

CONVENIO URBANÍSTICO

Na Casa do Concello da Vila de Cangas, a 17 de Diciembre de 2004

REUNIDOS:

D. JOSÉ ENRIQUE SOTELO VILLAR, Alcalde – Presidente do Ilmo. Concello de Cangas en representación legal do mesmo, debidamente facultado para este acto en virtude de acordo do Pleno adoptado en sesión de data 30 de Xullo de 2004, asistido ó efecto do Secretario Xeral da Corporación D.José Carlos Castiñeira Piñeiro, quen da fe do acto.

D. JOSÉ BARREIRO HERMELO, maior de idade, Empresario, veciño da Parroquia de Hío (Cangas), con domicilio no Lugar de Vilariño, número 37, provisto do seu D.N.I./N.I.F. número 35.267.699-M, que intervén en nome e representación da Entidade Mercantil “CONSERVAS Y FRIGORÍFICOS DEL MORRAZO, S.A.”

Dimana súa representación para o outorgamento do presente Convenio da escritura pública autorizada o día 27 de Decembro de 1999 polo Notario de Bueu Don José del Cerro Peñalver, co número 2.239 do seu Protocolo e na que se lle conferiron tódalas facultades atribuídas ó Consello de Administración da Sociedade, excepto as que por Lei sexan indelegables, podendo actuar en forma solidaria.

Ámbalas dúas partes teñen capacidade legal que mutuamente se recoñecen para o outorgamento do presente documento e a tal efecto

EXPOÑEN:

I.- Que a mercantil “Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A.” é propietaria dunhas fincas de superficie 153.964 m² aproximadamente denominadas O Salgueirón, incluídas na actual UA-27 das vixentes Normas Subsidiarias de Cangas, cunha superficie total aproximada de 197.400 m² incluída a depuradora, clasificadas como solo urbano non consolidado, grafiándose a súa situación e superficie no plano adxunto que se acompaña o presente Convenio como Plano I. Incluído no ámbito o Concello é propietario de parcelas municipais.

As fincas propiedade de "Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A." son as seguintes:

1ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.209, Libro 154 de Cangas, Folio 171, Finca rexistral 2.378N, Inscripción 2ª, da superficie de 944 m².

Título: Adquirida en virtude de adxudicación no procedemento do Xulgado do Social número 1 de Vigo número 69/94, execución número 7/94, segundo Auto de 16 de enero de 1998.

- 2ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.209, Libro 154 de Cangas, Folio 175, Finca rexistral número 3.404, Inscripción 14ª da superficie de 92.000 m².

Título: Adquirida en virtud de adxudicación no procedemento hipotecario número 100/1997 do Xulgado de 1ª Instancia número 1 de Cangas, segundo Auto de data 19 de maio de 1998.

- 3ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.209, Libro 154 de Cangas, Folio 183, Finca rexistral número 3.220, Inscripción 12ª da superficie de 20.537 m².

Título: Adquirida en virtud de adxudicación no procedemento hipotecario número 100/1997 do Xulgado de 1ª Instancia número 1 de Cangas, segundo Auto de data 19 de maio de 1998.

- 4ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.203, Libro 153 de Cangas, Folio 204, Finca rexistral número 3.742, Inscripción 8ª da superficie de setenta e oito áreas dez centiáreas e doce decímetros e medio cuadrados (7.810,12 m²)

Título: Adquirida en virtud de adxudicación no procedemento hipotecario número 100/1997 do Xulgado de 1ª Instancia número 1 de Cangas, segundo Auto de data 19 de maio de 1998.

- 5ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.190, Libro 151 de Cangas, Folio 19, Finca rexistral número 7.035, Inscripción 6ª da superficie de dúas hectáreas vinteuna áreas e dazaioito centiáreas, segundo os títulos, pero dunha superficie real de dúas hectáreas setenta e oito áreas trinta e nove centiáreas (27.839 m2)

Título: Adquirida en virtud de adjudicación no procedemento hipotecario número 100/1997 do Xulgado de 1ª Instancia número 1 de Cangas, segundo Auto de data 19 de maio de 1998.

- 6ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.388, Libro 189 de Cangas, Folio 167, Finca rexistral número 2.747, Inscripción 4ª da superficie de dúas áreas, trinta e cinco centiáreas.

Título: Adquirida en virtude de diversas compraventas efectuadas a ex-traballadores de Massó de conformidade coa seguinte relación:

<u>Data:</u>	<u>Notario:</u>	<u>Nº protocolo:</u>	<u>Porcentaxe:</u>
06/03/2003	José A. Somoza Sánchez	552	1,835593591
03/03/2003	José del Cerro Peñalver	386	0,378307394
02/08/2002	José del Cerro Peñalver	1.487	0,310425832
18/06/2002	José del Cerro Peñalver	1.085	0,170001300
10/06/2002	José del Cerro Peñalver	1.026	0,375324407
02/03/2002	José del Cerro Peñalver	424	23,258061447
02/03/2002	José del Cerro Peñalver	425	0,290964895
04/03/2002	José del Cerro Peñalver	426	0,009827712
04/03/2002	José del Cerro Peñalver	432	2,095914141
05/03/2002	José del Cerro Peñalver	433	0,332475065
05/03/2002	José del Cerro Peñalver	436	0,373289799
07/03/2002	José del Cerro Peñalver	447	0,594012266
07/03/2002	José del Cerro Peñalver	459	1,237652401
07/03/2002	José del Cerro Peñalver	460	0,609095551
12/03/2002	José del Cerro Peñalver	475	0,490489912
13/03/2002	José del Cerro Peñalver	495	0,353411102
20/03/2002	José del Cerro Peñalver	522	0,397075597
15/04/2002	José del Cerro Peñalver	683	0,999327981
26/02/2001	José del Cerro Peñalver	340	2,340686987

23/02/2001	José del Cerro Peñalver	325	0,606486626
31/08/2000	José del Cerro Peñalver	1.624	0,347233702
02/08/2000	José del Cerro Peñalver	1.442	0,455849772
02/08/2000	José del Cerro Peñalver	1.441	0,048533015
02/08/2000	José del Cerro Peñalver	1.440	0,098724499
27/07/2000	José del Cerro Peñalver	1.387	1,712438060
27/07/2000	José del Cerro Peñalver	1.385	0,097609587
27/07/2000	José del Cerro Peñalver	1.384	0,198754239
26/07/2000	José del Cerro Peñalver	1.373	2,832445456
21/07/2000	José del Cerro Peñalver	1.350	0,201255814
17/06/2000	José del Cerro Peñalver	1.139	7,136883890
25/05/2000	José del Cerro Peñalver	981	7,311555380
17/04/2000	José del Cerro Peñalver	781	9,972579570
11/04/2000	José del Cerro Peñalver	724	9,315838743
13/03/2000	José del Cerro Peñalver	475	14,025572224
19/02/2000	José del Cerro Peñalver	318	9,186304533

7ª.- Finca urbana inscrita no Rexistro da Propiedade de Pontevedra ó Tomo 1.388, Libro 189 de Cangas, Folio 161, Finca rexistral número 3.608, Inscripción 4ª da superficie de vintedúas áreas e sesenta e cinco centiáreas.

