



CONCELLO
DE MIÑO

*El Ayuntamiento de Miño informa
a sus habitantes sobre el plan para
la urbanización de Piñeiro*





El pasado Viernes, 30 de Septiembre se aprobó en el Pleno Municipal el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que habrá de regir el concurso para adjudicar, por procedimiento abierto, la ejecución del Plan Parcial del Sector R-3 (Piñeiro)

“¿Por qué se hace este pliego y para qué sirve?”

El Pliego surge ante la idea de realizar un concurso para adjudicar el proyecto de la urbanización de los terrenos de Piñeiro a aquella empresa o empresas que nos ofrezcan un proyecto verdaderamente válido y bueno para Miño, a la altura de nuestras necesidades.


Este pliego plantea una serie de requisitos y condiciones para todas aquellas empresas que deseen presentar sus propuestas al Ayuntamiento. Así mismo, recoge una serie de condiciones para garantizar los derechos de los propietarios, del Ayuntamiento y de todos los habitantes de Miño.

Al Ayuntamiento no le interesa QUIÉN va a realizar la obra, lo que le interesa al Ayuntamiento es la obra en sí, el proyecto que se vaya a realizar. Debemos garantizarle al pueblo que se va a hacer la mejor obra posible.

“¿Quién ha hecho este pliego y quién lo ha aprobado?”

El equipo técnico y jurídico del Ayuntamiento redactó, bajo la supervisión del Alcalde y siguiendo sus indicaciones, un borrador del pliego. Posteriormente, se creó una Comisión Informativa Especial, compuesta por representantes de todos los partidos políticos del municipio. La ley no marca en estos casos la obligatoriedad de crear esta comisión, pero se constituyó por deseo expreso del Alcalde, para dar a conocer sus intenciones a todos los partidos políticos, informarles sobre la necesidad de este





proyecto para Miño, consultarles, e intentar que esta obra sea mérito de todos.

Tras tres reuniones (cuyas actas están a disposición de todo aquel que las solicite) se aprobó UNÁNIMEMENTE el pliego, demostrando así que el interés y la necesidad de desarrollar Piñeiro era común a toda la Corporación.

Tras este paso, el pliego fue sometido a la aprobación del Pleno Municipal celebrado el pasado viernes, 30 de septiembre. En esta ocasión, y a pesar de que dos días antes se aprobó unánimemente en la Comisión, el BNG votó en contra. Aún así el pliego fue aprobado por mayoría, con los votos del PP, CIM y PSOE. Desde el Ayuntamiento comprendemos que pueda resultar llamativo este voto en contra pocos días después de la aprobación del pliego por el propio BNG, y lo interpretamos como un intento de generar polémica para entorpecer el desarrollo

de esta acción, pero entendemos también que, con la aprobación unánime en la Comisión Informativa, en la que no median intereses partidistas, se ha demostrado que todos los representantes políticos han sabido apreciar y reconocer la necesidad de esta obra y su importancia para Miño.

“¿Qué supone la aprobación de este pliego?” “¿Qué va a pasar ahora?”

Tras su aprobación, el pliego será publicado en los pertinentes boletines oficiales (DOGA, BOE, ...). Una vez publicado en todos los boletines se abrirá un plazo de 52 días para que las empresas y propietarios puedan presentar sus propuestas al Ayuntamiento.

La aprobación y publicación de este pliego no significa que inmediatamente se vaya a urbanizar


y/o expropiar los terrenos de Piñeiro. La aprobación del pliego sólo pone en marcha un proceso para la recepción y selección de propuestas. Puede suceder que ninguna se adapte a los requisitos solicitados, o que se considere que las obras propuestas no están a la altura de los deseos y necesidades del pueblo de Miño, en cuyo caso, el concurso quedaría desierto y no se procedería entonces a la urbanización de Piñeiro.

Si, por el contrario, el Ayuntamiento encuentra una propuesta lógica y adaptada a sus expectativas, se declarará esa propuesta como la ganadora del concurso y será ése el proyecto a realizar. El concurso se realiza para escoger el PROYECTO ideal. En el pliego de condiciones existe una cláusula que estipula que los propietarios de los terrenos podrán, si lo desean y reúnen los requisitos solicitados legalmente, pedir el cambio de sistema por otro de

naturaleza privada y desarrollar ellos mismos su propio suelo, ciñéndose en su totalidad al proyecto ganador. (esto quiere decir que quien decide en última instancia qué proyecto se hace es el Ayuntamiento y no los propietarios, ya que es el Ayuntamiento quien debe velar por las necesidades y los intereses de TODOS los vecinos de Miño).

