

PERI IV-01 SAN ROQUE A  
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO 2 DA MEMORIA XUSTIFICATIVA:  
CONVENIO PLACONSA (XUÑO 2002)

MAIO 2004



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE A *FINCA PIZARRO*, ENTRE O EXCMO. CONCELLO DE VIGO, A ASOCIACIÓN "PIZARRO ZONA VERDE" E A SOCIEDADE MERCANTIL "PLACONSA, S.A.".-

.....

En Vigo, ó 13 de xuño de 2.000

### REUNIDOS

O Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente da Xerencia municipal de Urbanismo, D. Lois Pérez Castrillo, asistido polo Sr. secretario da Xerencia D. Francisco Javier García Martínez.

D. Alejandro Rouco Castiñeira, con DNI nº. 36.006.763 e D. Julio González Castiñeira, con DNI nº. 35.538.366, maiores de idade e veciños de Vigo, representantes da Asociación "PIZARRO ZONA VERDE".

D. José Luís Muñoz Silva, con DNI/NIF nº 51.597.231-C, director xeral da sociedade "PLACONSA, S.A." e D. José Manuel Rodríguez García, con DNI nº. 3.371.671, en representación da mesma.

### INTERVEÑEN

O Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente da Xerencia municipal de Urbanismo, D. Lois Pérez Castrillo, expresamente facultado en virtude do acordo plenario adoptado para o efecto en data 27 de marzo de 2000.

D. Alejandro Rouco Castiñeira e D. Julio González Castiñeira, en nome e representación da Asociación "PIZARRO ZONA VERDE", inscrita na Sección de Asociacións do Goberno Civil de Pontevedra en data 14 de xaneiro de 1991, co número 2211.

D. José Luís Muñoz Silva, en nome e representación de "PLACONSA, S.A.", segundo escritura pública de apoderamento do 12 de agosto de 1999 outorgada perante o notario de Plasencia D. Ignacio-Luís Cuervo Herrero co nº 1362 do seu protocolo; poder inscrito no Rexistro mercantil de Cáceres e a súa provincia ó Tomo 522, libro 350, sección 8, folio 6, folla CC-637, inscrición 11.

D. José Manuel Rodríguez García, en nome e representación da entidade mercantil "PLACONSA, S.A.", intervén segundo acreditación notarial de data 17 de febreiro de 2000.

A entidade mercantil "PLACONSA, S.A.", con domicilio social na Avda. del Ejército nº 3 de Plasencia (Cáceres), foi constituída o 16 de decembro de 1980 perante o notario de Plasencia D. Francisco Roco García, baixo o número de protocolo 1670, co CIF nº. A-10.011.641.

Os comparecentes, no concepto en que interveñen, se recoñecen recíprocamente a capacidade legal necesaria para o outorgamento do presente documento e, como antecedentes do mesmo,

## EXPOÑEN

- I.- A entidade "PLACONSA, S.A." é propietaria, en pleno dominio, por adquisición á sociedade "GESINAR, S.L." (Grupo Argentaria) o 30 de xuño de 1998, dunha parcela de DEZASETE MIL CATROCIENTOS VINTECINCO METROS CADRADOS (17.425 m2.-), con fronte á rúa Pizarro desta cidade.
- II.- De acordo co vixente planeamento urbanístico (PXOU-93), a citada parcela atópase incluída dentro do ámbito do PERI SAN ROQUE-A IV-01 (folla 17-25).
- III.- No Expediente de Adaptación do PXOU de Vigo á Ley de Adaptación da do Solo a Galicia, introducíronse diversas modificacións no ámbito do citado PERI. Con base a unha delas, previase unha *Unidade de Actuación* denominada "Pizarro", que se desenvolveu mediante un Estudio de Detalle que chegou a obter a súa aprobación definitiva, se ben posteriormente tales actuacións quedaron anuladas na súa totalidade.
- IV.- Con posterioridade, delimitouse unha nova Unidade de Execución (a número 1), dentro do PERI IV-01 SAN ROQUE-A. O citado documento acadou a aprobación inicial, aínda que a súa tramitación posterior non se levou a cabo.
- V.- Seguindo o criterio xeral de axilizar a tramitación das figuras de planeamento e para mellorar os equipamentos públicos previstos no vixente PXOU -de xeito especial o aumento da superficie de solo destinado a zonas verdes-, á par que se desenvolve urbanisticamente unha parte da cidade de relevante enclave, moi



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

necesitada de tales zonas verdes, diminuindo a edificabilidade sobre rasante e tendo en conta a gran sensibilización xerada entre os veciños da zona e a cidadanía en xeral, é necesario que a ferramenta urbanística e o ámbito de actuación permitan a viabilidade de proxectos. Por iso, as partes comparecentes consideran necesario conciliar o interese público municipal e urbanístico cos intereses lexítimos de "PLACONSA, S.A." en canto á ordenación dos devanditos terreos, tomando como referencia a edificabilidade total que a indicada parcela dentro do PERI ten recoñecida no vixente ordenamento, é dicir, 27.784 m<sup>2</sup>.- (VINTESETE MIL SETECENTOS OITENTA E CATRO METROS CADRADOS).

Polo exposto, os comparecentes formalizan o presente CONVENIO a teor dos seguintes,

### ACORDOS

PRIMEIRO.- O Excmo. Concello de Vigo asume o compromiso de proceder á modificación puntual do PXOU-93 en relación coa ficha de características do PERI IV-01 SAN ROQUE-A e de posibilitar o desenvolvemento de todo o seu ámbito coa delimitación dos correspondentes polígonos, entre eles o da Finca Pizarro, de acordo co presente Convenio.

SEGUNDO.- A edificabilidade actual da parcela segundo o convenio anterior está fixada en 27.784 m<sup>2</sup>. Os comparecentes acordan que, en ningún caso, se materializará sobre a Parcela de Pizarro unha edificabilidade superior a 24.006 m<sup>2</sup>.

TERCEIRO.- A entidade "PLACONSA, S.A." comprométese a ceder 8.500 m<sup>2</sup> de zona verde e a superficie de viais necesaria para a ampliación da rúa Pizarro a 22 metros de ancho en todo o fronte da parcela, ampliando pola súa conta a beirarrúa actual a cinco metros, todo iso debidamente urbanizado e acondicionado pola propiedade. Así mesmo, farase a cesión de uso público de superficie.

CUARTO.- O uso predominante a desenvolver na Parcela será o residencial, permitíndose os usos comercial, de oficina e de garaxe-aparcamento. As distancias ás edificacións existentes e as disposicións dos sólidos indícanse nos planos que se achegan co presente Convenio.

QUINTO.- O proxecto de urbanización presentarase no prazo máximo De un ano a partir da aprobación definitiva do planeamento que incorpore as determinacións deste Convenio.

SEXTO.- O Excmo. Concello de Vigo comprométese a tramitar, no prazo mínimo legalmente establecido, o pactado neste Convenio e nos documentos que o desenvolven, tales como proxecto de urbanización e licencia de edificación, sempre e cando se axusten ás determinacións do Convenio e ás legais de aplicación.