Título: Adquirida en virtude de diversas compraventas efectuadas a ex-traballadores de Massó de conformidade coa seguinte relación:

<u>Data:</u>	<u>Notario:</u>	<u>Nº protocolo:</u>	<u>Porcentaxe:</u>
06/03/2003	José A. Somoza Sánchez	552	1,835593591
03/03/2003	José del Cerro Peñalver	386	0,378307394
02/08/2002	José del Cerro Peñalver	1.487	0,310425832
18/06/2002	José del Cerro Peñalver	1.085	0,170001300
10/06/2002	José del Cerro Peñalver	1.026	0,375324407
02/03/2002	José del Cerro Peñalver	424	23,258061447
02/03/2002	José del Cerro Peñalver	425	0,290964895
04/03/2002	José del Cerro Peñalver	426	0,009827712
04/03/2002	José del Cerro Peñalver	432	2,095914141
05/03/2002	José del Cerro Peñalver	433	0,332475065
05/03/2002	José del Cerro Peñalver	436	0,373289799

07/03/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	447	0,594012266
07/03/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	459	1,237652401
07/03/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	460	0,609095551
12/03/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	475	0,490489912
13/03/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	495	0,353411102
20/03/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	522	0,397075597
15/04/2002	<i>José del Cerro Peñalver</i>	683	0,999327981
26/02/2001	<i>José del Cerro Peñalver</i>	340	2,340686987
23/02/2001	<i>José del Cerro Peñalver</i>	325	0,606486626
31/08/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.624	0,347233702
02/08/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.442	0,455849772
02/08/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.441	0,048533015
02/08/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.440	0,098724499
27/07/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.387	1,712438060
27/07/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.385	0,097609587
27/07/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.384	0,198754239
26/07/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.373	2,832445456
21/07/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.350	0,201255814
17/06/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	1.139	7,136883890
25/05/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	981	7,311555380
17/04/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	781	9,972579570
11/04/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	724	9,315838743
13/03/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	475	14,025572224
19/02/2000	<i>José del Cerro Peñalver</i>	318	9,186304533

No ámbito mencionado atópase o sistema xeral da Estación Depuradora de Augas Residuais (EDAR) de propiedade municipal, cunha superficie aproximada de 9.743 m². que se inclúe no ámbito mencionado ós solos efectos de facer coincidente o ámbito da Unidade de Actuación 27 das vixentes Normas Subsidiarias de Planeamento co ámbito que se pretende desenvolver e ó obxecto de urbanizar o vial que circunda dita instalación polo seu vento Leste. Tal inclusión non implica, de conformidade co sinalado no artigo 113 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, (en adiante LOUGA) a participación de dita parcela na equidistribución de beneficios e cargas que se realice.

II.- Que nas Normas Subsidiarias Municipais de Cangas, publicadas no BOP de Pontevedra o 12 de decembro de 1994 a totalidade das fincas descritas no antecedente expositivo anterior clasifícanse como Solo Urbano non Consolidado con calificación predominantemente industrial, remitido a desenvolvemento mediante unha Unidade de Actuación denominada U.A. 27.

Nas devanditas NN.SS.MM. textualmente se dí:

" U.A. - 27

Delimítase ó ámbito desta Unidade de Actuación, de acordo co sinalado na deficiencia "n" do Informe da Ponencia Técnica -Acta 178.2- da CPU.

Inclúese dentro da delimitación os terreos clasificados polas Normas Provinciales como Espacio Natural, e que terán a cualificación de zona verde ó servizo da Unidade de Actuación delimitada.

A ordenación deberá desenrolarse a través de Plan Especial de Reforma Interior, e o sistema de actuación será por compensación.

- Obxetivos de ordenación:

1.- Garantir e protexer o dominio público do borde costeiro e reservar o solo necesario para o establecemento de servizos.

2.- Conservar, valorar e potencia-los elementos naturais na medida en que estes se manteñen, e que contribúen a caracteriza-lo espacio.

3.- Mellorar e regular o uso e características das vías de comunicación, sobre todo no que se refire ás áreas industrial, dotacional e residencial, percurando segrega-las circulacións.

4.- *Regula-la composición e detalle das construcións que se poidan executar en desenrolo do Plan Especial.*

5.- *Deberán localizarse zonas de equipamentos e áreas libres de uso público na zona de contacto coa Lagoa do matadoiro.*

- *Criterios de ordenación:*

1.- *Creación dun polígono industrial nos terreos, que consolide este uso e estableza novas instalacións industriais, e comerciais, reempregando os solos industriais existentes; e que asegure o mantemento da actividade da factoría de conservas de Massó.*

2.- *Deseño dunha rede viaria interior, apoiada nos trazados actuais de camiños e estradas, que o mesmo tempo que dá servizo ó polígono mellora o acceso a zona da praia de Area Milla.*

3.- *Creación de zonas residenciais, para uso de vivendas, oficinas, hoteis, comercios, etc., que complete as zonas xa dedicadas a usos residenciais no borde que da fronte a estrada de Aldán.*

4.- *Concentración de cesións ó Concello para equipamentos, zonas deportivas e zonas verdes, na lagoa e os terreos que a rodean.*

- *Parámetros:*

Superficie total a ordenar para usos lucrativos: 130.000 m², dos cales un 90% deberán destinarse a usos industriais e complementarios previstos na ordenanza de uso industrial das Normas Subsidiarias podendo o 10% restantes dedicarse a usos residenciais e complementarios do mesmo.

A edificabilidade asignada ó uso industrial e sistemas xerais que se vencellan a U.A. 27, será de 0,80 m²/m², mentres que a do uso residencial será de 1 m²/m² e a ordenanza de aplicación URTA.

Deberá preverse unha axeitada barreira de protección vexetal que cumpra como mínimo coas condicións establecidas no anexo o R.P.

Dentro do aproveitamento lucrativo de uso industrial inclúese a superficie dedicada ó mantemento dos uso da fábrica actual e instalacións anexas en funcionamento na actualidade: 27.481 m², debendo regularse no PERI as condicións de conservación e rehabilitación do edificio en cuestión.

Superficie mínima de cesión para usos públicos: verde, deportivo, instalacións de depuración ó servizo do Concello: 50.000 m², dos cales como mínimo o 60% destinaranse a parque público.

O Plan Especial debe tramitarse de acordo co establecido nos art. 112 e 117 da Lei de Costas e concordantes do seu regulamento, así como co Real Decreto 659/85, de 17 de abril, sobre o traspaso de funcións e servizos do Estado en materia de ordenación do litoral e verquidos ó mar á Comunidade Autónoma Galega."