En caso de que los propietarios no lleguen a un acuerdo, y renuncien a su derecho de desarrollar el suelo, se adjudicará el proyecto a la empresa creadora de la propuesta ganadora. Y será esta empresa o empresas la encargada de urbanizar el suelo. Sería entonces cuando se iniciaría, en caso de ser necesario, un proceso de expropiación. El Ayuntamiento velará para que, si llegamos a este punto, la empresa adjudicataria pueda obtener todo el suelo posible a través de mutuos acuerdos y que la expropiación sólo se realice en casos





excepcionales. Aún en este último caso, al propietario le quedaría la posibilidad de acudir al Jurado Provincial de Expropiación si no estuviese de acuerdo con el precio fijado.

En definitiva, este supone un paso importante hacia la urbanización de Piñeiro, pero no el definitivo. El paso definitivo para conseguir lo que Miño merece, lo daremos entre todos.

“¿Qué dice ese pliego?”

Contiene los requisitos que deben reunir las empresas que estén interesadas en optar a la adjudicación del concurso, las condiciones que han de salvar las propuestas y los criterios objetivos en los que el Ayuntamiento se basará para elegir la obra más aconsejable para Miño

Se valorará especialmente la capacidad intrínseca que tendrá la obra para desestacionalizar el turismo en Miño y transformar el modelo actual de Pueblo en otro más moderno y con más futuro, se valorará también que la propuesta sea absolutamente viable, la calidad de la urbanización, el plan de etapas, las mejoras en infraestructuras, equipamientos y servicios municipales, el canon a satisfacer al Ayuntamiento, las ventajas que se propongan para los actuales propietarios de los terrenos en la posible compra de un inmueble en la zona y las actuaciones de transformación y gestión de suelo realizadas por el licitador en los últimos tres años.

El Ayuntamiento decidió valorar con la misma puntuación el apartado del canon a satisfacer para el Ayuntamiento (que repercutirá en obras y servicios para todo Miño), el apartado de las mejoras en infraestructuras municipales ofertadas, y el apartado

con ofertas a los propietarios del suelo para acceder a una futura vivienda. Esto quiere decir que el Ayuntamiento valora de la misma manera las facilidades que se ofrezcan a los propietarios como las que se ofrezcan al Ayuntamiento y, por extensión, a todo el pueblo y habitantes de Miño.

“¿Puede cualquiera ver este pliego?”

El pliego, las actas de la Comisión Informativa y el acta del Pleno, se encuentran a disposición de todos los interesados en las oficinas del Ayuntamiento. En breve estarán disponibles también en la página web del Ayuntamiento

Con respecto al plan para la urbanización de Piñeiro y el posterior proyecto...

“¿Por qué es tan importante este proyecto?” “¿Por qué hay tanta necesidad de hacerlo?”

En nuestro pueblo se observan dos polos distintos de desarrollo, por un lado Perbes San Juan que experimenta un gran crecimiento y desarrollo y por otro lado, el casco urbano de Miño, cuyo nivel de crecimiento no se equipara al de Perbes. El Piñeiro es un punto estratégico en Miño. Su urbanización contribuirá a unir estos dos polos de desarrollo, a transformar nuestro pueblo. En Miño hay una carencia importante de servicios e infraestructuras. Nuestros visitantes sólo vienen a la playa, no permanecen aquí mucho tiempo. Debemos dotar a Miño de los servicios que precisa para aumentar nuestros recursos y desarrollar el sector terciario de forma que





consigamos desestacionalizar el turismo y aumentar los ingresos de aquí derivados.

En esencia, lo que deseamos con esta obra es cambiar nuestro modelo de pueblo, dotarlo de los servicios que hacen falta: con amplias plazas y mobiliario urbano público modélico, con servicios municipales que aporten bienestar ciudadano y con una arquitectura de vanguardia, que harán de esta obra una visita obligada para nuestros turistas y convertirá a Miño en un lugar de referencia de todas las Rías Altas.

“¿Y por qué hay tanta prisa, por qué es tan urgente?”

