



Moi Leal e Excelentísimo Concello de Carral (A Coruña)

Campo da Feira, nº 1 // C.P.: 15175 // Tel.: 981670002 Fax: 981 6722 82 // C.L.F.: P-1502100 1

Páxina web: www.carral.es / Sede electrónica: <http://sede.carral.es> / Correo electrónico: correo@carral.es

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE CARRAL EN ORDEN A CONFIGURAR UN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA EN AS TRAVESAS.

En Carral, a 7 de junio de 2021

REUNIDOS

De una parte, **DON FRANCISCO JAVIER GESTAL POSE**, en su condición de **Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Carral** con domicilio a los efectos del presente documento en Campo da Feira, nº 1, CP 15175, Carral, A Coruña.

Y de otra parte, **DON VALENTÍN VÁZQUEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 34.999.432-X; actuando en nombre y representación de la mercantil "**HORMIGONES CARRAL, S.L.**" -en su condición de **Administrador único** de la misma-, titular del C.I.F número B-15.483.191 y señalando como domicilio su domicilio social, sito en la Rúa do Souto nº 8, bajo, CP 15175, Carral, A Coruña; así como de la mercantil "**CEMENTOS CARRAL, S.L.U.**" -en su condición de **Administrador único** de la misma-, titular del C.I.F número B- B15765258 y señalando como domicilio su domicilio social, sito en el Parque Empresarial de Sigüeiro, Parcela 61 A, CP 15688, Oroso, A Coruña.

EXPONEN

I.- Las mercantiles "Hormigones Carral, S.L" y "Cementos Carral, S.L.U" son titulares de unos terrenos sitos en el Lugar de As Travesas, los cuales resultan conformados, por las siguientes parcelas catastrales 15021A022000630000RQ; 15021A022000630001TW; 15021A022000640000RP; 000800100NH57G0000EL; y 000800100NH57G0001RB.

Según datos que resultan del catastro inmobiliario las señaladas parcelas representan las siguientes superficies de suelo y construida:

PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE COSNTRUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN
15021A022000640000RP	2.687 m2	- m2	-
15021A022000630000RQ 15021A022000630001TW	11.635 m2	1.672 m2	2.011
000800100NH57G0000EL 000800100NH57G0001RB	37.963 m2	584 m2	2.001



HORMIGONES CARRAL S.L.
B - 15.483.191
Rúa do Souto Nº 8 Bajo
15175 - CARRAL (A Coruña)



Moi Leal e Excelentísimo Concello de Carral (A Coruña)

Campo da Feira, nº 1 // C.P.: 15175 // Tel.: 981670002 Fax: 981 6722 82 // C.L.F.: P-1502100 I

Páxina web: www.carral.es / Sede electrónica: <http://sede.carral.es> / Correo electrónico: correo@carral.es

II.- La realidad existente en 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 un desarrollo urbanístico de uso industrial; de forma tal que se adecúe la ordenación urbanística del ámbito a los condicionantes fácticos concurrentes y señalados con anterioridad, y se posibilite, a su vez, el obligado retorno de las plusvalías generadas con la actuación administrativa a la comunidad mediante la obtención de zonas verdes, aprovechamientos urbanísticos, espacios de especial valor patrimonial y etnográfico, etc.; configurando una actuación que, satisfaciendo el interés público, plantee una actuación 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.

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 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 adopción de medidas orientadas a la creación y consolidación de empleo; la consolidación en el Ayuntamiento de Carral de la presencia de un sólido grupo empresarial generador de empleos directo e indirecto; y la modernización e implantación de los procesos productivos.

Factores sociodemográficos, toda vez que la promoción de la modificación puntual propuesta, y más concretamente el crecimiento y consolidación de la actividad industrial que llevará aparejada la ejecución de la misma, desde un punto de vista demográfico contribuirá a compensar la balanza demográfica fijando población activa con sus respectivas familias en un ayuntamiento de pequeña entidad como es el Ayuntamiento de Carral.

Por lo que respecta a la concurrencia de concretos factores socioculturales, la actuación del Ayuntamiento de Carral promoviendo la modificación pretendida se ha de entender como una respuesta a la encomienda constitucional de protección de las



HORMIGONES
CARRAL, S.L.
B - 15.483.191
/ Rúa do Souto Nº 8 Baño
15175 CARRAL
A Coruña (A)



Moi Leal e Excelentísimo Concello de Carral (A Coruña)

Campo da Feira, nº 1 // C.P.: 15175 // Tel.: 981670002 Fax: 981 6722 82 // C.L.F.: P-1502100 I

Página web: www.carral.es / Sede electrónica: <http://sede.carral.es> / Correo electrónico: correo@carral.es

culturas y promoción del progreso de la cultura; así como a la encomienda de nuestro estatuto de Autonomía de la defensa de la identidad de Galicia y la encomienda a los poderes públicos de la preservación de la vida cultural gallega y el fomento de la participación en la misma de la ciudadanía; respuesta basada fundamentalmente en las acciones que se promueven con la modificación sobre dos elementos relevantes del Patrimonio cultural de Galicia, Camino de Santiago Inglés y Castro de As Travesas.

