

# **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE CHANTADA.**

En Chantada, a \* de julio de 2.019

## **REUNIDOS**

De una parte, **DON MANUEL LORENZO VARELA RODRÍGUEZ**, en su condición de **Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Chantada**, y **DOÑA \***, en su condición de **Secretaria del mismo Ayuntamiento** y en ejercicio de las funciones atribuidas tanto por el apartado 1 a) del artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local como por el apartado 3.2 i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional; ambos con domicilio a los efectos del presente documento en Plaza de Galicia, nº 1, CP 27500, Chantada, Lugo.

Y de otra parte, **DON \***, mayor de edad, provisto de D.N.I número \*; actuando en nombre y representación de la mercantil "**MIRTA PROPERTIES, S.L.U**" -en su condición de \* -, la cual resulta ser titular del C.I.F número B-66.665.324 y señalando como domicilio el sito en la calle Mallorca, nº 351, CP 08013, Barcelona.

## **EXPONEN**

**I.-** La mercantil "Mirta Properties, S.L.U" es titular de unos terrenos sitos en el lugar de Pousada, al borde de la avenida de Lugo y de la carretera LU-P-1802, en un espacio inmediato al núcleo urbano de Chantada, terrenos que se corresponden con las parcelas catastrales 27016A05000**197**0000HO, 27016A05000**199**0000HR y 0012**006**00PH01G0001IE; y con parte de las catastrales 27016A05000**198**0000HK y 27016A05000**196**0000HM; las cuales resultan colindantes entre sí, conformando una misma unidad física de superficie aproximada, según catastro, de 83.720,40 m2.

**II.-** Es intención de "Mirta Properties, S.L.U" la implantación -en los terrenos de su propiedad anteriormente señalados- de un campus tecnológico estructurado en un centro tecnológico y una zona residencial complementaria prevista para dar respuesta a las nuevas necesidades habitacionales que puedan surgir vinculadas a la implantación del referido centro tecnológico. En el citado centro tecnológico se integrarán usos de oficinas, hotelero y otros complementarios y se orientará fundamentalmente a albergar las oficinas en las que el grupo HOTUSA (grupo de referencia del sector turístico) centralizará las gestiones de administración, contratación hotelera, informática, reservas y marketing del grupo.

La actuación de implantación del referido campus tecnológico en Chantada se considera una actuación estratégica que en sí misma trasciende los límites del término municipal de Chantada -cumpliendo plenamente los objetivos encomendados para este municipio por las DOT, como cabecera del sistema urbano intermedio-, propiciando la implementación de nuevas actividades

productivas que proporcionarán solidez a la estructura urbana de Chantada y fortalecerán su estructura socioeconómica.

**III.-** La realidad física de los terrenos anteriormente identificados representa un escenario de oportunidad para ordenar *ex novo* un ámbito en el que concurren unas concretas circunstancias que lo convierten en idóneo para la implantación del señalado campus tecnológico, de forma tal que se adecúe la ordenación urbanística del mismo a los condicionantes fácticos concurrentes antes referenciados, y se posibilite, a su vez, el obligado retorno de las plusvalías generadas con la actuación urbanística a la comunidad mediante la obtención de zonas verdes, equipamientos, aprovechamientos, espacios de especial valor patrimonial y etnográfico, etc.; configurando una actuación que, satisfaciendo el interés público, se muestre factible en el tiempo y a todas luces viable desde el punto de vista de las inversiones a acometer y de los aprovechamientos a obtener.

**IV.-** Por su parte, la normativa urbanística vigente prevé; además de la posibilidad de modificar puntualmente un planeamiento urbanístico vigente (art. 83 LSG 2016); la posibilidad de clasificar como suelo urbanizable aquellos terrenos que se estimen necesarios y adecuados tanto para el desarrollo urbanístico racional como para permitir el crecimiento de la actividad económica; siempre de forma acorde con los límites de sostenibilidad, con los estándares de calidad de vida y cohesión social, y con las normas de calidad ambiental y paisajística (arts. 27, 34.5, 41.3 y 42.2, y 43 LSG 2016).