Porque en el momento actual, Piñeiro tiene fijada una línea de protección de Costas de 100 metros. Si lo desarrollamos después de que se adapte el PGOM a la nueva legislación urbanística, esta línea

de Protección de Costas se llevaría hasta los 200 metros, ocupando la mayor parte del terreno (una tercera parte sería declarado “suelo rústico”) y ocasionando así la no rentabilidad de la actuación y por tanto, no sólo se reducirían drásticamente los precios, sino que posiblemente, no llegaría a urbanizarse jamás.

La adaptación del PGOM a la nueva Ley del Suelo es una obligación para el Ayuntamiento y además, si no lo hiciéramos, estaríamos perjudicando a los propietarios de otros terrenos en los que se pretende obtener suelo para uso empresarial y dotacional de ocio (como por ejemplo, los suelos de Carantoña y Viadeiro).

Por tanto, el Ayuntamiento, defendiendo los intereses de TODOS los vecinos, no puede posponer la adaptación de nuestro PGOM ni retrasar la actuación en el Piñeiro antes de esta actualización, ya que

perderíamos la oportunidad de desarrollarlo. Por eso es tan importante que, si realmente queremos desarrollar esta zona y, consecuentemente, nuestro pueblo, seamos firmes y decididos y lo llevemos a cabo sin absurdas esperas o entorpecimientos. Ha habido muchos intentos por desarrollar Piñeiro, y todos han fracasado. Ya no nos podemos permitir un fracaso más.


“¿Qué va a suponer este proyecto?” “¿Por qué es bueno para Miño?”

Este proyecto es el pilar fundamental del nuevo Miño que estamos construyendo. El Ayuntamiento está trabajando para crear un nuevo modelo de pueblo, un pueblo residencial y turístico, muy agradable para VIVIR, con muchos servicios, bien comunicado, con mayor bienestar, con capacidad para generar

y administrar la riqueza que le otorgan sus recursos (hasta ahora descuidados), con un turismo desestacionalizado, con obras de vanguardia, con servicios y actividades para todo tipo de turistas... Queremos que Miño crezca y se desarrolle y que TODOS los habitantes de Miño se vean favorecidos por el desarrollo de su pueblo.

Este proyecto nos beneficia a TODOS. El crecimiento ORDENADO de un pueblo NUNCA es perjudicial, todo lo contrario: el aumento de habitantes, la mejora de la calidad de nuestros servicios, las nuevas infraestructuras, las nuevas obras, todo contribuirá a una mejora en la explotación de nuestros recursos y a generar riqueza para nuestro pueblo.





“¿Por qué ese interés en cambiar nuestro pueblo? Yo no quiero que mi pueblo cambie...”

Debemos ser conscientes de los cambios que se están experimentando en nuestra sociedad y forma de vida: la revolución tecnológica, la globalización, los cambios organizativos, etc. son sólo pequeños ejemplos de esta increíble transformación que nos ha tocado vivir.

Como Ayuntamiento, debemos analizar estos cambios, preverlos y anticiparnos para aprovecharlos y poder desenvolvernos con éxito en la vida colectiva: la educación, el empleo, la vida democrática, el desarrollo social, la creación de negocios, etcétera.

Queremos construir un pueblo que sea agradable para vivir y atractivo para visitar, que pueda dar a sus habitantes una alta calidad de vida y que

tenga presentes todos los cambios a los que nos enfrentamos.

Debemos ser conscientes del potencial que tenemos y empezar a sacarle el máximo partido. Debemos empezar a cuidar de nuestros recursos. Debemos empezar a respetarnos a nosotros mismos. El crecimiento y el desarrollo nunca es negativo. Querer ser mejores no es negativo. Nuestro pueblo no dejará nunca de ser un lugar tranquilo, nunca perderemos nuestra identidad, nunca perderemos nuestro carácter, el cambio será sólo para mejor.

Con respecto a los propietarios del terreno y a una posible futura expropiación...

“¿Qué pasará con los propietarios?, ¿Les van a expropiar?”


Los propietarios de los terrenos tienen derecho a reclamar el sistema de compensación. Deben ser ellos quienes lo pidan, ya que al Ayuntamiento no se le permite, por sí mismo, de oficio, establecer el sistema de compensación. Ya hemos dicho que la puesta en marcha de este concurso no implica un proceso de expropiación inmediato. Los propietarios podrán agruparse y negociar un sistema de naturaleza privada que les permita desarrollar su propio suelo.