III.- Dende a aprobación inicial e a aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais o 12 de decembro de 1994, e transcorridos dez anos, a situación socioeconómica e urbanística trocaron radicalmente

Cando o 10 de outubro de 1992 apróbanse inicialmente as Normas Subsidiarias Municipais de Cangas, a fábrica de conservas inda atopábase en actividade, pero xa se albiscaba o futuro crítico da empresa polos constantes problemas económicos que atravesaba a industria, que rematou pechando en recentes datas.

Cunha finalidade fundamentalmente social para trata-la posta a flote desta empresa e dadas as débedas acumuladas pola mesma coas diferentes

entidades financeiras, creouse un solo industrial que fose un medio de artellar un financiamento para salda-las débedas contraídas pola empresa conserveira e tratar dese xeito de reflotar e, o mesmo tempo, poder mante-la actividade da industria conserveira.

O solo industrial que se pretendía crear tiña un enfoque cara á actividade de sectores relacionados co mar, de tal xeito que as actividades industriais nese área fosen totalmente compatibles entre elas, independentemente do problema de comunicacións terrestres que trabaría o investimento industrial no polígono proposto.

Os sectores industriais deste área (conserveiro e pesqueiro) presentan ó día de hoxe unha crise vinculada ó esgotamento dos caladoiros, as restriccións nas capturas e a paralela desaparición das tarefas manuais e o subseguinte declive nos postos de traballo no sector conserveiro.

Asemade, a indubidable vocación de expansión do ámbito, o entroncamento coa zona náutico - deportiva e a conexión coa praia de Area Milla non semellan axeitados para mesturar cun uso industrial. A vocación deste solo é a de servir como extensión do casco urbano actual sendo a expansión natural deica esa zona, polas súas características orográficas e paisaxísticas.

Por tales razóns, e tamén dende un punto de vista medioambiental non é viable nin procedente o mantemento de solo industrial no borde costeiro e nun entorno principalmente residencial.

Xa que logo, no avance do Plan Xeral de Ordenación Municipal preveuse a creación dun novo polígono industrial en terreos limítrofes co termo municipal de Bueu, lindando co parque empresarial desta localidade, e que será executado e desenvolvido polo Consorcio da Zona Franca de Vigo, actual propietaria dos terreos.

É indubidable que os terreos do Salgueirón posúen unhas condicións óptimas ó acadar unha superficie próxima as 20 Hectáreas, cun fronte de litoral extenso e cunhas condicións de calado que facilitarían a creación dunha *zona náutico - deportiva que lle daría un interese turístico de calidade a todo o entorno, o que neste intre estamos a tratar. Teríamos, asemade que engadir a conexión co paseo marítimo de Cangas.*

Pártese, pois, da necesidade de transforma-los usos inicialmente previstos (industriais na súa grande maioría e residencial en minoría), para o establecemento dunha urbanización para uso predominante residencial, e usos complementarios de carácter Terciario, comercial, lúdico recreativo, hoteleiro e Náutico –deportivo. Este último executarase en terreos anexos á actuación xunto cun paseo marítimo, constituíndose desta forma actuacións de enorme importancia para o desenvolvemento turístico do Concello sen os que a actuación residencial e comercial que se propón carecería de atractivo e interese.

IV.- O Concello Pleno, en sesión de data 20 de Agosto de 1999 adoptou o acordo de formular un novo Plan Xeral de Ordenación Municipal. En sesión plenaria de 5 de Marzo de 2001 acordou someter a información pública o documento do Avance do Plan Xeral de Ordenación Municipal co obxecto de que as entidades e particulares suxerisen o que tiveran oportuno e presenta-las propostas e convenios que estimen procedentes.

No citado trámite de información pública, Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A. presentou unha suxestión en data 31-V-2001 sobre o cambio de uso sobre o previsto nas normas.

V.- O equipo redactor do Plan Xeral de Ordenación Municipal informa á suxestión referida no antecedente anterior, que é inadecuado o uso industrial na zona, proponendo os de tipo comercial , lúdico – recreativo, hoteleiro, residencial e náutico - deportivo.

Tendo en contra que a práctica totalidade do ámbito pertence a un único propietario e amosando este a súa dispoñibilidade ó desenvolvemento do planeamento xeral segundo os criterios reflectidos nos presentes antecedentes coincidentes coas previsión en redacción, o equipo redactor aconsella a concertación dun Convenio cos propietarios como instrumento urbanístico máis axeitado.

Ó 6 de Agosto de 2004, previo acordo plenario adoptado en sesión de 30 de Xullo de 2004, as partes asinaron Convenio Urbanístico que foi remitido coa restante documentación integrante do Plan Xeral de Ordenación Municipal á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda ó obxecto da emisión de informe previo á aprobación inicial do Planeamento Xeral. O

devandito informe foi emitido o 16 de Novembro de 2004 contendo diversas observacións. En cumprimento do previsto na Cláusula OCTAVA do citado Convenio e SEGUNDA C) da súa ADDENDA e ó abeiro do sinalado nos artigos 233 e ss da LOUGA os comparecentes asinan o presente CONVENIO URBANÍSTICO que haberá de rexerse pola seguintes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Obxecto do Convenio.

Constitúe o obxecto do presente Convenio –sometido á condición da aprobación definitiva do Plan Xeral- a clasificación como solo urbano non consolidado de uso predominante residencial da superficie descrita no expoñendo I, así como as contra prestacións que en concepto de cesións e outras obrigas outorgará *Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A.*: ó *Concello de Cangas* como consecuencia da actuación de ordenación urbanística municipal que se expresará de seguido e que se conteñen na ADDENDA do presente Convenio, e que se desenrolará o traveso dun Plan Especial.

A tal efecto, contéñense no presente Convenio os criterios, obxectivos e determinacións da ordenación urbanística para o ámbito proposto, obrigándose o Concello a tramitación do expediente de formulación do planeamento xeral que incorporará, no seu caso, tales previsións nos termos previstos neste Convenio. A actuación urbanística proposta no Plan Xeral clasifica o solo como Urbano Non Consolidado, e quedará suxeto o seu desenrolo o traveso dun Plan Especial que manterá as estipulacions fixadas polo Planeamento Xeral e as recollidas no presente convenio.

SEGUNDA.- Obxectivos da ordenación da prevista no Convenio.

Os obxectivos fundamentais da Ordenación son:

1.- Garantir e protexer o dominio público do borde costeiro e reservar o solo necesario para o establecemento de servizos, e conectar o futuro paseo co xa existente na zona marítima de Cangas sempre que se poñan a disposición os terreos necesarios para tal fin.