Dicha normativa urbanística también interpela la fundamentación de la modificación puntual de planeamiento en razones de interés público debidamente justificadas.

En el supuesto concreto que nos ocupa ha de significarse especialmente la concurrencia de cuatro ejes o factores claramente diferenciados que, por sí mismos, son generadores de interés y beneficio público. Se trata de factores socioeconómicos, sociodemográficos, socioculturales (educativos/formativos) y sociomedioambientales.

Factores socioeconómicos desde la perspectiva del cumplimiento del mandato constitucional de promover y fomentar las condiciones favorables para el progreso económico, la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos, o la procura del pleno empleo; toda vez que la actuación propuesta supondría la implantación de un parque tecnológico y de los servicios inherentes al mismo, lo que supondrá un importantísimo impulso económico no solo para el municipio de Chantada sino también de toda su área de influencia, tanto de una forma directa -por la propia actuación en sí, tanto por las necesidades que genere, en un primer momento, su ejecución; como posteriormente por la propia actividad que se desarrolle en la misma-, como indirecta -debido al impacto positivo en los servicios de la zona-.

Factores sociodemográficos, toda vez que la promoción de la modificación puntual propuesta significará la creación de empleo directo que lleva aparejada la instalación de un importantísimo número de personas en el núcleo de Chantada, lo que no solo contribuirá a minorar elevado índice de envejecimiento de la población sino que también tendrá un importante impacto en el incremento de la

natalidad y por tanto en el crecimiento demográfico del término municipal, fomentando el incremento del valioso capital que el factor humano constituye.

Por lo que respecta a la concurrencia de concretos factores socioculturales, los mismos concurren desde una doble perspectiva: la educativa/formativa, puesto que nos hallamos ante el desarrollo de una actuación de promoción empresarial del sector servicios, con una vertiente de investigación y desarrollo. En la actualidad, innovación, tecnología e investigación, son factores imprescindibles para mejorar la competitividad de las empresas. Por ello HOTUSA se plantea el reto de emplazar una sede operativa de las más importantes del sector turístico en Galicia, complementada con un espacio muy relevante para la innovación del sector; y la estrictamente cultural, puesto que ha de significarse la puesta en valor del patrimonio cultural que la modificación propuesta representa, al integrar el Pazo de A Pousada en el núcleo de Chantada, atribuyéndole la protección necesaria para su conservación.

Por último, pero no menos importante, ha de señalarse la presencia de factores sociomedioambientales toda vez que la actuación propuesta no sólo conseguirá la integración funcional de la volumetría edificatoria para uso terciario y residencial y la interacción paisajística con el entorno; sino que se procederá a la puesta en valor de aspectos medioambientales del entorno, recuperando preexistencias con un especial valor (caminos y árboles de gran porte) integrándolas en un nuevo espacio de zonas verdes que verdaderamente mejoren la calidad de vida de los habitantes de Chantada.

Desde el punto de vista medioambiental también resulta reseñable la introducción en la urbanización del ámbito de sistemas de drenaje urbano sostenibles, considerando entre otras cuestiones el tratamiento de las aguas residuales mediante un sistema de humedales y la reutilización de las aguas pluviales.

Con la propuesta no solo se apuesta por la integración del entorno rural y natural inmediato, sino que se pretende que la actuación sirva de transición de dicho entorno al núcleo urbano.

Con todo ello resulta que, de la realidad física de los terrenos así como de la normativa urbanística de aplicación, se considera oportuna la delimitación un ámbito de suelo urbanizable con la finalidad de dar cabida a la implantación anteriormente señalada, procediendo a la reclasificación de determinados terrenos en contacto con dicha delimitación de forma tal que se adapte su clasificación a las determinaciones normativas actuales en base a la realidad física de dichos suelos; esbozándose a continuación algunos de los principales condicionantes, fines y principios:

- Adecuación del ámbito de suelo urbanizable que se delimite tomando como punto de partida la propia configuración física de las propiedades de "Mirta Properties, S.L.U", de forma tal que se garantice la ulterior gestión y desarrollo por parte de la propiedad.
- Minoración del impacto ambiental de la actuación evitando la transformación urbanística de un suelo no necesario para otro tipo de actuaciones en un marco temporal próximo.