Hay propietarios que están ya reclamando el cambio a este sistema, pero lo hacen sin cumplir los requisitos legales. Los propietarios que lo soliciten,

deberán agrupar más del 50% del total del suelo. El Ayuntamiento ha puesto en marcha este concurso para garantizar que, haga quien haga la obra, ésta sea la adecuada en términos de calidad. Esto significa que los propietarios podrán reclamar la compensación, pero la obra a realizar será la que escoja el Ayuntamiento (además, los propietarios pueden también presentarse al concurso con un proyecto propio).

La expropiación vendrá si no se llega a ningún acuerdo entre los propietarios, y se recurrirá a ella sólo si no se consigue pactar un precio con la empresa adjudicataria.





“¿Por qué el Ayuntamiento no marca un precio de los terrenos para garantizar los intereses de los propietarios?”

El Ayuntamiento no puede marcar un precio para los terrenos, ya que ese precio dependerá, entre otras variables, del coste total de la obra. No podemos marcar un precio ahora, primero porque nos arriesgaríamos a establecer un precio por debajo de su valor real y segundo, porque nos arriesgaríamos a que, debido al coste de los terrenos tuviéramos que renunciar a una obra de calidad. Si una empresa ofreciera a los propietarios un precio excesivamente alto por sus terrenos, ese coste iría en detrimento de la calidad de los materiales y de la obra en general que después se realizara. El proyecto debe ser rentable y viable económicamente hablando, de lo contrario jamás se urbanizaría el Piñeiro. El Ayuntamiento tratará de conjugar y equilibrar todos los intereses, pero, obviamente, priman los intereses

de TODOS los vecinos de Miño que merecen una obra de alta calidad.

Es cierto que, cuanto más cara sea la obra, cuanto más caro sea el proyecto escogido, más baratos se comprarán los terrenos. Ahora bien, es el deber del Ayuntamiento el garantizar que TODOS los habitantes de Miño tengan la mejor obra posible.

“¿Por qué el Piñeiro tiene una edificabilidad tan alta y cómo afecta eso al precio del terreno?”

La anterior Corporación estableció, en el PGOM del 2002, una edificabilidad 6 veces mayor que la de otros suelos de Miño. Esto quiere decir, que en Piñeiro podrían construirse unas 60 viviendas por hectárea, mientras que en otros suelos de Miño, sólo se permite construir alrededor de 10 viviendas por hectárea.

La Corporación anterior conocía también las posibilidades de Piñeiro, y la importancia de su desarrollo. Sabían que, para desarrollar y urbanizar correctamente ese suelo, haría falta una inversión económica extraordinaria, que permitiera dotar al centro estratégico de Miño de todos los servicios necesarios (Iluminación, alcantarillado, asfaltado, infraestructuras, etc.). Por ello se decidió otorgar una mayor edificabilidad, para garantizar la viabilidad y rentabilidad de una correcta urbanización en el futuro.

En aquel momento se marcó también en el PGOM, el proceso de expropiación para el futuro desarrollo de Piñeiro. No hubo réplicas ni apelaciones por parte de ningún partido político ni de los propietarios a estas decisiones.

Que el Piñeiro tenga una edificabilidad tan alta genera una gran plusvalía (el terreno es más caro, porque resulta mucho más rentable). Ahora bien, en contra de lo que otros piensan, esa plusvalía

NO pertenece en su totalidad a los propietarios. No sería justo, dado que esa plusvalía viene generada por una decisión del Ayuntamiento de Miño, no por el valor real o natural de esos terrenos. Esa plusvalía es patrimonio de todo el pueblo, pertenece también a todos los habitantes de Miño, y debe ser recuperada en una obra que sea garantía de cambio y que asegure un mayor bienestar para ésta y otras generaciones futuras, en la creación de espacios públicos y dotacionales, en la construcción de un nuevo Miño.

Bajo ningún concepto el Ayuntamiento o su Alcalde escuchará las voces que pretendan que se disminuyan las exigencias de este proyecto con el fin de que el valor de los terrenos sea mayor. Bajo ningún concepto el Ayuntamiento y su Alcalde renunciarán su principal tarea, que no es otra que la de proteger , conservar y aumentar el patrimonio y los intereses de todo el Pueblo.





Es de vital importancia que los vecinos de Miño tengan la total seguridad de que en este y en otros proyectos, el ánimo que preside cualquier intención del Alcalde, no es otro que lograr mayor bienestar para todos y cada uno de los habitantes de este pueblo.

Fdo. Juan A. Maceiras Barros
Alcalde de Miño

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular scribble. The signature appears to be 'Juan A. Maceiras Barros'.