2.- Conservar, valorar e potencia-los elementos naturais na medida en que estes se manteñen, e que contribúen a caracteriza-lo espacio, rexenerando, no seu caso, as praias incluídas no ámbito da actuación agás a de Areamilla.

3.- Mellorar e regular o uso e características das vías de comunicación, sobre todo no que se refire ás áreas dotacional, terciaria e residencial, percurando segrega-las circulacións e facilita-la conexión cos futuros usos náutico-deportivos previstos na ordenación portuaria e estremeiros ó ámbito proposto.

4.- Regula-la composición e detalle das construcións que se poidan executar en desenvolvemento do Plan Especial definido polo P.X.O.M.

5.- Deberán localizarse zonas de equipamentos, dotacións e áreas libres de uso público malloritariamente na zona de contacto coa Lagoa da Congorza.

TERCEIRA.- Criterios de ordenación.

Os criterios básicos e son:

1.- Deseño e ampliación dunha rede viaria interior, apoiada nos trazados actuais de camiños e estradas, que o mesmo tempo que da servizo ó polígono, mellora o acceso a zona da praia de Areamilla e os usos lúdico recreativo e náutico-deportivos previstos na ordenación portuaria. O sistema viario adaptarase o mellor posible ás rasantes naturais do terreo evitándose no posible os movementos de terra de entidade.

2.- Creación dunha zona de uso terciario, fundamentalmente hoteleiro, comercial e náutico deportivo que complete as zonas xa dedicadas a usos residenciais.

3.- Concertación e concentración de cesións ó Concello para equipamentos, zonas deportivas e zonas verdes e de lecer, no entorno dos terreos que rodean a Lagoa da Congorza.

Ademais se desenvolveran os seguintes criterios complementarios:

4.- Establecemento dunha ordenación urbanística baseada no emprego de tipoloxías que permitan compatibilizar os usos terciario e residencial de carácter peonil predominantemente, e que facilite-la integración coa estrutura urbana existente.

5.- Dar solución a conexión entre a estrada C-550 PONTEVEDRA-CAMPOSANCOS (ESTRADA A ALDAN) e o viario previsto no ámbito ordenado, propoñendo viais interiores no ámbito da actuación con sección suficiente para os fins propostos contribuíndose asemade a creación dunha adecuada rede de viais interiores no ámbito da actuación cun efecto artellador que tamén resolva os problemas de comunicación e viabilidade dentro do núcleo do Salgueirón.

6.- Creación no borde marítimo de equipamentos para un itinerario peonil que de continuidade ás infraestruturas existentes e as recentemente executadas no fronte marítimo de Cangas.

7.- Protección e ampliación das zonas verdes e sistemas xerais de espacios libres. Procurase na medida do posible a conservación das especies arbóreas de interese situadas na denominada "finca de D. Paco" e antiga gardería no extremo Este do ámbito baixo a Unidade de Actuación N° 9, así como a situada xunto o antigo hotel.

8.- Potenciación do acceso as praias coa conexión dun viario dende a C-550 dirección a Lagoa de Congorza e praia de Areamilla.

9.- Unha vez obtido o título administrativo habilitante do Ministerio de Medio Ambiente, CONSERVAS Y FRIGORÍFICOS DEL MORRAZO S.A garantirá economicamente a execución das obras de rexeneración das praias incluídas ca actuación prevista no presente Convenio. Ata a praia de Areamilla a cal non está incluída.

10.- Creación dun equipamento museístico para a conservación e divulgación da industria baleeira e da captura de cetáceos, os seus caladoiros e a súa tradicional relación con Cangas en xeral e a factoría do Salgueirón en particular. As partes asinantes do Convenio entenden que corresponde ás administracións públicas central e autonómica a financiación da dotación e, nese sentido, o Concello ten iniciado contactos con outras administracións.

Nembargantes, de non conseguirse acordo coas administracións durante o prazo de tramitación do Plan Xeral e dos instrumentos de execución do ámbito, se antes da aprobación definitiva do instrumento de equidistribución non houberse compromiso de financiación pública, corresponderá a “Conservas y Frigoríficos de Morrazo S.A.” a aportación dos medios económicos precisos para a construción e dotación do museo, que se cuantifica nun máximo de 600.000 € que se entenderán a maiores e con independencia das demais obrigas económicas asumidas.

11.- Minimización do impacto ambiental e estético da E.D.A.R que quedará totalmente cuberta. Será por conta de “Conservas e Frigoríficos del Morrazo S.A. a construción da devandita cuberta que se preverá no Proxecto de Urbanización do ámbito. O proxecto plantexará a solución técnica i económica máis axeitada e a obra se executará coas restantes de urbanización, debendo o Concello facilitar as correspondentes autorizacións, poñendo a disposición da Promotora distas instalacións a tal fin.

12.- Recuperación e posta en valor dos elementos etnográficos existentes no ámbito como cruceiros e hórreos, que serán obxecto de tratamento específico no proxecto de urbanización levantando a propiedade un acta notarial que recolla os existentes á sinatura do convenio.

CUARTA.- Determinacións urbanísticas

1).- O planeamento xeral delimitará un área de reparto que se desenvolverá nun único polígono cunha superficie total aproximada de 197.400 m². de solo urbano non consolidado sen a ordenación detallada, dos que 9.743 m² corresponden o sistema xeral da depuradora de augas residuales. A delimitación do ámbito é a que se contén no plano N^o 1 adxunto ó presente Convenio como Solo Urbano Non Consolidado e desenvolverase o través dun Plan Especial coas determinacións que se definen no presente Convenio Urbanístico.

2) Os usos pormenorizados previstos no ámbito delimitado son o Residencial e usos compatibles, Terciario e usos compatibles, lúdico – recreativos, náutico deportivo e Zonas Verdes e espazos libres.

3) O uso característico, tal e como se establece na estipulación primeira deste Convenio, e o de residencial, o que se lle asigna o valor da unidade os efectos de determinar os coeficientes de ponderación. A edificabilidade máxima total que se fixa na ficha urbanística correspondente determinase por aplicación do uso característico predominante, correspondendo o Plan Xeral de Ordenación Municipal que está en redacción, a fixación dos coeficientes de ponderación entre o uso residencial característico e outros usos lucrativos como o hoteleiro, comercial, terciario ou dotacional privado.

