiste en la construcción de un paseo fluvial en el río Trabe en ejecución de las obras de "*acondicionamento das marxes do río Trabe. Treito: O Burgo-Vilaboa, OH.415.583*" tal y como se desprende del Convenio de 30 de noviembre de 2006 firmado por las partes anteriormente expresadas que constará como **documento nº5**.

Por otro lado, el crecimiento urbanístico del Concello de Culleredo en la zona donde se encuentran las fincas propiedad de la familia [REDACTED], resultado de las previsiones contenidas en el PGOM, dotaron a la misma de una céntrica ubicación, que hace necesario reconsiderar tanto su clasificación como la calificación actuales.

Por ello, es necesario plantear una nueva ordenación en el ámbito que permita lograr simultáneamente diversos objetivos:

1- conseguir alcanzar los objetivos marcados en el Convenio de colaboración entre los firmantes expresados, en cuanto a la ejecución de las obras para la realización del paseo fluvial, por tener los mismos un carácter



GB4134555

04/2021 preferente y básico dentro de la ordenanza municipal.

2- asimismo, los cambios en los modos de vida en la zona donde se encuentra la finca, así como la realidad física actual, hacen que el uso permitido por la ordenanza actual de aplicación (vivienda unifamiliar) haya que adecuarlo a las nuevas circunstancias existentes.

Con el fin de alcanzar estos objetivos, las partes comparecientes acuerdan formalizar un documento preparatorio de la formación del Plan Parcial que se delimitará en la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, referido entre otras, a la parcela descrita y en base a las siguientes:

### ESTIPULACIONES:

**PRIMERA.-: Previsiones para la configuración del Plan Parcial que se delimitará en la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal.**

El Concello de Culleredo formulará y tramitará en la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, y dentro del Plan Parcial que desarrolle la zona en donde se encuentra la finca 0356722NH5905M0001OS, las determinaciones necesarias para conseguir alcanzar el cumplimiento de los siguientes objetivos:

La finca 0356722NH5905M0001OS (salvo los 933 metros cuadrados necesarios para la ejecución del paseo fluvial) deberá incorporarse en el Plan Parcial que desarrolle la zona, teniendo una edificabilidad **como mínimo del 0,55 m2/m2**, y una configuración y características (en cuanto a la densidad), similar a los que actualmente rigen la ordenanza número cuatro del vigente PGOM, que actualmente es aplicable en parte a la finca que linda al norte con la presente finca (unidad de aprovechamiento 72) cuya referencia catastral es

0356718NH5905N0001MZ, siendo también titular de la misma (como se ha mencionado), la Familia [REDACTED].

Se deberá también matizar, que esta última finca deberá mantener al menos la clasificación y calificación actuales, debiendo regirse por una ordenanza (u otra denominación) que no suponga una edificabilidad final neta inferior a la que actualmente estipula la número cuatro, ampliándose además las especificaciones de la ordenanza cuatro (o la que la sustituya) al resto de la finca (0356718NH5905N0001MZ).

Para la articulación y consecución de los mencionados objetivos, las superficies a tomar en consideración han de ser siempre las registrales.

**SEGUNDA.-: Cesión al Ayuntamiento de Culleredo de 993 m2 de la finca con referencia catastral 0356722NH5905M0001OS**

La familia [REDACTED] se compromete a la **cesión al Concello de Culleredo en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, de 993 m2** de la finca con referencia catastral 0356722NH5905M0001OS, necesarios para la ejecución del paseo fluvial del río Trabe, según las especificaciones establecidas en el Proyecto que regula dicha actuación, debiendo el Concello, como se ha expresado, incluir la restante superficie dentro del plan de desarrollo de la zona, que tendrá una edificabilidad como mínimo de 0,55 m2/m2 y una configuración en cuanto a la densidad, al menos igual al que se establece en la actual ordenanza cuatro; así como dar cumplimiento a lo expresado con respecto a la finca 0356718NH5905N0001MZ

**TERCERA.-: Indemnización por incumplimiento de las obligaciones contraídas.**

Para el caso de que el Concello de Culleredo, no cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Convenio, deberá indemnizar a la Familia [REDACTED] pecuniariamente por la diferencia que resulte entre la

GB4134556



04/2021 edificabilidad final neta que exista tras la modificación del Plan General (que ha de incluir inexorablemente el plan de desarrollo) y la que resultase del cálculo de las especificaciones expresadas en la estipulación primera.

Y de plena conformidad lo firman y rubrican por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicadas.

-----TESTIMONIO POR EXHIBICION (Incorporado a la sección segunda de mi Libro Indicador del presente año con el número TRISCIENTOS NOVEN )-----

-----Yo, Víctor-José Peón Rama, Notario del Ilustre Colegio de Galicia, con residencia en A Coruña, DOY FE: -----

-----Que las fotocopias que anteceden extendidas en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie GB números 4134553 y los tres siguientes en orden correlativo, son reproducción fiel y exacta, de su original, que tengo a la vista.-----

-----En A Coruña, a diez de septiembre de dos mil veintiuno.-----