- Puesta en valor tanto del patrimonio cultural existente en la zona como de los valores medioambientales presentes, recuperando zonas con un especial valor y configurando espacios de zonas verdes y equipamientos que verdaderamente mejoren la calidad de vida de los habitantes de Chantada.

- Existencia de un interés económico y empresarial que posibilite y garantice la ejecución y desarrollo del ámbito, redundando en todo caso en el interés público general.

- Incorporación material y formal de los informes, condicionantes y requerimientos de las administraciones sectoriales con intereses susceptibles de protección afectados por el ámbito, al objeto de dotar de mayor seguridad jurídica al documento que finalmente se apruebe

**V.-** Considerando ambas partes la conveniencia de adoptar las medidas pertinentes para la consecución de los objetivos anteriormente esbozados; y de acuerdo lo dispuesto en los artículos 2.3 y 165 y siguientes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG 2016) así como en el artículo 2.3 y 398 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG 2016); suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAIENTO que se sujeta a las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- Objeto**

En atención a los antecedentes expuestos, el objeto de este convenio urbanístico es establecer los términos de colaboración entre el Ayuntamiento y "Mirta Properties, S.L.U" para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística en lo concerniente a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Chantada, delimitando y ordenando detalladamente un sector de suelo urbanizable de uso global característico terciario, de manera que se viabilice la transformación urbanística de dicho suelo y se posibilite en última instancia la implantación y desarrollo, por parte de "Mirta Properties, S.L.U", de un campus tecnológico en el municipio de Chantada.

### **SEGUNDA.- Ámbito**

Se propone la delimitación de un Área de Reparto conformada por un ámbito de suelo urbanizable identificado con las siglas SU-01/T y que se configura -si bien será, en todo caso, finalmente definido por el correspondiente documento de modificación puntual de planeamiento- con una superficie total aproximada de 80.184,10 m<sup>2</sup>; así como por un Sistema General Adscrito de Zonas Verdes con una superficie aproximada de 9.016,22 m<sup>2</sup>-.

De la superficie total aproximada del Sector -80.184,10 m<sup>2</sup>-, 2.015,08 m<sup>2</sup> se corresponden con terrenos de titularidad pública -dotaciones públicas existentes

que se mantienen-, los cuales se corresponden con los caminos que se incluyen en la delimitación del mismo (parte del "Camino a o Carneiro" -situado al norte-, así como parte de la "Travesía de Portomarín" -situada en el viento sur-); así como con un pequeño curso de agua que discurre, de Norte a Sur, y que ha de considerarse dominio público hidráulico.

Los restantes 78.169,02 m<sup>2</sup> se corresponden con terrenos de titularidad privada de los cuales 75.318,69 m<sup>2</sup> (96,35 %) son propiedad de "Mirta Properties, S.L.U".

Consecuentemente, el Área de Reparto resultaría conformada por una superficie total de 89.200,32 m<sup>2</sup>, en la que se incluyen 2.015,08 m<sup>2</sup> de titularidad pública -dotaciones públicas existentes que se mantienen-, mientras que los restantes 87.185,24 m<sup>2</sup> se corresponden con terrenos de titularidad privada de los cuales, 83.720,40 m<sup>2</sup> (96,03 %) son propiedad de "Mirta Properties, S.L.U", mientras que los restantes 3.464,84 m<sup>2</sup> (3,97%) pertenecen a otro propietario privado.

Se propone un índice de edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y como sistema de actuación el indirecto de Compensación, si bien, en el supuesto de que se cumplan todos los requisitos contenidos en el artículo 296.1 RLSG 2016, la actuación se desarrollará por el sistema de concierto

Por su parte también se propone una actuación aislada -con una superficie aproximada de 3.748,32 m<sup>2</sup>- en suelo urbano consolidado, al objeto de regularizar el acceso a través del suelo urbano, desde la confluencia de la Avenida de Lugo y la Rúa de Portomarín, a la delimitación de suelo urbanizable propuesta.