A edificabilidade máxima total sobre o ámbito de actuación será:

- 0.5 m²/m² será destinada a uso residencial.
- 0.3 m²/m² para outros usos, (Comercial, Hoteleiro ... etc.) previstos e autorizados no presente convenio.
- 0.12 m²/m² destinado ó uso de aparcamento vencellado ó uso comercial (centro comercial da antiga fábrica)

4) Os deberes legais de cesións serán os establecidas pola LOUGA, e ubicaranse no ámbito da zona de actuación. Cuantifícanse os seguintes:

Superficie	
Zona de viales	32.067,00 m ²
Zonas Verdes-espacios libres (lagoa Congorza- parques)	29.096,00 m ²
TOTAL	61.163,00 m ²

Zona de equipamientos públicos:	
- zona deportiva	3.043,00 m ²
- Museo da Balea	3.952,00 m ²
- Zona auditorio	4.285,00 m ²
- Centro de recuperación de cetáceos	<u>3.734,00 m²</u>
TOTAL	15.014,00 m²

SUMA TOTAL DE CESIÓNS (Viales, Zonas verdes, equipamientos,) 76.177,00 m²

Zonas que non incluídas no ámbito Urbanístico e sitas na zona de concesión e/ou domio público marítimo-terrestre:
 PASEO MARÍTIMO. 28.129,00 m²

5) A reserva necesaria de aparcamentos da actuación de dominio privado segundo o estipulado no artigo 47.2 dá LOUGA será de :

En ámbitos de uso residencial, hoteleiro ou terciario: Dúas prazas de aparcamento por cada 100 m², de edificabilidade das que o menos ¼ parte debe ser de dominio público, isto e, 3.003 prazas de aparcamento, das que ¼ parte, e dicir, 751 prazas serán de dominio público. Todas as determinacións recollidas anteriormente sobre zonas e usos deberán integrarse dentro da normativa urbanística do Plan Xeral, para ser publicada nos Diarios Oficiais (DOG) que corresponda.

6) Enclavada no ámbito delimitado existe unha Estación Depuradora de Augas Residuais, sistema xeral existente que foi obtida polo concello mediante expropiación a "*Conservas y Frigoríficos del Morrazo*", quen en virtude do presente convenio renuncia a execución da sentenza para o cobro do xusto prezo da expropiación sempre e cando o presente convenio sexa aprobado e as súas determinacións incorporadas ó PXOM, e este se aprobe definitivamente.

7) O desenvolvemento e xestión urbanística da unidade de actuación levarase a cabo polo sistema de compensación u outros sistemas de actuación indirecta previstos no artigo 126 da LOUGA. O acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución transmitirá ó Concello en pleno dominio e libre de cargas tódolos terreos de cesión obrigatoria.

8) A propiedade cederá gratuitamente e sen cargas o solo correspondente ó 10% do aproveitamento tipo da área de reparto, se ben o Concello poderá exercer a facultade prevista no artigo 177.2 da LOUGA mediante o instrumento de equidistribución ou convenio posterior.

QUINTA.- Determinacións específicas.

A) ZONA 1 : TERCARIO

1.- Ocupará maioritariamente a zona que cubre sensiblemente as naves da fábrica de conservas e a zona da baleeira. Nembargantes poderá ocupar puntualmente algúns locais na zona residencial nas plantas baixas, asemade

poderase adicar algún edificio na súa totalidade ou parcialmente a edificio de carácter comercial. Se manterán ou recuperaranse as fachadas sur, leste e oeste da nave principal da fábrica de conservas, así como a cheminea, como elementos característicos e emblemáticos , símbolos do desenvolvemento da vila de Cangas. Así mesmo, na parcela destinada a zona hoteleira recuperaranse a rampla da baleeira como elemento singular e integrada no espacio do hotel, pertencendo a este; segundo deseño que se realice no seu momento garantíndose en todo caso o seu acceso público como elemento de valor etnofráfico.

2.- No espacio interior do edificio das naves da fábrica de conservas poderanse facer os niveis e plantas necesarias para o correcto funcionamento do centro comercial, sendo este un edificio emblemático, podendo ter elementos puntuais (lucernarios, estruturas, escaleiras, letreiros, etc.) de maior altura.

3.- O edificio destinado a uso hoteleiro deberá ser emblemático no seu deseño. A ordenación detallada establecerase no Plan Especial de Reforma Interior que desenvolva o ámbito.

4.- Sen prexuízo do suministro de combustibles a embarcacións que deberá facerse en terreos de dominio público portuario afectos á concesión do porto deportivo, queda prohibida a implantación nas parcelas de uso lucrativo do ámbito da actuación o uso urbanístico de venda e suministro de combustible para vehículos.

5.- Prohíbese a instalación de grandes establecementos comerciais, entendendo por tales os locais e as construcións ou instalacións de carácter fixo e permanente destinados ó exercicio regular de actividades comerciais, cunha superficie útil para a exposición e venda ó público superior a 2.500 metros cadrados.

B) ZONA 2 : RESIDENCIAL COLECTIVA

Ocupará a zona situada nun segundo nivel, maioritariamente nunha zona totalmente peonil, cunha estrutura urbana de rúas e prazas que articularán as edificacións que terán unha altura máxima de baixo + tres plantas + ático, e que no obstante poderanse superar ditas alturas como máximo nun 10% dos

edificios emblemáticos da mesma para darlle movemento o conxunto urbanístico do pobo en zonas específicas cunha altura máxima de dúas plantas mais sobre das catro fixadas no mesmo punto, así como elementos decorativos do conxunto (pérgolas, miradoiros, cúpulas, etc.).

A tipoloxía aberta, illada ou agrupada xustifícase pola vontade expresa de ter un axuste ó contorno o máis axeitado posible, debendo o promotor presentar ó Concello unha proposta edificatoria ós efectos de que se aprobe por este a composición arquitectónica final.

O uso predominante será o residencial, no obstante poderán ubicarse nas plantas baixas, ou nalgún edificio puntual total ou parcialmente, outros usos como comercial, cafetería, oficinas, etc.. O uso de garaxe aparcamento estará maioritariamente vencellado o uso principal.

C) ZONA 3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ocupará unha zona minoritaria con vivendas unifamiliares que poderán agruparse en tipoloxía de vivenda illada, adosada en ringleira ou pareada; terán unha altura máxima de planta baixa + unha planta + baixo cuberta. Esta zona de vivenda unifamiliar servirá para facilitar a xestión de propietarios minoritarios, fundamentalmente.

SEXTA.- O incumprimento das previsións de programación concertadas, xestión urbanística, a inexecución e/ ou non cesión das infraestructuras previstas así como o impago de todas ou dalgunha das cantidades en metálico previstas no presente Convenio e na ADDENDA, dará lugar, de conformidade co sinalado no artigo 160 da LOUGA á substitución do sistema de actuación previsto.

