



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

D^a. PATRICIA RODRÍGUEZ CALVIÑO, CONCELLEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE VIGO

C E R T I F I C O: Que a Xunta de Goberno Local, na **sesión ordinaria do 21 de marzo de 2025**, adoptou o seguinte acordo:

23.- APROBACIÓN INICIAL DO “PROXECTO DE REPARCELACIÓN DO POLÍGONO 2 DO PLAN PARCIAL DE SAN PAIO DE NAVIA”. EXPTE. 5336/401.

Visto o acordo do Consello de Xerencia da Xerencia municipal de Urbanismo de data 11/03/2025 e a dilixencia de data 19/03/2025, asinada pola secretaria de Goberno local e a concelleira da Área de Goberno de Seguridade, Contratación, Festas e Xestión municipal, sométese a aprobación o informe-proposta de data 06/03/2025, asinado pola técnica de Administración Xeral, a xefa do Departamento de Desenvolvemento Urbanístico e conformado polo xerente de Urbanismo e pola concelleira da Área de Goberno de Urbanismo e Vivenda, que di o seguinte:

Examinado o presente expediente, tramitado a iniciativa do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS), e a vista da derradeira documentación técnica inserida no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo en data 04.02.2025 (Doc. Núm. 250025534), documentación toda ela redactada a petición do IGVS pola sociedade “Alfonso Botana, SL”, con CIF B70531595, de data outubro de 2024, asinada dixitalmente polo arquitecto director dos traballos J.A.B.C (colexiado núm. 2405 do COAG) e a avogada A.M.B.DR., que anula e substitúe a anteriormente presentada, emítese o seguinte informe xurídico con proposta de acordo para o que resultan relevantes os seguintes,

I.ANTECEDENTES E FEITOS

I.I. Con data do 29.07.2020 o Pleno do Excmo.Concello de Vigo acordou aprobar definitivamente a “2ª Modificación Puntual do Plan Parcial de San Paio de Navia”, instrumento urbanístico promovido polo Instituto Galego de Vivenda e Solo (Exp. Núm. 15666/411); A referida Modificación Puntual, foi publicada no DOG núm. 183 do 09.09.2020, Normativa e Ordenanzas no BOP núm. 212 do 03.11.2020, e inscrita no Rexistro de Planeamento de Galicia con data do 09.10.2020, co núm. RPG00064/2020, polo que ten acadado plena vixencia e executividade.

I.II. Pola súa banda, nesta administración procedeuse a apertura dos expedientes núm. 272/413 e núm. 278/413, trala comunicación remitida polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, correspondentes a diversos trámites relativos ao “Proxecto de expropiación por taxación conxunta, dos bens e dereitos que se precisen ocupar para a execución dos polígonos núm.1, 2, e 3 do Plan Parcial de San Paio de Navia”; Obran incorporados aos expedientes de referencia, os seguintes trámites/ actuacións administrativas: Publicación no Taboleiro de Edictos da XMU do proxecto expropiatorio, así como da convocatoria das datas para proceder o levantamento das actas de pagamento e ocupación dos bens e dereitos afectados ao radicar os mesmos neste termo municipal, certificación de fin de exposición pública, así como o acto de sinaturas de ditas actas, que tivo lugar nas dependencias do salón de actos do edificio administrativo da Xunta de Galicia en Vigo os días 24, 25, 26, 27,28 de xaneiro de 2022.

I.III. Con data 28.07.2023 a Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, en sesión ordinaria adoptou, entre outros, os seguintes acordos: Prestar aprobación, con carácter definitivo ao «Proxecto de urbanización do Polígono 2 Fase A do Plan Parcial de San Paio de Navia» (Exp. Núm. 5275/401), así como ao «Proxecto de urbanización do Polígono 2 Fase B do Plan Parcial de San Paio de Navia» (Exp. Núm. 5276/401).

I.IV. Neste estado da tramitación, con datas 11.07.2024, 22.10.2024, 20.12.2024 o equipo redactor insería no rexistro electrónico desta XMU, documentación técnica correspondente ao “Proxecto de Reparcelamento do Polígono 2 de San Paio de Navia”, corrixida sucesivamente, en atención aos informes técnicos municipais, incorporados ao expediente electrónico de razón.

I.V. Finalmente, en data 04.02.2025 tivo entrada no rexistro electrónico desta XMU, un oficio asinado polo Director Xeral do IGVS (Doc. Núm. 250025534), polo que remite o “Proxecto de Reparcelamento do Polígono 2 do Plan Parcial de San Paio de Navia,” redactado pola sociedade Alonso Botana S.L, para a súa tramitación aos efectos do disposto no Capítulo V do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia.

I.VI. Elevado o expediente a arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión, en data 20.02.2025 emite informe técnico, cuxo alcance se refire ao análise da derradeira documentación técnica presentada en data 04.02.2025 (Doc. Núm. 250025534), no que conclúe que,- as superficies recollidas na documentación presentada cumpre co establecido no Plan Parcial, indicando que as lixeiras diferencias de superficie, son debidas a escala de traballo máis precisa nesta fase de xestión; que as parcelas de resultado cumpren a parcela mínima establecida no planeamento de detalle, e que no Documento “proforma” se recolle a descrición das parcelas de orixe e de resultado. Comprobándose que están recollidas todas as parcelas tanto de orixe como de resultado,- co seguinte teor literal:

“(..)Na memoria recóllese que o ámbito ten unha superficie de 106.261,30 m².