SÉTIMO.- A parcela estará sometida ás seguintes condicións:

1.- Para o cómputo da edificabilidade seguirase o seguinte criterio:

a).- Nos edificios das esquinas, de uso predominante para vivendas, a edificabilidade computarase dende a rasante da rúa Pizarro.

b).- No edificio central escalonado destinado a garaxes, oficinas e comercial, o criterio de medición de edificabilidade será o que fixa o Plan Xeral, tomando como referencia a liña de cota máis un cincuenta, que une as rasantes da beirarrúa da rúa Pizarro coa da aliñación posterior do dito bloque.

2.- O sólido escalonado non excederá a su altura total de 15 metros, medidos desde a rasante da rúa Pizarro.

3.- Construiranse un mínimo de 200 prazas de garaxe privado de uso público.

4.- As *cesións de uso público* formalizaranse coa aprobación do oportuno documento de execución do planeamento e, en todo caso, co outorgamento de licencia de edificación, e as *cesiones de superficie* formalizaranse coa licencia de primeira ocupación.

5.- As cubertas formando terraza axardinada no edificio central escalonado, así como os accesos ó parque serán de uso público, obriga que se formalizará na escritura de división horizontal.

6.- As conexións da beirarrúa da rúa Pizarro coa zona verde serán como mínimo tres: dúas laterais e unha central.

7.- Os proxectos de urbanización que desenvolvan o presente Convenio poderán ser revisados polos técnicos da Asociación "PIZARRO ZONA VERDE", a instancia desta, co fin de comprobar o cumprimento de tódolos seus puntos.



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

8.- Recolocarase o arborizado de interese, protexendo en especial a palmeira existente na zona verde.

9.- A este convenio vai unida unha proposta gráfica de ordenación e disposición dos sólidos, que no seu conxunto forman un só documento.

OITAVO.- Os efectos do presente Convenio vinculan ás partes respecto da tramitación do procedemento e posibilidade da solución proxectada pero non vinculan á Administración no debido exercicio da súa potestade de planeamento.

NOVENO.- Este Convenio foi ratificado en sesión plenaria de data 27 de marzo de 2000.

E en proba de conformidade, os comparecentes asinan o presente Convenio e a súa documentación anexa no lugar e data expresados no encabezamento.

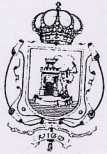
Asdo.: Lois Pérez Castrillo  
En representación do Excmo. Concello de Vigo

Asdo.: Francisco Javier García Martínez  
Secretario da Xerencia municipal de Urbanismo

Asdo: Julio González Castiñeira e Alejandro Rodríguez Castiñeira  
En representación da Asociación "PIZARRO ZONA VERDE"

Asdo: José Manuel Rodríguez García  
En representación de "PLACONSA, S.A."

Asdo.: José Luis Muñoz Silva  
Director xeral de "PLACONSA, S.A."



# Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

## ANEXO - 1

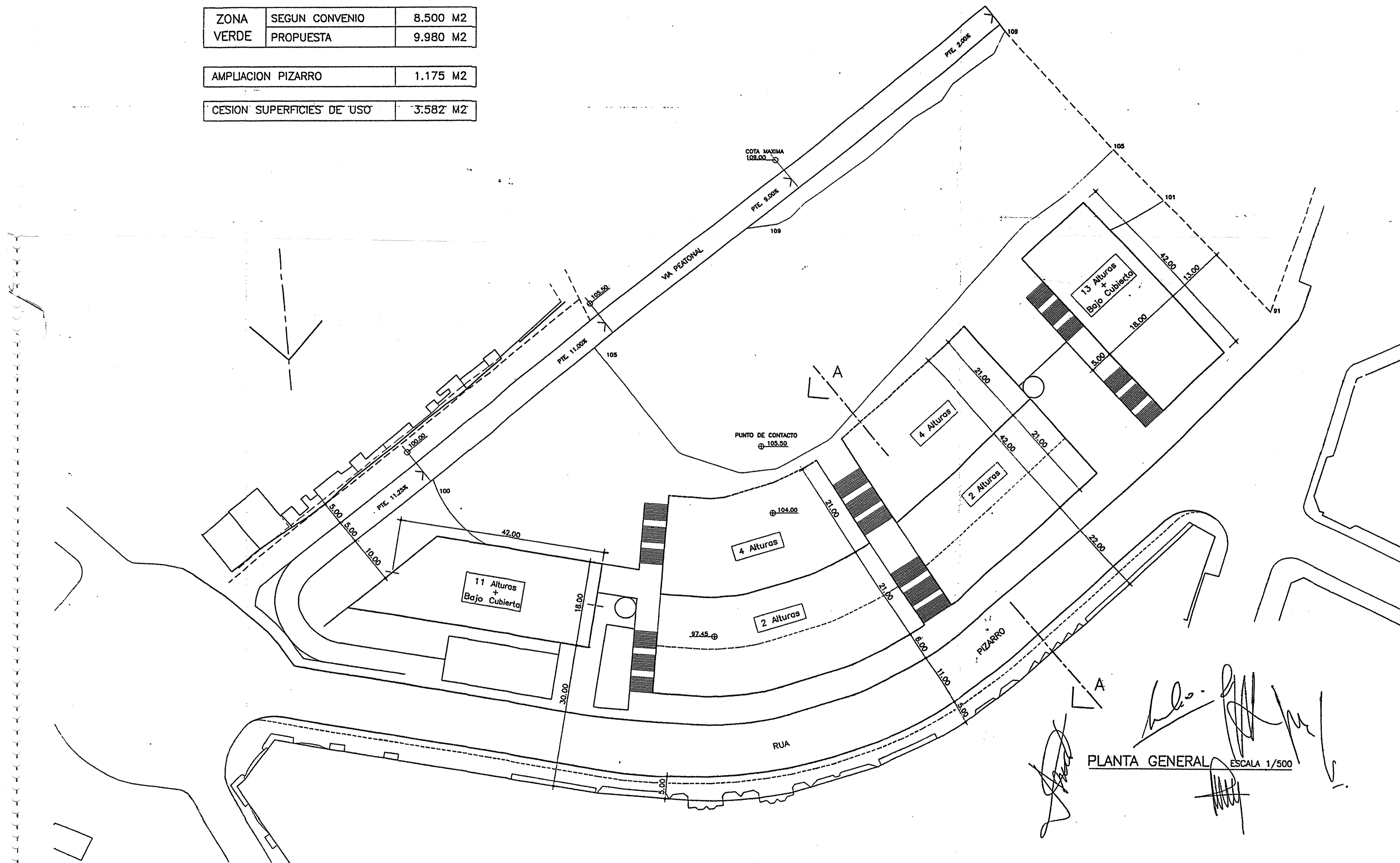
FICHA DE CARACTERISTICAS  
DE LA PROPUESTA DE CONVENIO  
PARA LA "UNIDAD DE EJECUCION PIZARRO"