El desarrollo de la misma se propone mayoritariamente sobre terrenos de dominio y uso público -un 68,77%-, mientras que las parcelas de titularidad privada afectadas representan un 31,23 % sobre la superficie total de la misma.

Los terrenos afectados por la referida actuación aislada se categorizan como sistema general de infraestructuras de comunicación (SG-IC2) de 3.290,90 m<sup>2</sup> y sistema general de zonas verdes y espacios libres (SG-ZV2) de 457,42 m<sup>2</sup>.

Por último, el ámbito de la modificación puntual propuesta se extiende tanto al espacio situado al norte del sector cuya delimitación se propone, donde se encuentra el Pazo de Pousada -delimitado por un muro de piedra-, como a los terrenos situados al sur del sector, los cuales no se consideran adecuados para el desarrollo urbanístico; por lo que dichos terrenos se clasifican como suelo urbano y como suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la LSG.

La delimitación del ámbito de actuación propuesto -que comprende una superficie total aproximada de 150.558,85 m<sup>2</sup> y que, en todo caso, tiene de carácter orientativo siendo definida finalmente por el documento de modificación puntual de planeamiento- se identifica en el plano que se adjunta como anexo 1 del presente Convenio.

Se acompaña asimismo, como anexo 2, plano catastral identificativo de la totalidad de parcelas catastrales incluidas en el ámbito de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Chantada.

### **TERCERA.- Compromisos de las partes**

“Mirta Properties, S.L.U” se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Chantada la documentación necesaria que responda a cada momento de tramitación oportuno -redactada por facultativos competentes-, hasta el documento para aprobación definitiva que incorpore todas las modificaciones resultantes de la tramitación; documentación que, en todo caso, se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento.

“Mirta Properties, S.L.U” se compromete a satisfacer todos los costes que directa o indirectamente represente para el Ayuntamiento de Chantada la tramitación del documento desde su presentación hasta su aprobación definitiva, publicación y entrada en vigor; incluidos todos los resultantes de la actuación aislada que se requiere realizar con independencia del mecanismo por el que opte el Ayuntamiento de entre los legalmente establecidos para la obtención de los terrenos necesarios.

“Mirta Properties, S.L.U” se compromete a iniciar y acometer la ejecución urbanística del ámbito en los términos, condiciones y plazos resultantes de la modificación de planeamiento definitivamente aprobada.

El Ayuntamiento de Chantada se compromete a tramitar la modificación puntual de conformidad con los objetivos y los criterios contenidos en el presente convenio y una vez cedidos gratuitamente los documentos necesarios que en cada fase se requieran por “Mirta Properties, S.L.U” conforme al compromiso adquirido por la misma en el párrafo primero anterior y, en todo caso, comprobada su conformidad con los mismos; conservando la plena potestad de planeamiento y con independencia del resultado de la referida tramitación.

### **CUARTA.- Naturaleza y régimen jurídico del presente convenio**

Este convenio urbanístico se regula por lo dispuesto en los artículos 165 y siguientes de la LSG 2016, así como de los artículos 398 y siguientes del RLSG 2016; por lo que las estipulaciones contenidas en el mismo sólo tienen el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento; y ello sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretar la ordenación propuesta, sin que, por tanto, quede condicionado el ejercicio por las administraciones públicas de sus potestades de planeamiento.

En consecuencia, de no alcanzarse la aprobación definitiva del documento de modificación de planeamiento, no procederá indemnización alguna a favor de los propietarios -firmantes del presente convenio o afectados por el mismo-, ni siquiera por los eventuales perjuicios que se derivasen por gastos de redacción y tramitación de los distintos documentos necesarios.