SÉPTIMA.- As determinacións urbanísticas que se conteñen no presente Convenio e as cláusulas obrigacionais que nel se indican, incorporaranse ó Plan Xeral de Ordenación municipal que se atopa en fase de redacción ó fin de garanti-la súa máxima publicidade e promover as observacións e suxestións dos interesados e das restantes Administracións Públicas de conformidade co disposto no artigo 237 da LOUGA

OCTAVA.- 1.- En cumprimento do previsto na anterior cláusula e en virtude da indispoñible potestade de planeamento municipal o convido pode ser sometido ás posibles modificacións que o interese público manifestado na fase de información ou nos informes preceptivos e vinculantes das distintas Administracións Públicas ou órganos sectoriais con competencias en materias concorrentes poidan introducir, modificacións que, no seu caso, darán lugar a un texto convencional definitivo que, redactado polo Concello, será notificado a Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A. coa finalidade de que proceda á súa consideración e análise dentro dos TRINTA días hábiles seguintes a dita notificación. Transcorrido o prazo citado sen que o Convenio teña sido aceptado e asinado, entenderase que a propiedade renuncia á planificación concertada do ámbito.

2.- O texto será ratificado polo Pleno da Corporación xunto coa aprobación provisional do PXOM e remitido á Xunta de Galicia para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva que, unha vez recaída, será notificada á propiedade para que no prazo de quince días seguintes ó da notificación proceda a sinatura do texto definitivo do Convenio.

NOVENA.- A posible incorporación das determinacións procedentes doutras Administracións Públicas ou os novos e fundamentados criterios de interese público urbanístico que poidan dar lugar á devandita renuncia non implicarán, en virtude da indispoñibilidade da potestade de planeamento indicado, incumprimento do inicialmente convido, polo en ningún caso poderá esixirse por estas razóns responsabilidade algunha da Administración Municipal, agás que as determinacións e criterios citados non se axusten á normativa vixente.

DÉCIMA.- 1.- As determinacións que se indican na cláusula Cuarta só teñen o efecto de vincular ás partes para a iniciativa, tramitación e aprobación definitiva en vía administrativa do novo Plan Xeral de Ordenación Municipal do termo municipal de Cangas sobre a base do sinalado no expoñendo III relativo á oportunidade, conveniencia e posibilidade a nova ordenación urbanística para o ámbito citado.

2.- En consecuencia, o presente convenio sométese á condición suspensiva de que o Plan Xeral de Ordenación Municipal incorpore as determinacións que fagan posible o seu cumprimento.

3.- Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A. comprométese a desenvolver o ámbito por algún dos sistemas de actuación previstos na LOUGA. Ós efectos anteriores, determinarase expresamente na ficha do Plan Xeral que esta actuación se desenrolarase o traveso dos sistemas de actuación ou xestión privados e, en especial, polo sistema de compensación ou polo de concerto.

UNDÉCIMA.- O Plan Xeral manterá a solución viaria existente actualmente como acceso a actividade industrial de *Conservas y Frigoríficos del Morrazo, S.A.* e, en todo caso, preverá unha nova solución que facilite o acceso polo borde marítimo en dirección o porto de Cangas, segundo plano que se adxunta.

DUODÉCIMA.- No non previsto no presente Convenio, estarase ó disposto na Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia; á Lei 30/1992 de 26 de Novembro de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común; á lexislación específica de Réxime Local e á normativa de Contratos das Administracións Públicas. Supletoriamente aplicaranse as restantes normas de Dereito Administrativo e dereito privado, sendo competente para entender dos litixios que poidan xurdir á Xurisdicción Contencioso – Administrativa.

En proba de conformidade, firman o presente Convenio por triplicado exemplar no lugar e data arriba indicados

O Alcalde – Presidente

Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A.

O Secretario Xeral da Corporación

José Carlos Castiñeira Piñeiro

ADDENDA
CESIÓNS E EQUIPAMENTOS EXTERIORES Ó ÁMBITO
I.- PATRIMONIO MUNICIPAL DO SOLO

PRIMEIRA.- Indicándose imperativamente na normativa aplicable que as reservas de terreos para zonas deportivas públicas terán, para o ámbito que se menciona neste Convenio, unha proporción axeitada ás necesidades colectivas e entendéndose que o lóxico, racional e esperado incremento de poboación resultante da actuación urbanística prevista demandará instalacións dese carácter, Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A., en virtude do sinalado no artigo 45.1.c) do Regulamento de Planeamento urbanístico en relación co artigo 85 do mesmo texto legal, adquire o compromiso de colaborar na adquisición dos terreos necesarios para ditos fins, así como o financiamento dos equipamentos que ó efecto se erixan nos termos e na contía que se determinan na cláusula terceira, a maiores das cesions obrigatorias que fixa a Ley para o ámbito previsto, ubicándose estas cesions obrigatorias no ámbito da Área de Reparto Delimitada.

SEGUNDA.- Nos terreos mencionados, que se situarán nas inmediacións do Estadio Municipal de Atletismo, o Concello ten intención de construír os equipamentos e instalacións deportivas que estime convintes para as necesidades da poboación por tratarse de actuacións públicas dotacionais ás que haberán de destinarse os bens do Patrimonio Municipal do Solo de conformidade co artigo 177 da LOUGA.

TERCEIRA.- A) “Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A.”, en correspondencia co compromiso asumido polo Concello en canto a tramitación das actuacións urbanísticas descritas e coa finalidade de que o Municipio e, xa que logo, a comunidade incorpore ó seu patrimonio as plusvalías que xere tal actuación, achegará tres millóns cincocentos mil Euros (3.500.000,00 Euros) que se integrarán no Patrimonio Municipal do Solo segundo previsto no artigo 176.2.d) da LOUGA e que serán satisfeitos do seguinte xeito:

- Un 1.500.000 € (un millón quinientos mil euros) que se satisfarán trala aprobación plenaria do Convenio e á firma y suscripción do presente convenio urbanístico a que se refire el art. 235.4 a) de la LOUGA. A cantidade xa foi satisfeita na Tesoureiría da Corporación tra-la sinatura do Convenio o 6 de Agosto de 2004. Transcurrido 6 meses dende aquela data da firma do contrato

sen que se tivese aprobado inicialmente o Plan Xeral de Ordenación Urbana, o Concello de Cangas comprométese á devolución de ditas cantidades cos intereses legais fixados na Lei de Presupostos Xerais do Estado, agás que de común acordo se pacte unha nova prórroga para a aprobación inicial do PXOM. A estes efectos, o presente compromiso adquirido formal e expresamente polas partes terá o carácter de recoñemento de débeda por parte do Concello en favor da propiedade suscriptora do Convenio, sempre que se aboara en prazo a cantidade prevista neste apartado.

- 1.000.000 Euros á aprobación definitiva do Plan Especial que desenvolva o ámbito previsto. Tal cantidade incrementarase en 1.500.000 € máis no suposto de que o Concello tivera procedido á devolución prevista na cláusula anterior. Estes 1.500.000 € incrementaranse cos intereses legais do diñeiro fixados na Lei de Presupostos Xerais do Estado dende a aprobación inicial do PXOM ata o seu pagamento.

- 1.000.000 Euros coa probación definitiva do Proxecto de Compensación ou Proxecto de esquidistribución.