SUPERFICIE	17.425,00 M2.
EDIFICABILIDAD TOTAL	24.006,00 M2.
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USOS PERMITIDOS	COMERCIAL, OFICINAS, GARAJE Y APARCAMIENTO
CESIONES ZONAS VERDES	8.500, 00 M2.
CESION VIALES, INCLUIDA AMPLIACION DE LA CALLE PIZARRO	AMPLIACION CALLE PIZARRO A 22 M. ANCHO
TIPOLOGIA	SEGUN PLANO ANEXO
ORDENACION	SEGUN PLANOS
CESION DE USO DE SUPERFICIES	SEGUN CONVENIO

ZONA VERDE	SEGUN CONVENIO	8.500 M2
	PROPUESTA	9.980 M2


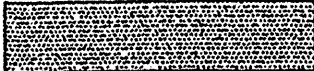

AMPLIACION PIZARRO	1.175 M2
--------------------	----------

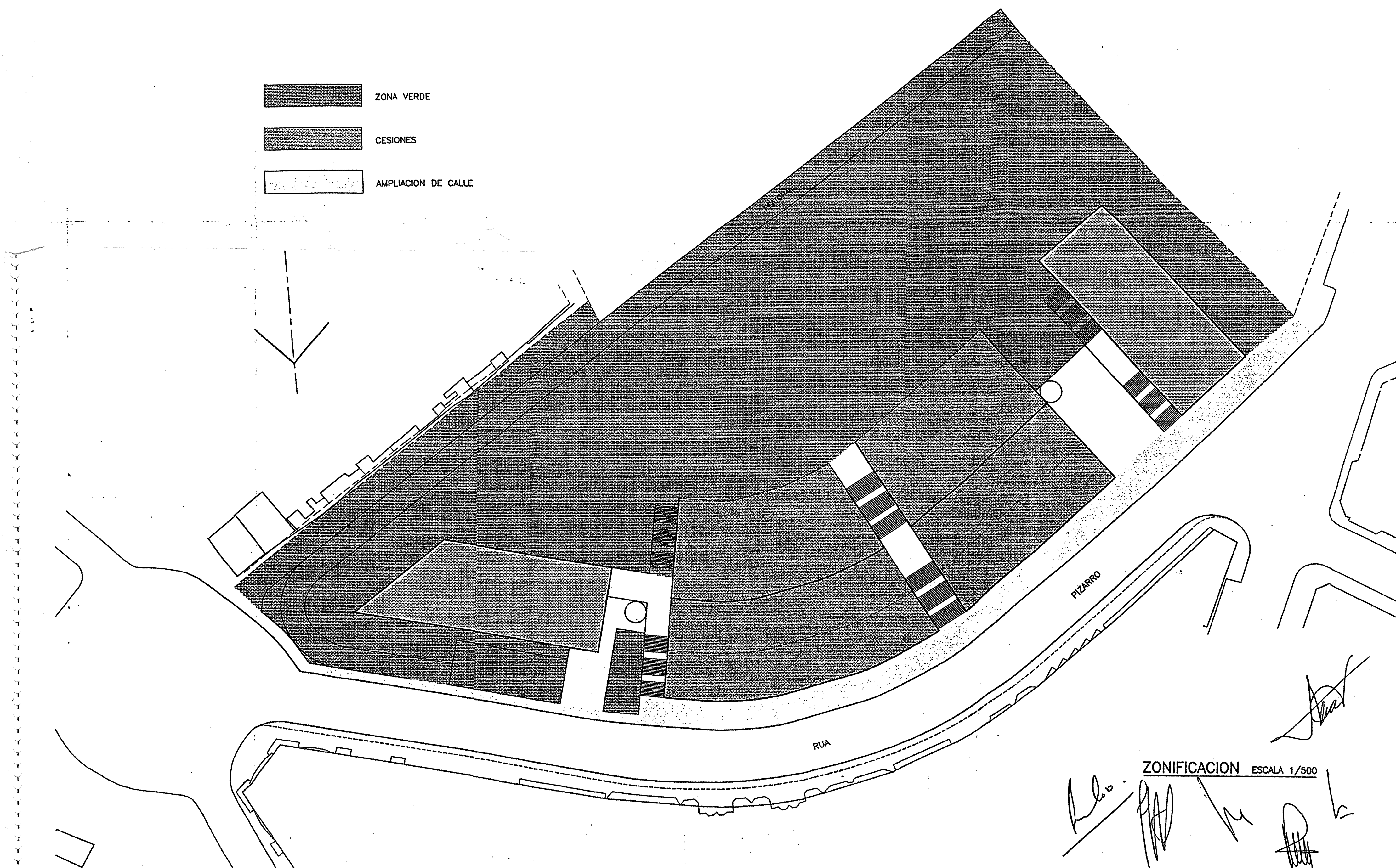
CESION SUPERFICIES DE USO	3.582 M2
---------------------------	----------



PROPUESTA DE CONVENIO PARA LA "FINCA PIZARRO"