Por último, pero no menos importante, ha de señalarse la presencia de factores sociomedioambientales toda vez que las acciones vinculadas a la actuación planteada representan la creación de dotaciones de espacios libres y zonas verdes orientadas a la mejora de las condiciones de integración ambiental tanto de las futuras como de las actuales instalaciones existentes -y a la mejora de la "habitabilidad" de su entorno más inmediato-; la previsión de las correspondientes infraestructuras de saneamiento que resuelvan adecuadamente y de forma sostenible las necesidades de depuración y tratamiento de aguas ; y la mejora de las condiciones de movilidad relativas a la mejora de la seguridad y funcionalidad vial que supondrá la reforma de la actual conexión con la actual carretera AC-542.

Por consiguiente, analizada la realidad física de los terrenos así como la normativa urbanística de aplicación, se considera oportuna la delimitación un ámbito de suelo urbanizable con la finalidad última de adecuar las instalaciones industriales y comerciales existentes a la actual normativa de aplicación, así como posibilitar su consolidación, ampliación e implantación de nuevos usos industriales y terciarios, todo ello de acuerdo con los siguientes 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 "Hormigones Carral, S.L." y "Cementos Carral, S.L.U" que garanticen una ulterior gestión y desarrollo por los propietarios afectados en atención a la previsión de necesidades actuales y futuras.

- Minoración del impacto ambiental de la actuación, al ceñir la actuación urbanística propuesta a la propiedad sobre la que, bien en la actualidad ya se está desarrollando algún tipo de actividad económico-productiva, bien resulta susceptible de albergarla en un marco temporal próximo.

- Existencia de un interés económico y empresarial que posibilite y garantiza la ejecución y desarrollo del ámbito; en todo caso más factible cuanto más adecuada resultase la delimitación a sus actividades industriales y, a su vez, intentando excluir de la misma a otros propietarios cuyos intereses particulares nada tienen que ver con la actividad industrial y que se verían obligados a participar en un desarrollo contrario a sus intereses.

- Incorporación material y formal de los informes y de los posibles condicionantes 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

IV.- Consiguientemente, al objeto de analizar la viabilidad de la introducción de la delimitación del referido ámbito en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento





Moi Leal e Excelentísimo Concello de Carral (A Coruña)

Campo da Feira, nº 1 // C.P.: 15175 // Tel.: 981670002 Fax: 981 6722 82 // C.L.F.: P-1502100 I

Páxina web: www.carral.es / Sede electrónica: <http://sede.carral.es> / Correo electrónico: correo@carral.es

del Ayuntamiento de Carral a través de su modificación puntual, se procedió, por el promotor del presente Convenio a la presentación, con fecha 14 de marzo de 2.019 en el Ayuntamiento de Carral, del borrador del documento denominado "Modificación puntual das Normas subsidiarias de planeamento do concello de Carral e ordenación detallada dun sector de solo urbanizable situado no lugar das Travesas" junto con el correspondiente "Documento Ambiental Estratéxico"; y ello al objeto de su remisión al órgano ambiental competente.

Previa la correspondiente tramitación reglamentaria, por la Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, se emitió, con fecha 26 de junio de 2.019 la "Resolución pola que se formula o Informe Ambiental Estratéxico da Modificación Puntual das Normas Subsidiarias de Planeamento do Concello de Carral e ordenación detallada dun Sector de solo Urbanizable situado no Lugar das Travesas", siendo la misma publicada en el DOGA nº 131 de fecha 11 de julio siguiente.

M. A. Ali las cosas, constatada la viabilidad de la propuesta y considerando ambas partes la conveniencia de adoptar las medidas pertinentes para la consecución de los objetivos anteriormente esbozados; 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); y al objeto de proceder a la tramitación urbanística propiamente dicha -cuya competencia corresponde al Ayuntamiento de Carral-; suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO 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 los propietarios afectados para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística en lo concerniente a la ordenación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado con su ordenación detallada a través de la correspondiente modificación puntual del planeamiento vigente, con el fin de obtener suelo de carácter industrial que posibilite tanto la consolidación de las instalaciones industriales existentes como su futura ampliación o incorporación de nuevos usos industriales.