B) As devanditas cantidades terá a natureza de ingreso de dereito público e serán satisfeitas no prazo máximo dun mes a contar dende o día seguinte ó correspondente acordo de aprobación (do Convenio, do Plan Especial e do Proxecto de Compensación ou equidistribución, respectivamente, segundo a programación do apartado anterior). A estes efectos o Concello remitirá documento de ingreso que de non ser aboado no prazo indicado dará lugar ó inicio do procedemento de prema.

C) Para garantir a execución do equipamento museístico previsto na cláusula TERCEIRA apartado 10, e de conformidade co previsto na mesma, ademais das cantidades previstas no parágrafo A) da presente Cláusula, "Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A, achegará un máximo de 600.000 € tralo acordo de aprobación definitiva do proxecto de equidistribución do ámbito, caso de non conquistar o Concello as subvencions a tal fin. O procedemento de ingreso será o previsto na cláusula B) anterior e a cantidade tamén terá a natureza de ingreso de dereito público.

D) Sen prexuízo do previsto na cláusula SEXTA do Convenio, as obrigas económicas asumidas por Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A. serán esixidas por vía de prema en caso de impago nos prazos previstos.

E) Se o Convenio non chegara a incorporarse ó PXOM por causas imputables ó Concello de Cangas, este devolverá as cantidades entregadas no prazo máximo de tres meses dende a entrada en vigor do PXOM. Pola contra, se o Convenio non fora incorporado ó PXOM por causa imputable ó promovinte, perderá tódalas cantidades entregadas ata o momento.

Se o Convenio se incorporase só parcialmente de xeito que se reducese finalmente a edificabilidade do ámbito, a cantidade a entregar por Conservas Frigoríficos del Morrazo S.A. reducirase proporcionalmente. As cantidades entregadas ata ese momento serán consideradas a conta das sucesivas entregas que tamén se reducirán proporcionalmente á edificabilidade finalmente asignada. Para graduar a proporcionalidade terase en conta como base a edificabilidade 0m²/0 Euros e como tope a previsión do presente Convenio, sen prexuízo no previsto na Cláusula OCTAVA do mesmo.

II – INFRAESTRUCTURA NA FRONTE COSTEIRA

CUARTA.- No antecedente expositivo III do presente Convenio expúxose a íntima vinculación existente entre a área residencial e comercial prevista no Convenio e as infraestructuras peonís e náutico deportivas que se prevén e regulan na presente ADDENDA.

Un dos criterios de ordenación expostos no presente Convenio é a creación no borde marítimo de equipamentos para un itinerario peonil que de continuidade ás infraestructuras existentes e as recentemente executadas na fronte marítima de Cangas.

QUINTA.- Para o axeitado cumprimento do apartado 6º da Cláusula Terceira do Convenio, “Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A.” costeará a execución dun paseo marítimo no borde costeiro entre o paseo existente e por toda a zona de servicio do porto de Vigo, co trazado e características que se indican no plano adxunto ó presente Convenio.

O paseo citado abranguerá toda a fronte marítima da Unidade de Actuación, inclusive polos terreos da Autoridade Portuaria de Vigo que actualmente son obxecto de concesión administrativa e tamén polos que sexan

precisos para conectar dita infraestrutura co paseo marítimo existente na fronte marítima de Cangas e así mesmo dar outra saída a Conservas e Frigoríficos do Morrazo S.A. de acordo ca cláusula UNDECIMA deste convenio. O Concello porá a disposición do promotor os terreos que éste non teña en propiedade ou concesión.

A devandita infraestrutura construírase simultaneamente coa urbanización da Unidade de Actuación coas características e nos termos fixados pola Autoridade Portuaria de Vigo e polo propio Concello de Cangas. A tales efectos, conxuntamente co proxecto de Urbanización da Unidade de Actuación presentarase proxecto de obras do paseo marítimo.

SEXTA.- Nas superficies da zona de servizo da Autoridade Portuaria estremeiras co ámbito delimitado da que se acompaña plano do deseño estimado da ordenación, das que é concesionaria "Conservas e Frigoríficos del Morrazo S.A." executarase un porto deportivo, mariña seca, club social e demais instalacións anexas que se determinen e autoricen polas administracións con competencias concorrentes.

SÉPTIMA.- 1.- Tal e como se reflicte nos antecedentes expositivos do presente documento, as instalacións e infraestructuras previstas no presente Convenio para a fronte marítima do ámbito delimitado están indisolublemente vinculadas á ordenación urbanística que para o mesmo se prevé no Convenio, de tal xeito que a ordenación prevista só ten sentido coa efectiva materialización das infraestructuras costeiras, no referente o paseo marítimo, que terá carácter de proxecto de urbanización, e que dependen da concorrencia e aceptación da administración portuaria.

2.- Ó obxecto de obter a preceptiva e previa autorización da Autoridade Portuaria de Vigo o presente documento sométese á condición suspensiva de que as determinacións que no mesmo se conteñen relativas a dominio público portuario sexan aceptadas pola Autoridade Portuaria de Vigo e que se materializará, ben mediante informe favorable previo ó Plan Xeral que incorpore o presente Convenio ou mediante a fórmula que ámbalas administracións estimen axeitada ó caso.

3.- Dado que a preceptiva intervención da autoridade portuaria na execución das infraestructuras citadas debe manifestarse non só mediante a

aprobación á ordenación segundo previsto no parágrafo anterior, se non tamén co outorgamento das correspondentes concesións de dominio público portuario ou mediante a ampliación ou modificación das actualmente existentes, as partes intervinientes acordan que as previsións de programación concertadas e as consecuencias legais do incumprimento das mesmas quedan vinculadas á existencia efectiva de tal dereito real administrativo.

A non ostentación de tal dereito por “Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A.”ou por outro terceiro dentro do ano seguinte ó acordo de aprobación definitiva do Plan Xeral implicará a facultade municipal de proceder á Modificación Puntual do PXOM mediante a variación da ordenación do ámbito ó obxecto de adoptar a ordenación urbanística axeitada á imposibilidade de creación das infraestructuras de paseos costeiras ás que se refire a presente ADDENDA.

A alteración do planeamento indicada no parágrafo anterior non dará lugar a indemnización algunha por redución do aproveitamento urbanístico.

OCTAVA.- 1.- En virtude do previsto no artigo 21.1 da Lei 6/1998 de 13 de Abril os sucesivos adquirentes dos terreos obxecto de Convenio quedan subrogados no lugar e posto do titular dos terreos asinante tanto respecto dos dereitos e deberes urbanísticos como dos demais compromisos acordados.