ENRIQUE DIEGO ACUÑA FERNANDEZ Arquitecto

-  ZONA VERDE
-  CESIONES
-  AMPLIACION DE CALLE

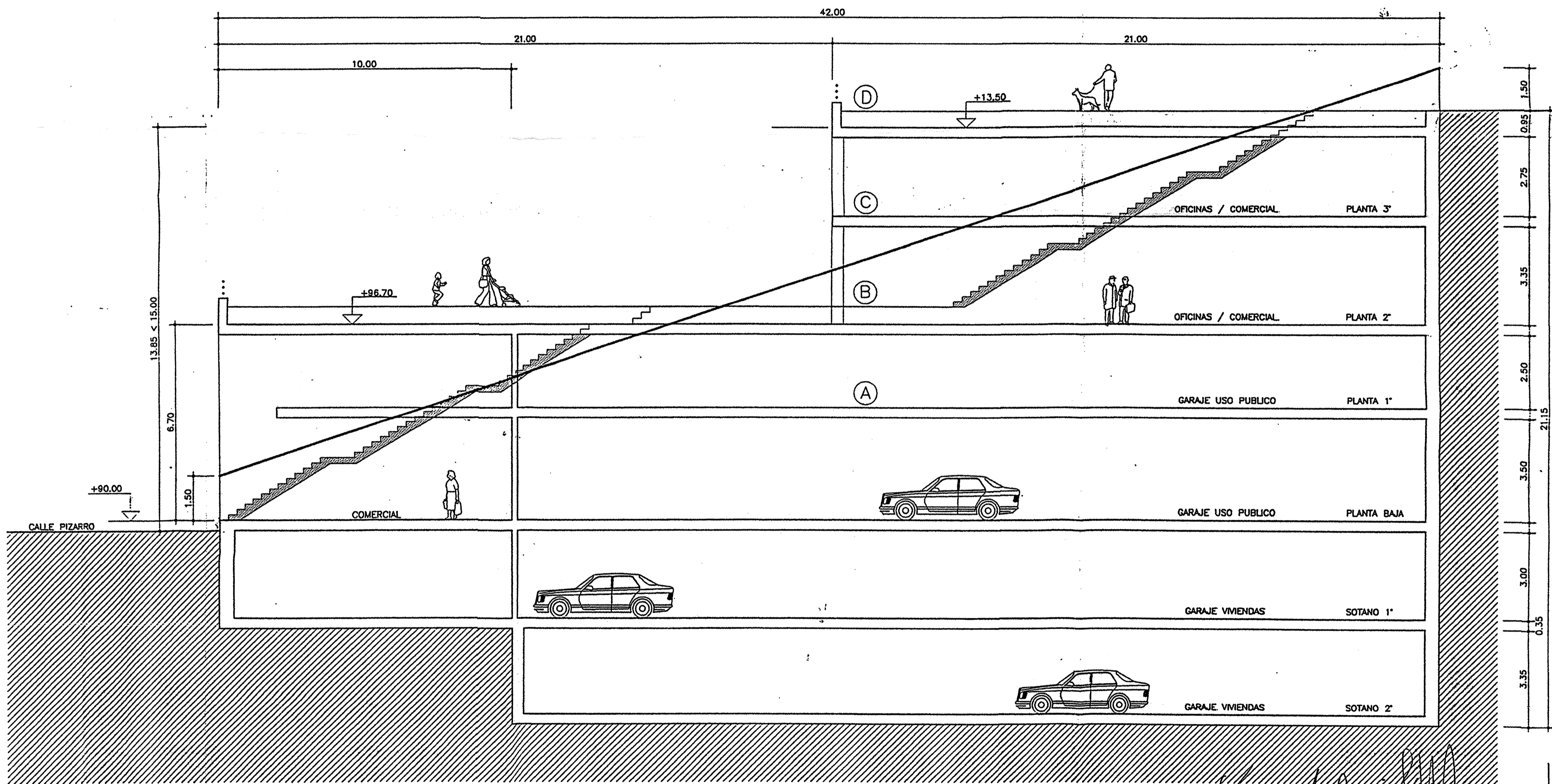


ZONIFICACION ESCALA 1/500

*[Handwritten signatures and initials]*

PROPUESTA DE CONVENIO PARA LA "FINCA PIZARRO"

ENRIQUE DIEGO ACUÑA FERNANDEZ Arquitecto



SECCION A-A ESCALA 1/100

*[Handwritten signatures]*



## Concello de Vigo

DON MARCIAL GARCINUÑO SAEZ, SECRETARIO XERAL DO CONCELLO DE VIGO,

CERTIFICA: Que o Pleno do Concello, en sesión do día 27 de marzo do 2000, adoptou o seguinte acordo:

### 21.- CONVENIO CON PLACONSA E ASOCIACIÓN PIZARRO ZONA VERDE.

**ANTECEDENTES.**- Con data 29 de febreiro do 2000 o Xerente de urbanismo formula o seguinte informe proposta:

"I. O 28.01.2000 presentouse nesta Xerencia por "PLACONSA S.A." e pola Asociación "Pizarro zona verde" un documento denominado ""Acordo de adaptación do convenio urbanístico da "Finca Pizarro", entre a "Asociación Pizarro zona verde" e "PLACONSA S.A."".

II. Segundo o informe do arquitecto municipal xefe da oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia, de data 25.02.2000 que figura no expediente, a proposta unicamente modifica o anterior convenio suscrito con ditas entidades o 29.06.1999 na necesidade de tramitar unha modificación puntual do PXOU, relativa á ficha de características do PERI IV-01 San Roque A, no que se faga remisión a este convenio, e na conveniencia de proceder á redacción e desenvolvemento da totalidade deste PERI, constituíndo a parcela de referencia un dos polígonos de actuación.

III. O resto do contido da proposta non altera o anterior convenio referido á parcela e consiste en:

- i) Edificabilidade máxima da parcela de 24.006 m<sup>2</sup>
- j) Cesión de 8.500 m<sup>2</sup> de zona verde e ampliación de Pizarro a 22 metros.
- k) Uso predominante residencial, permitindo o comercial e de oficinas.
- l) Disposición de sólidos segundo planos adxuntos ó convenio
- m) Os dous edificios das esquinas (de 11 e 13 plantas, respectivamente, computadas dende a rúa Pizarro) destínanse a vivendas e o edificio central a garaxe, oficinas e comercial.
- n) No edificio central, escalonado (de 2 e 4 alturas desde a rúa Pizarro) construíranse, como mínimo, 200 plazas de garaxe privado de uso público.
- o) As conexións da beirarrúa de Pizarro coa zona verde serán como mínimo tres: dúas laterais e unha central.
- p) Resituarse o arborizado de interese, protexendo especialmente a palmeira existente na zona verde.

IV. Con estas condicións prodúcese, no ámbito da Finca Pizarro, un incremento de edificabilidade residencial duns 13.221 m<sup>2</sup>, equivalentes a aproximadamente 110 vivendas, que deberá ser compensado coa previsión, no ámbito do PERI, das zonas verdes e espazos libres ocasionados por dito incremento, e que se cifra en 1.983 m<sup>2</sup>. Por estas razóns, de aceptarse polo Concello da Xerencia Municipal de Urbanismo a proposta presentada polas partes..."

Polo exposto o Xerente de Urbanismo formula a proposta que se transcribe na parte dispositiva deste acordo.

Na sesión do 02.03.00 do Concello da Xerencia, tras debate, o presente asunto retirouse para mellor estudo.

Tratado novamente na sesión do día 16 de marzo de 2000, o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo propón ó Pleno da Corporación a aprobación da proposta do Xerente citada anteriormente.

ESCRITOS ENTREGADOS POLO SR. SOTO FERREIRO, DE PROGRESISTAS VIGUESES, DURANTE O DESENVOLVEMENTO DO PLENO:

#### PIZARRO SEN IRA

No seu día votei a favor dunhas modificacións do Plan Xeral de 1988, entre as que se atopaba a da chamada parcela de Pizarro, para fomentar os investimentos na construción e turrar así da creación de emprego. Fixémo-lo porque o permitía a legalidade vixente, de acordo cos informes de tódolos técnicos municipais naquel entón, incluído o propio secretario xeral.

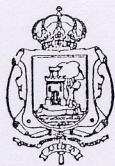
Unha cousa é opinar de criterios urbanísticos sobre un asunto, e neste sentido tódalas opinións son igual de respectables, e outra moi distinta cumprir ou non coa legalidade vixente, cousa esencial para un democrata.

Porque sobre ese asunto montouse unha "tangana" política e, por exemplo, o 10 de maio de 1991, en plena campaña electoral para as eleccións municipais, realizouse nun local da ingresa da rúa Honduras unha xuntanza entre os señores Lois Pérez Castrillo, Xesús Costas e Manuel Pérez, cos veciños desconformes coa actuación urbanística prevista naquela parcela, agrupados nunha plataforma denominada "Asociación Zona Verde-Pizarro".

E os citados señores asinaron alí en público, co Sr. presidente de Pizarro-Zona Verde, D. Alejandro Rouco, un documento no que se comprometeron a facer zona verde toda a parcela, ou no seu defecto a volver á clasificación urbanística prevista inicialmente no Plan Xeral de 1988.