Conforme a lo establecido en el artículo 168.2 LSG 2016 y en el artículo 401.3 RLSG 2016, este convenio se incluirá, para su información pública, como anexo al documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana de Chantada objeto del mismo.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Fdo.- Manuel Lorenzo Varela Rodríguez  
Alcalde del Ayuntamiento de Chantada

Fdo.- \*  
Mirta Properties, S.L.U

Fdo.- \*  
Secretaria del Ayuntamiento de Chantada

**ANEXO 1**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL. ÁMBITO



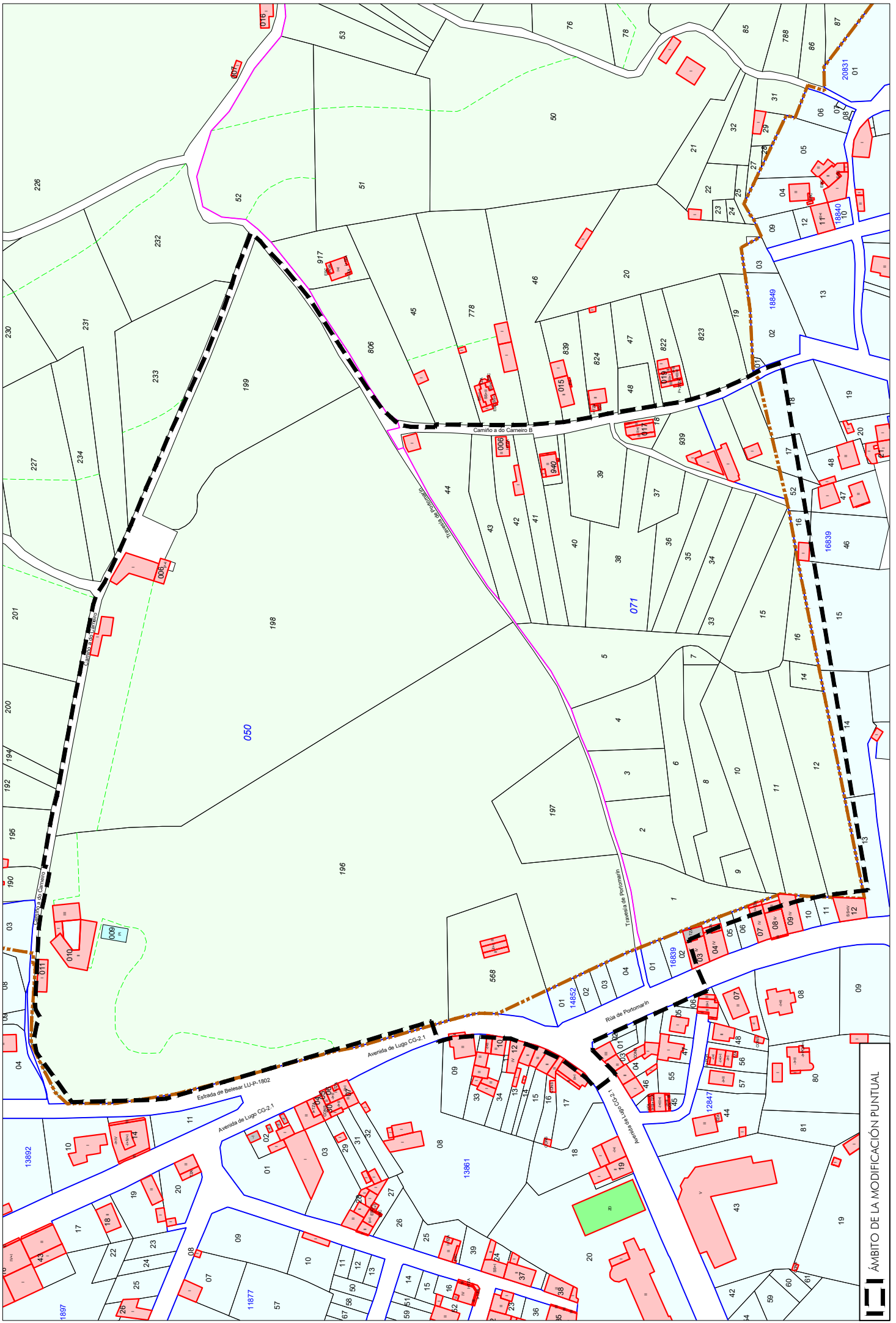


ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

ÁREA DE REPARTO

ACTUACIÓN AISLADA

**ANEXO 2**  
PARCELAS CATASTRALES  
INCLUIDAS EN EL ÁMBITO  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