2.- Ó abeiro do disposto no artigos 1 e concordantes do R.D. 1093/1997 de 4 de Xullo polo que se aproban as Normas Complementarias ó Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre Inscripción no Rexistro da Propiedade dos Actos de Natureza Urbanística, os asinantes do Convenio – e singularmente o titular dos terreos - quedan facultados para instar do Rexistro da Propiedade a inscrición do presente Convenio, a súa ADDENDA e anexos dende a sinatura do mesmo i en tódalas fincas rexistras que constitúen o seu ámbito e quedan sinaladas nos antecedentes do presente instrumento. Os gastos derivados da inscrición serán por conta de Conservas y Frigoríficos del Morrazo e deberá quedar completamente realizada e acreditada fronte ó Concello no prazo máximo dos dous meses seguintes á aprobación definitiva do PXOM sen prexuízo de que calquera das partes efectúe a inscrición total ou parcial con anterioridade.

**ANEXO I FICHA DE PLANEAMIENTO
P.E.R.I. MASSO**

DENOMINACIÓN	AREA DE REPARTO MASSO	Nº DE PLANO	
CLASIFICACIÓN SOLO	DO URBANO	NON- ÁMBITO URBANÍSTICO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESENVOLVEMENTO	PLAN ESPECIAL		
SUPERFICIE TOTAL	BRUTA 197.400 m²		
SUPERFICIE DEPURADORA	9.743 m²		
SUPERFICIE NETA	187.657 m²		
INICIATIVA PLANEAMIENTO	DE PRIVADA		
SISTEMA DE XESTIÓN	PRIVADO Compensación/ Concerto		
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
USOS PERMITIDOS	TERCIARIO, COMERCIAL, GARAXE APARCAMENTO E DEMAIS USOS COMPATIBLES		
TIPOLOXIA PREDOMINANTE	MULTIFAMILIAR ABERTA, ILLADA OU AGRUPADA- UNIFAMILIAR ILLADA, ADOSADA EN RINGLEIRA E PAREADA.		

OBXETIVOS REFORMA	DA	<p>1.-Garantir e protexer o dominio público do borde costeiro e reservar o solo necesario para o establecemento de equipamentos e servizos.</p> <p>2.-Conservar, valorar e potencia-los elementos naturais na medida en que estes se manteñen, e que contribúen a caracteriza-lo espacio.</p> <p>3.-Mellorar e regular o uso e características das vías de comunicación, sobre todo no que se refire ás áreas dotacional, terciaria e residencial, procurando segrega-las circulacións e facilita-la conexión cos futuros usos náutico - deportivos previstos na ordenación portuaria e estremeiras co ámbito proposto.</p> <p>4.- Regula-la composición e detalle das construcións que se poidan executar en desenvolvemento do Plan.</p> <p>5.- Deberán localizarse zonas de equipamentos, dotacións e áreas libres de uso público na zona de contacto coa Lagoa da Congorza.</p> <p>6.- Crearase no borde marítimo un itinerario peonil que de continuidade ás infraestructuras existentes e as recentemente executadas no fronte marítimo de Cangas.</p>
------------------------------	-----------	--

APROVEITAMENTO	
EDIFICABILIDADE USO VIVENDA	0.50 m2/m2
EDIFICABILIDA DE USO TERCIARIO E COMPATIBLES	0.30 m2/m2
EDIFICABILIDADE DO USO APARCAMENTO VENCELLADO Ó USO COMERCIAL (CENTRO COMERCIAL)	0.12m2/m2

CESIÓNS	
CESIÓN ZONAS VERDES E LAGOA DA CONGORZA E PARQUES	29.096,00 m²
CESIÓN VIAIS	32.067,00 m²
CESIÓN EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	15.014,00 m²
TOTAL CESIÓNS USO E DOMINIO PÚBLICO	76.177,00m²

OUTRAS INFRAESTRUCTURAS	
PASEO MARITIMO	28.129,00 m²

CRITERIOS DE ORDENACIÓN	<p>1.- Deseño dunha rede viaria interior, apoiada nos trazados actuais de camiños e estradas, que o mesmo tempo que dá servicio ó polígono mellora o acceso á zona de praia de Area Milla.</p> <p>2.- Creación dunha zona de uso terciario, fundamentalmente hoteleiro e comercial que complete as zonas xa destinadas a usos residenciais.</p> <p>3.- Concertación e concentración de cesións ó Concello para equipamentos, zonas deportivas e zonas verdes e de lecer, no entorno dos terreos que rodean a Lagoa da Congorza.</p> <p>4.- Compatibilizarase a tipoloxía predominante, correspondente os usos de vivenda colectiva (edificacións abertas, illadas ou agrupadas dentro da propia parcela, ou dosadas ós estremeiros) coa illada (correspondente os usos terciarios) e a dosada ou agrupada (correspondente os usos de vivenda unifamiliar).</p>
--------------------------------	--

ANEXO II.- PLAN DE ETAPAS

A partires da data de aprobación definitiva i entrada en vigor do PXOM seguirase a seguinte programación para o desenvolvemento i execución do ámbito obxecto de Convenio.

1.- DOUS MESES dende o día seguinte a aquel a que se produza a entrada en vigor do PXOM que incorpore as determinacións do presente Convenio, para a presentación no Rexistro Xeral do Concello do Plan Especial que desenrola a actuación.

2.- UN MES dende o día seguinte a aquel que se produza a aprobación definitiva do Plan Especial para a presentación no Rexistro Xeral do Concello dos estatutos e bases de actuación da Xunta de Compensación.

3.- DOUS MESES para o outorgamento da escritura pública de Constitución da Xunta de Compensación a contar dende o día seguinte da notificación da aprobación definitiva dos Estatutos e Bases de Actuación.

4.- UN MES para a presentación no Rexistro Xeral do Concello do Proxecto de Compensación dende o día seguinte a aquel en que se produza a incorporación á Xunta de Compensación de tódolos propietarios do ámbito ou, no seu caso, da expropiación ou ocupación en favor da Xunta de Compensación dos predios dos propietarios non incorporados segundo previsto no artigo 156 da LOUGA.

5.- UN MES dende o día seguinte a aquel en que se notifique a aprobación definitiva do Proxecto de Compensación para a presentación no Rexistro Xeral do Concello do Proxecto de Urbanización.

6.- DOUS MESES para o inicio da obra de urbanización dende a notificación da aprobación definitiva do proxecto de urbanización.

7.- VINTECATRO MESES para executar a obra de urbanización dende o seu inicio.

8.- DOUS MESES para o inicio das obras do Paseo Marítimo dende a notificación das autorizacións e licenzas correspondentes.

9.- DOUS MESES para a iniciación das obras do Porto Deportivo dende a obtención dos permisos e licenzas correspondentes.

É intención das partes asinantes que as obras do Paseo Marítimo e o Porto Deportivo estean suficientemente avanzadas no verán do ano 2005 como para poder dar servizo ós acontecementos deportivos da Copa Mundial de Vela que celebrará probas na Ría de Vigo.

10.- TRES MESES dende a concesión de licenza de edificación para o inicio das obras das edificacións.