Cando se pactou o programa que fixo posible o acordo para constituí-lo goberno municipal tripartito eu dixen que tiña defendido por coherencia política temas coma os de Pizarro, máis que o non ter maioría nas furnas, estaba absolutamente desvencellado de anteriores acordos, tanto urbanísticos coma de calquera tipo. E puxen o exemplo concreto de Pizarro que poderíamos revocar se querían. Levei unha boa sorpresa ó recibí-la resposta dos negociadores dos outros partidos de que se podía deixar como estaba, para non comezar unha nova etapa política na que puidera parecer que non se ían defender ós investidores. Reiterei varias veces que non tiveran medo en defende-las súas posicións anteriores, contrarias ó convenio de Pizarro, xa que eu cedía das miñas sen o máis mínimo problema. Volvéronme insistir nos razoamentos anteriores. E coidei daquela que eran razoamentos responsables por parte deles...

Máis tarde unha actuación estritamente política do Sr. Cuiña, como se pode deducir sen dúbida do que sigue máis adiante, impediu que a licenza condicionada sobre a parcela de Pizarro, que tiñamos dado polo Pleno da Corporación na que eu tiven a honra de ser alcalde, fora para adiante.



## Concello de Vigo

O goberno tripartito fixo logo un convenio sobre Pizarro, moi semellante nos contidos ó anterior, mais sen face-lo cambio do Plan Xeral, polo que os tribunais de xustiza botáronno abaixo por ilegal, coa sentenza 888/94.

Despois o goberno tripartito chegou a un acordo co Sr. Cuiña sobre o Plan Xeral a facer en Vigo, polo que o Concello non fixo as oportunas reclamacións sobre da citada decisión política do Sr. Cuiña, coa que tiña botado abaixo o primeiro, e legal insisto, convenio sobre a parcela de Pizarro.

E fixeron o desastroso Plan do 93, cheo de ilegalidades (coma repetidamente teñen demostrado os tribunais de xustiza coas súas moitas sentencias e como, na miña opinión, farán co Plan Xeral do 93 enteiro). Nese Plan está contido o convenio sobre Pizarro asinado polo tripartito, aprobado polo Sr. Cuiña e, permítaseme a insistencia, botado abaixo polos tribunais de xustiza coa sentenza 888/94 xa denantes citada.

Nos tempos do Sr. Pérez coma alcalde, fírmase outro convenio sobre Pizarro, practicamente o mesmo que agora se pretende aprobar, para ser incluído na modificación do Plan Xeral.

Resumindo:

1.- Os políticos que asinaron publicamente cos veciños que Pizarro sería zona verde, acordaron despois o que estamos a falar.

2.- O Sr. representante dos veciños da plataforma "Pizarro-Zona Verde", que obviamente reclamaba o que o seu nome indica, e que asemade asinou cos tres representantes políticos do acordo antes citado para que Pizarro fose zona verde, tamén firma agora o acordo que se pretende aprobar.

¿E Progresistas Vigueses a quen me honro en representar? Pois hoxe coma entón as xentes coherentes, e sen outras ataduras que as de defende-los intereses dos vigueses, estamos coa legalidade vixente, tanto coa de antes coma coa de hoxe, polo que votaremos en contra da actual proposta sobre Pizarro, xa que é flagrantemente ilegal polas razóns que expuxemos na xuntanza da Xerencia de Urbanismo realizada hoxe, e que reiteraremos no Pleno da Corporación.

Porque a lexislación mudou dende aquel primeiro convenio. Mudou a Lei do solo e apareceu a LASGA, introducindo modificacións legais que non permiten aprobar hoxe o que si se podía aprobar entón.

Polo tanto, Pizarro sen ira, esquecendo inxustos aldraxes sufridos, porque soamente queremos mirar cara adiante, e favorece-los intereses dos vigueses, e acaso chegar a pactos sobre un novo Plan Xeral, que tería por primeira premisa o estar baseado na legalidade, e no que cumprirá incluír entre outras moitas cousas algún acordo sobre Pizarro que, coma xa dixen honestamente e sen demagoxias diante do primeiro convenio, non poderá ser zona verde, aínda que si ter unha zona verde importante como se contemplaba xa daquela...

En Vigo, a 16 de marzo do 2000.

## ACERCA DA PARCELA DE PIZARRO ESQUINA A VAZQUEZ VARELA

1.- No seu día foi un asunto enormemente controvertido, no que se fixeron alusións calumniosas sobre a miña persoa, cousa que fixeron repetidamente daquela os que non atopaban un xeito lexítimo (alternativas político-sociais, capacidade de xestión, etc.), para derrota-lo Partido Socialista que eu tiña a honra de representar naquel tempo. E mesmo sufrín unha denuncia nos xulgados, nos que entrei e saín coa cabeza alta porque era absolutamente inocente daquelas noxentas acusacións, que soamente sustentaban como dixeran as retortas motivacións políticas dos acusadores.

Para min o tema foi ben sinxelo: para axudar a dinamiza-la economía da cidade, moi átona naquela época, anunciamos publicamente que, dentro da máis estricta legalidade, e sen desvirtua-los fundamentos do Plan Xeral vixente, estabamos dispostos a facer modificacións puntuais do mesmo, se se presentaban proxectos constructivos de certa entidade para propicia-los investimentos na construción, coa conseguinte creación de emprego nese sector, que é un dos poucos que son capaces de exercer efectos multiplicadores na economía.

Coido que aprobámo-las modificacións puntuais que nos presentaron, (me parece lembrar que foron sobre media ducia de proxectos espallados por distintas zonas da cidade).

2.- No caso de Pizarro, un daqueles proxectos, houbo unha grande controversia por dúas razóns: por unha suposta revalorización desmesurada do valor do solar, e porque non cumpría coa legalidade vixente.

Respecto da primeira controversia teño que dicir que unha entidade bancaria fixo un préstamo de dous mil millóns de pesetas (2.000.000.000 ptas.), coa única garantía do solar, que segundo se dicía daquela foi mercado por varios centos de millóns de pesetas, e do proxecto que se ía construír (un edificio intelixente, cousa de absoluta novidade en Vigo naquela época).

Como queira que o edificio non se chegou construír, parece ser que ese empréstimo non se devolveu, polo que a entidade quedouse coa parcela, repito e quero salientar que ó parecer era a única garantía para amparar aquela cantidade de diñeiro.

Se o solar se mercou por centos de millóns e o creto foi de dous mil e non se devolveu, deduzan vostedes mesmos... Incluso eu estou a me preguntar se se desviou entón a atención dos cidadáns de boa fe, a través de intoxicacións públicas para acochar este aspecto do asunto.

E ó respecto da segunda controversia a cousa é moitísimo máis diáfana, xa que existiron certas consideracións ilegais no decurso do expediente, ata que lle pedín un informe ó secretario xeral do Concello que lembro condicionaba de xeito inexcusable a concesión da licenza de obras ó cumprimento dunha serie de esixencias previas, o que situou aquel expediente dentro da máis absoluta legalidade. O Pleno da Corporación confirmou a aprobación condicionada, práctica administrativa legal e normal nos Concellos dende sempre ata hoxe en día.