SEGUNDA.- Ámbito

Se propone la delimitación de un Área de Reparto conformada por un ámbito de suelo urbanizable identificado con las siglas SUI 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 95.687 m²; así como por dos Sistemas Generales Adscritos de infraestructuras, uno de infraestructura viaria (5.728 m² aproximadamente) y otro de saneamiento (294 m²) que conforman una superficie total aproximada de 6.022 m²-.



Moi Leal e Excelentísimo Concello de Carral (A Coruña)

Campo da Feira, nº 1 // C.P.: 15175 // Tel.: 981670002 Fax: 981 6722 82 // C.L.F.: P-1502100 I

Página web: www.carral.es / Sede electrónica: <http://sede.carral.es> / Correo electrónico: correo@carral.es

De la superficie total aproximada del Sector -95.687 m²-, 3.299 m² se corresponden con terrenos de titularidad pública -dotaciones públicas existentes que se mantienen-, los cuales se corresponden con la superficie de la carretera autonómica identificada con las siglas AC-542, infraestructura que se incorpora a la ordenación detallada como sistema general de red viaria parte incluido en el ámbito y parte adscrito al mismo.

Los restantes 92.388 m² se corresponden con terrenos de titularidad privada de los cuales de los cuales 52.285 m² (56,59%) son propiedad de "Hormigones Carral, S.L" y "Cementos Carral, S.L.U".

Consecuentemente, el Área de Reparto resultaría conformada por una superficie total de 101.709 m², en la que se incluyen 3.299 m² de titularidad pública -dotaciones públicas existentes que se mantienen-, mientras que los restantes 98.410 m² se corresponden con terrenos de titularidad privada de los cuales, como se ha señalado anteriormente, 52.285 m² (53,13%) son propiedad de "Hormigones Carral, S.L" y "Cementos Carral, S.L.U", mientras que los restantes 46.125 m² (46,87%) pertenecen a otros propietarios privados.

Se propone un índice de edificabilidad de 0,30 m²/m² 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

Se acompaña asimismo, como anexo 1, plano catastral identificativo tanto de la delimitación propuesta del Área de Reparto -con carácter orientativo, siendo definida finalmente dicha delimitación por el documento de modificación puntual de planeamiento-, como de la totalidad de parcelas catastrales afectadas por la delimitación propuesta, entre las que se encuentran las parcelas de cada uno de los propietarios firmantes del presente convenio.

TERCERA.- Compromisos de las partes

"Hormigones Carral, S.L" y "Cementos Carral, S.L.U" se comprometen a:

- . presentar ante el Ayuntamiento de Carral, con la mayor celeridad posible, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes redactada por facultativos competentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 LSG 2016, y en todas las formas que exija su tramitación, desde el borrador del plan y un documento inicial estratégico para iniciar la tramitación ambiental, hasta el documento para aprobación definitiva que incorpore todas las modificaciones resultantes de la tramitación.
- . satisfacer no solo los costes de elaboración del documento sino todos aquellos costes que directa o indirectamente represente para el Ayuntamiento de Carral la tramitación del documento desde su presentación hasta su aprobación definitiva, publicación y entrada en vigor; supeditando el desarrollo de posteriores fases a la previa firma del correspondiente convenio de ejecución.
- . proyectar y ejecutar la infraestructura del servicio de saneamiento del ámbito de actuación de forma que se posibilite la conexión a dicha infraestructura del





Moi Leal e Excelentísimo Concello de Carral (A Coruña)

Campo da Feira, nº 1 // C.P.: 15175// Tel.: 981670002 Fax: 981 6722 82// C.LF.: P-1502100 I

Páxina web: www.carral.es / Sede electrónica: <http://sede.carral.es> / Correo electrónico: correo@carral.es

núcleo de As Travesas, proyectando y ejecutando a dicho efecto el correspondiente colector hasta las proximidades del mismo.

El Ayuntamiento de Carral se compromete a iniciar e impulsar la tramitación de la modificación puntual de conformidad con los objetivos y los criterios contenidos en el presente convenio, a la mayor brevedad posible una vez facilitados los documentos necesarios que en cada fase se requieran por "Hormigones Carral, S.L" y "Cementos Carral, S.L.U", y comprobada en todo caso su conformidad con los mismos.

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 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, no procederá indemnización alguna a favor de los propietarios, 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carral objeto del mismo.

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

Fdo.- Francisco Javier Gestal Pose
Alcalde del Ayuntamiento de Carral



Fdo.- Valentín Vázquez González
"Hormigones Carral, S.L"