## Concello de Vigo

Acaso por esas condicións obrigatorias aquilo non debía ser un negocio tan fabuloso, coma se dixo entón por algúns, pois o feito é que os propietarios nin intentaron comeza-la construción.

3.- Máis tarde o Sr. Cuiña, Conselleiro de Ordenación do Territorio, empregouse a fondo para que non se aprobaran aquelas modificacións do Plan Xeral absolutamente legais segundo tódolos informes dos técnicos municipais, e tamén segundo a miña modesta opinión, nunha operación descaradamente partidista para desgastar ó Partido Socialista en Vigo, Concello que o seu partido non puido gobernar ata entón. Mágoa que eu xa non estaba no Concello...

Despois o PP si chegou ó goberno municipal, gracias á loita polo poder a calquera prezo pola parte dalgunha forza que se chamaba de esquerda, e que por certo desapareceu para sempre dende entón, que propiciou o meu erro en forma de renuncia persoal á actividade política (inda que eu coidei entón que facía un acto de total xenerosidade para Vigo, para o Partido Socialista e para os progresistas vigueses), xa que nin albisquei naquel asunto a complicidade traidora, dende o propio seo do Partido Socialista, por parte de D. Carlos González Príncipe, ¡Uf; Todo isto seguido ademais polo mal facer do goberno municipal tripartito.

Curiosamente o Sr. Cuiña e o Sr. Príncipe fixéronse dende entón moi amigos, e mesmo socios políticos, sumando entón os seus intereses para faceren xuntos o Plan Xeral do 93, que foi nefasto e, neste caso si, absolutamente ilegal como veñen demostrando sen parar, e o que falla aínda, as reiteradas sentencias habidas nos tribunais de xustiza...

4.- Na miña opinión os veciños desa parte de Pizarro teñen defendido o que coidaban mellor para os seus intereses uns, namentres que outros defendían intereses políticos (non hai máis que olla-la afiliación política dos que, polo menos antes, non sei agora, falaban no seu nome).

E conste por certo que estou a favor de que sigan intervindo no que lles pete ou estimen da súa comenencia, pero esa intervención non debe facernos esquecer-la conveniente participación da Asociación de Veciños de San Roque, xa que este asunto pertence á unidade do Barrio de Ribadavia, que forma parte da zona na que traballa a devandita asociación de veciños.

5.- Por tódalas razóns expostas quero que se poña ó dispor de Progresistas Vigueses, é dicir, ó meu dispor, tódolos antecedentes deste expediente de Pizarro a fin de poder estudia-lo detidamente, polo míudo.

6.- Neste asunto, coma en todos, como representante de Progresistas Vigueses anuncio que non votaremos a favor da aprobación que se nos propón polo goberno municipal se non se axusta estrictamente á legalidade vixente, cousa que dubidamos seriamente.

Como se poderá ir comprobando non temos ningunha atadura nin dependencia, nin deste nin de ningún outro asunto.

O que nós declaramos é absolutamente dependentes, iso si, de lles procurar benestar a tódolos vigueses, especialmente ós que menos teñen. E niso estamos e estaremos.

E, entroutras cousas, para que se dean razoables cotas de benestar, é imprescindible que haxa seguridade xurídica. Por isto, e coma vimos dicindo reiteradamente, a ver se deixamos de perde-lo tempo argallando todas estas trapalladas e nos poñemos en troques con toda a urxencia a revisa-lo Plan Xeral de xeito concordado.

**DEBATE.-** SR. TOBA GIRÓN: Unha intervención moi breve para lembrá-los puntos clave deste convenio e do acordo no que facultamos ó alcalde para subscribir, no seu caso, un convenio que ratifique as condicións.

Basicamente o fundamental que ten o convenio é que por primeira vez se presenta o desenvolvemento completo do PERI San Roque. Isto pode e debe permiti-lo deseño do planeamento conxunto da zona e desenvolve-lo barrio de Ribadavia, unha zona da nosa cidade que dende sempre foi esquecida.

Creemos que neste acordo toda a cidadanía debe avanzar no desenvolvemento dunha zona da cidade que presenta serios problemas de degradación urbanística e social e que precisa dunha acción xa decidida.

Por outra parte e en relación co resto dos puntos do convenio, como poden comprobar basicamente prodúcese unha redución da edificabilidade total a respecto da parcela de Pizarro que pasa de 27 a 24.000; prodúcese un aumento de zonas verdes; contémplanse as 200 prazas de aparcamento; a ampliación da rúa Pizarro a 22 metros e ademais establécese a protección do arboredo de interese de toda aquela zona.

Pensamos que basicamente con este convenio se poñen os alicerces dun gran acordo, acordo que precisamente completamos esta semana pasada coa Asociación de Veciños de San Roque quen se mostrou francamente a favor, participe deste proxecto sabendo como saben, eles que coñecen moi ben o terreo, que é necesario xa empezar actuar.

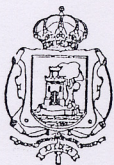
Tamén lles informo que a Xerencia Municipal de Urbanismo xa está traballando con propostas concretas de Planeamento aínda non definitivas, por suposto, pero si con inicio de propostas para o planeamento de toda a zona e que nun prazo realmente breve creo que poderemos ter unha proposta case definitiva.

SR. SOTO FERREIRO: Anuncio o meu voto en contra deste tema porque na miña opinión traen ó Pleno do Concello un tema flagrantemente ilegal por varias razóns que vou expoñer. Nunha brevíssima pincelada histórica, teño algo escrito que vou deixar na acta e resumo agora:

No seu día unha Corporación que eu presidía, diante de certas dificultades económicas no mundo da construción, falou da posibilidade pública de que os promotores-constructores que estivesen dispostos a facer proxectos importantes na cidade, o Concello, o Goberno daquel entón, estaría disposto a facilitarlles o camiño cun cambio puntual de modificación do Plan Xeral. Presentáronse unha serie de proxectos e un deles foi o de Pizarro.

Pizarro pasou ser controvertido, na miña opinión, por dúas razóns: unha porque se creou unha asociación "de veciños" que reclamaban que todo aquilo fose zona verde. Paréceme e o dixen tamén por escrito que nos veciños había dous tipos de talantes. En primeiro lugar, xentes de boa fe que coidaban defender mellor os seus intereses porque lles parecía ben que aquilo fose todo zona verde e había tamén unha serie de xente que traballaba con claros e evidentes talantes políticos en coordinación con algún membro ou grupo que estaba na oposición entón no Concello.

Todo aquilo foi público e notorio, incluída a sinatura que se fixo na campaña electoral de 1991, última á que eu me presentei como alcalde. Houbo unha xuntanza na igrexa que está perto da Praza de España (creo que está na rúa Honduras) dos veciños cos entón representantes da oposición: Sr. Pérez



## Concello de Vigo

-que hoxe non está aquí-, Sr. Pérez Castrillo -que si está-, Sr. Costas -que non está- e asinaron con aquela Asociación de Veciños o feito de que ou sería zona verde ou volvería ó trato que tiña anteriormente.

Naquel momento nós fixemos unha modificación do Plan Xeral que segundo tódolos informes dos técnicos municipais era legal se se contemplaban as peticións, na miña opinión rixidas, que fixo o secretario xeral daquel entón e votouse en conformidade a que así fose.

Entón -diciá- votabamos algo legal pero o que traen hoxe aquí non é legal. ¿Por qué me parece que era legal aquilo e votei a favor e non voto a favor disto porque me parece que é ilegal? Porque mudou a lei; porque hai unha LASGA que entón non había que ten unha serie de obrigas que obrigan a todos e que realmente impiden que isto se aprobe hoxe legalmente.

Anúnciolles xa que como o fagan voulles poñer un recurso no nome de Progresistas Vigueses no que escribirei o que agora xa vou pedir por escrito: pido formalmente que o Sr. secretario xeral informe sobre os seguintes puntos:

1.- ¿Ten a ficha urbanística dilixenciada esa parcela como sería preceptivo?

2.- ¿Cumpre esa parcela co 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ou co máximo de 100 vivendas por Ha como di a LASGA?

3.- Vostedes agora fan unha modificación positiva nun sentido que é incluíla no ámbito do PERI -iso sinceramente é un cambio positivo-, pero me parece que non se pode desenvolver un cacho dun PERI dicindo que pertence a un PERI; na miña opinión habería que desenvolver-lo PERI totalmente e paréceme imprescindible que a zona de San Roque estea integrada no conxunto, polo tanto eu si que estou de acordo, e dígo, en que se integre no PERI, pero consecuentemente hai que desenvolver urbanisticamente o PERI e despois de estar desenvolto e aprobado o conxunto do PERI quedaría, acaso, no seu día aprobado o que vostedes traen hoxe a aprobación, esta modificación puntual.

Como non o fan así tampouco, eu pido unha información concreta tamén por parte do secretario xeral de se é preceptivo que estea aprobado un PERI para que se poidan desenvolver urbanisticamente partes dese PERI, ou se vale a declaración xenérica de estar nese PERI e cumprilo que diga o PERI despois, que é máis ou menos o que traen vostedes aquí e que a min me parece que non se pode facer así.

Eu pido informes sobre tódolos extremos que veño de dicir porque me parece que por cada un e por todos deses extremos isto que traen hoxe aquí é ilegal. Polo tanto, votei no seu día a favor do que me parecía unha legalidade, que só o Sr. Cuiña por unha decisión política (política porque non sabía como acabar co Partido Socialista en Vigo e coa súa cabeza) opúxose e amolou ese tema; logo cómo chegou a un acordo co Goberno tripartito para facer un Plan Xeral en Vigo, fixo o que fixo.

Pero o Sr. Cuiña logo sacou peito nalgunhas cousas xurídicas e o Plan do 93 de Vigo vaille fundi-lo peito para atrás todo o que poida encollelo, porque vai ser un dos plans que en Europa máis rechazo poida ter colleitado. Polo tanto, Sr. Cuiña, que sacou peito cun tema puntual -xa veremos o que din os Tribunais de Xustiza ó final dese preito de Finca do Conde-, imos ver canto peito saca por todo o Plan Xeral do 93 que vostede consensuou co Goberno que había entón.

Digo isto porque as actuacións do Sr. Cuiña de entón para botar atrás Pizarro e as modificacións do Plan que faciamos en Vigo foron unha decisión estritamente política e de chegar eu a ser alcalde despois, que lamentablemente para estas e outras cousas non o fun por esta cidade, os Tribunais de Xustiza teríanlle dito algunha cousa ó Sr. Cuiña, pero despois

chegouse ó acordo de facer conxuntamente un Plan Xeral e fixeron o que fixeron e aí esta. Gracias.

**VOTACION E ACORDO.**- Con vintecinco votos a favor dos Sres. Abelairas Rodríguez, de Acosta Beiras, Cabaleiro González, Corral Pérez, Doblás Bermejo, Domínguez Olveira, Fernández Alvarez, Fernández Fernández, Figueroa Vila, Gandón Menguíña, Garrido González, González Outón, González Pérez, González Príncipe, Iglesias Bueno, Lareo Jiménez, Martínez-Corbalán Puche, Rodríguez Millares, Sío Lourido, Toba Girón, Toscano Novella, Vázquez Caride, Vieitez Alonso, Villarino Santiago e a Presidencia, e o voto en contra do Sr. Soto Ferreiro, acórdase:

Primeiro.- Acepta-la proposta presentada o 28.01.2000 por "PLACONSA S.A." e a "Asociación Pizarro zona verde" para a adaptación do convenio urbanístico da Finca Pizarro.

Segundo.- Na súa consecuencia, proceder á sinatura do oportuno convenio cos solicitantes, nos termos do acordo suscrito entre eles o 20.01.2000 e segundo os informes da xefatura de Planeamento-Xestión, co texto que se transcribe ó final deste acordo; convenio que substituirá ó asinado entre o Concello, "PLACONSA" e "Asociación Pizarro zona verde" en data 29.06.99.

Terceiro.- Facultar expresamente ó alcalde-presidente da Xerencia municipal de Urbanismo para a sinatura deste novo convenio con "PLACONSA" e a "Asociación Pizarro zona verde".

Cuarto.- Unha vez formalizado o convenio e conforme ás súas determinacións, iniciárase o expediente de modificación puntual do PXOU, relativo á ficha de características do PERI IV-01 San Roque A, encomendando a elaboración deste expediente ós servicios técnicos e xurídicos da oficina de Planeamento-Xestión.

ACORDO DE ADAPTACIÓN DO CONVENIO URBANÍSTICO DA FINCA PIZARRO ENTRE A ASOCIACIÓN "PIZARRO ZONA VERDE" E "PLACONSA, S.A.", PARA A SÚA PRESENTACIÓN Ó CONCELLO DE VIGO.

En Vigo, vinte de xaneiro do ano dous mil.

R E U N I D O S:

Dunha parte: D. Alejandro Rouco Castiñeira, con DNI núm. 36.006.763 e D. Julio González Castiñeira, con DNI núm. 35.538.366, maiores de idade, veciños de Vigo, representantes da Asociación "PIZARRO ZONA VERDE".

Doutra parte: D. José Manuel Rodríguez, con DNI núm 3.371.671, conselleiro da sociedade "PLACONSA, S.A.".

I N T E R V E Ñ E N:

D. Alejandro Rouco Castiñeira e D. Julio González Castiñeira, en representación da asociación "PIZARRO ZONA VERDE".

D. José Manuel Rodríguez García, en nome e representación da entidade mercantil "PLACONSA, S.A.", sociedade constituída o 16 de decembro de 1980,



## Concello de Vigo

ante o notario de Plasencia D. Francisco Roco García, baixo o núm. de protocolo 1670 e prevista de CIF núm. A-10.011.641.

Os comparecentes, no concepto no que interveñen, recoñécense, reciprocamente, a capacidade legal necesaria para o outorgamento do presente documento, e como antecedentes do mesmo.

### E X P O Ñ E N:

I. A entidade "PLACONSA, S.A.", é dona en pleno dominio por adquisición a "GESINAR, S.L." (Grupo Argentaria) o 30 de xuño de 1998 dunha parcela de DEZASETE MIL CATROCENTOS VINTECINCO METROS CADRADOS (17.425 m<sup>2</sup>) con fronte á rúa Pizarro desta cidade de Vigo.

II. De acordo co vixente planeamento urbanístico a devandita parcela atópase dentro do ámbito do PERI SAN ROQUE A IV-01, (FOLLA 17-25).

III. No expediente de adaptación do PXOU á Lei de adaptación da do solo a Galicia, introducíronse diversas modificacións no ámbito do devandito PERI. En base a unha delas prevíase unha unidade de actuación denominada Pizarro que se desenvolveu mediante un estudio de detalle que chegou a obter a súa aprobación definitiva, se ben posteriormente a consecuencia de que o Excmo. conselleiro de Ordenación do Territorio e Obras Públicas estimou parcialmente os recursos presentados contra a aprobación definitiva do expediente de adaptación do PXOU á Lei de adaptación da do solo a Galicia, as devanditas actuacións quedaron anuladas na súa totalidade.

IV. Con posterioridade redactouse unha nova unidade de execución (a número 1), dentro do PERI IV-01 SAN ROQUE A. O devandito documento tivo a súa aprobación inicial, se ben a súa tramitación posterior non se levou a cabo.

V. Seguindo o criterio xeral de axilizar a tramitación das figuras de planeamento, e para mellorar os equipamentos públicos previstos no vixente PXOU -de xeito especial o aumento da superficie de solo destinado a zonas verdes- á par que se desenvolve urbanisticamente unha parte da cidade de relevante enclave, moi necesitada das ditas zonas verdes, diminuindo a edificabilidade sobre rasante e tendo en conta a grande sensibilización xerada entre os veciños da zona e cidadáns en xeral, é necesario que a ferramenta urbanística e o ámbito de actuación permitan a viabilidade de proxectos. Por iso, as partes comparecentes consideran necesario conciliar o interese público municipal e urbanístico cos intereses lexítimos de "PLACONSA, S.A.", en canto á ordenación dos devanditos terreos, tomando como referencia a edificabilidade total que a devandita parcela dentro do PERI ten recoñecida no vixente ordenamento, é dicir, 27.784 m<sup>2</sup>.

Polo exposto, os comparecentes, no concepto no que interveñen, formalizan o presente convenio a teor dos seguintes:

### A C O R D O S:

PRIMEIRO.- A asociación "PIZARRO ZONA VERDE" e a sociedade "PLACONSA, S.A.", solicitan formalmente ó Excmo. Concello de Vigo, que se comprometa a modificar o Plan Xeral dentro do ámbito do Plan Especial de Reforma

Interior: PERI IV-01, nos termos que está formulado e desenvolve-lo solo delimitando os correspondentes polígonos, entre eles o da Finca de Pizarro, de acordo co presente convenio.

SEGUNDO.- A edificabilidade actual da parcela segundo convenio anterior está fixada en 27.784 m<sup>2</sup>. Os comparecentes acordan que, en ningún caso, se materializará sobre a parcela unha edificabilidade superior a 24.006 m<sup>2</sup>.

TERCEIRO.- A entidade "PLACONSA, S.A." comprométese a ceder 8.500 m<sup>2</sup> de zona verde e a superficie de viais necesaria para a ampliación da rúa Pizarro a 22 metros de ancho en todo o fronte da parcela, ampliando pola súa conta a beirarrúa actual a cinco metros, todo iso debidamente urbanizado e acondicionado pola propietaria. Así mesmo, farase a cesión de uso público de superficie.

CUARTO.- O uso predominante a desenvolver na parcela será o de residencial, permitíndose uso comercial, de oficina e de garaxe-aparcamento. As distancias ás edificacións existentes e as disposicións dos sólidos indícanse nos planos que se achegan ó presente convenio.

QUINTO.- O proxecto de urbanización presentarase no prazo máximo dun ano, a partir da aprobación definitiva do planeamento que incorpore as determinacións do presente convenio.

SEXTO.- O Excmo. Concello de Vigo comprométese a tramitar no prazo mínimo legalmente establecido o pactado neste convenio e documentos que o desenvolven, tales como proxecto de urbanización e licencia de edificación, sempre e cando se axusten ás determinacións do convenio e legais de aplicación.

SÉTIMO.- A parcela estará sometida ás seguintes condicións:

1.- Para o cómputo de edificabilidade seguirase o seguinte criterio:

- c) Nos edificios das esquinas, de uso predominante para vivendas, a edificabilidade computarase dende a rasante da rúa Pizarro.
- d) No edificio central escalonado destinado a garaxes, oficinas e comercial, o criterio de medición de edificabilidade será o que fixa o Plan Xeral, tomando como referencia a liña de cota máis un cincoenta, que une as rasantes da beirarrúa da rúa Pizarro coa da aliñación posterior do dito bloque.

2.- O sólido escalonado no excederá a súa altura total de 15 metros, medidos dende a rasante da rúa Pizarro.

3.- Construiranse un mínimo de 200 prazas de garaxe privado de uso público.

4.- As cesións de uso público formalizaranse coa aprobación do oportuno documento de execución do planeamento e, en todo caso, co outorgamento de licencia de edificación. E as cesións de superficie formalizaranse coa licencia de primeira ocupación.



## Concello de Vigo

5.- As cubertas formando terraza axardinanda no edificio central escalonado, así como os accesos ó parque serán de uso público, obriga que se formalizará na escritura de división horizontal.

6.- As conexións da beirarrúa da rúa Pizarro coa zona verde serán como mínimo tres, dous laterais e unha central.

7.- Os proxectos de urbanización que desenvolvan o presente convenio poderán ser revisados polos técnicos da asociación "PIZARRO ZONA VERDE" a instancia desta, co fin de comproba-lo cumprimento de tódolos seus puntos.

8.- Recolocarase o arborizado de interese, protexendo en especial a palmeira existente na zona verde.

9.- A este convenio vai unida unha proposta gráfica de odenación e disposición dos sólidos, que no seu conxunto forman un só documento.

OITAVO.- Os efectos do presente convenio vinculan ás partes respecto da tramitación do procedemento e posibilidade da solución proxectada na revisión do Plan Xeral, pero non vinculan á Administración no debido exercicio da súa potestade de planeamento.

NOVENO.- Este convenio deberá ser ratificado polo Pleno do Excmo. Concello de Vigo.

E en proba de conformidade, os comparecentes asinan o presente convenio, no lugar e data anteditos.

E para que así conste e ós efectos oportunos, expido esta certificación de orde e co visto e prace do Ilmo. Sr. Alcalde, coa salvedade do artigo 206 do regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, en Vigo, a trinta de marzo do ano dous mil.

Vº e Prace  
O ALCALDE,

kv.