A suma da superficie das 130 parcelas de orixe é 106.261,60 m²

A suma da superficie das parcelas de resultado é de 106.260,01 m²

Existe unha pequena diferenza (1,59 m²) entre a superficie de orixe e de resultado que se pode deber ao efecto do redondeo dos decimais.

- A superficie total tanto da Fase A coma da Fase B, son lixeiramente inferiores ás superficies que figuran no Plan Parcial. Isto pode deberse á escala de traballo, máis precisa nas fases de execución.

- A superficie das parcelas de uso residencial (e outros usos): tanto no caso da Fase A coma na Fase B son lixeiramente inferiores. O total da edificabilidade lucrativa coincide (agás nos decimais). Dada a escala de traballo, pode entenderse que se cumpre o establecido no plan parcial.

- Parcelas de equipamento: A superficie total de equipamento da Fase A cumpre co establecido no Plan Parcial. Na fase B tamén cumpre o establecido para a parcela de equipamento

- Zonas verdes: No que se refire á superficie das zonas verdes da Fase A, se comparamos cos datos recollidos no Anexo I do PP estaría por debaixo do determinado no plan parcial, pero se collemos as superficies reflectidas no plano parcelario resultante si cumprirían (3.953 m²). É dicir, hai diferentes superficies no plan parcial respecto destas parcelas.

No caso da Fase B existe unha pequena diferenza, tanto das parcelas que se consideran zonas verdes computables como as non computables, en total as zonas verdes do proxecto, nesta fase B, é de 6.596,12 m², no plan parcial, para esta fase se establece como reserva de zonas verdes unha superficie de 6.600 m².

- Viario: hai diferencias tanto no caso da fase A coma da fase B. Con todo, aparentemente, o trazado viario se axusta ao establecido no plan parcial.



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

- Segundo o plan parcial a edificabilidade da Fase A é de 43.846 m², no proxecto achegado nesa fase se adxudican 43.847 m². No caso da Fase B, a edificabilidade sinalada na 2ª Modificación do plan parcial é de 51.059 m², a edificabilidade asignada no proxecto é de 51.047,76 m², polo tanto é lixeiramente inferior á establecida no plan parcial, case igual. A total asignada entre ás dúas fases estaría lixeiramente por debaixo do establecido no plan parcial.

TÍTULO III. ORDENANZAS:

Principais parámetros das ordenanzas no que atinxe ás parcelas:

ORDENANZA	PARCELA MÍNIMA	ANCHO MÍNIMO	USO PREDOMINANTE	EDIFICABILIDADE
9P 1º	300	9	Residencial unifamiliar	Anexo I
9P 2º	180	9	Residencial unifamiliar	Anexo I
9P 3º	125	5 adosad	Residencial unifamiliar	Anexo I
4P	Planos de ordenación	-	Residencial colectivo	Anexo I
6P	Planos de ordenación	-	Residencial colectivo	Anexo I
7P	125 m ²	6 m	Residencial colectivo o Unifamiliar	Anexo I
ZV	-	-	Zona Verde	
EQ	-	-	Equipamento	1 m ² /m ²¹
VIARIO	-	-	Viario	

As parcelas de resultado cumpren a parcela mínima establecida no planeamento de detalle.

Documento “proforma”: Neste documento se recolle a descrición das parcelas de orixe e de resultado. Comprobouse que están recollidas todas as parcelas tanto de orixe como de resultado.(..”).

II.FUNDAMENTOS DE DEREITO /VALORACIÓN XURÍDICA

II.I. Normativa básica aplicable

TRLS/2015 (RD Lex7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana),

LSG (L.2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia),

RLSG (Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia),

LRBRL (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),

LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas), Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo (A.D. Pleno 29.07.1996, BOP 04.09.1996; modificación: versión consolidada A .D. Pleno 20.10.2000, BOPPO do 06.11.2000),

PXOU-93. Expediente de subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 á LASGA (Lei 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia. A aprobación definitiva de dito PXOU 1993 foi publicada no DOG núm 87 o día 10/05/1993 e a súa normativa foi publicada no B.O.P 133, o 14 de xullo de 1993,

2ª MP do PP San Paio de Navia, publicada no DOG núm. 183 do 09.09.2020, Normativa e Ordenanzas no BOP núm. 212 do 03.11.2020, e inscrita no Rexistro de Planeamento de Galicia con data do 09.10.2020,

O resto de disposicións que poidan afectar,

II.II. Ámbito, obxecto e resultado do proxectado

O presente expediente, tal e como se detallou no expositivo, trae causa da 2ª Modificación Puntual do Plan Parcial de San Paio de Navia; A Modificación puntual delimitou tres polígonos para o desenvolvemento da actuación, con dúas fases para cada un deles.

No que aquí nos ocupa, respecto do polígono 2, a Fase A abrangue unha superficie de 44.538 m², e a Fase B abrangue unha superficie de 61.823 m², acadando unha superficie total de 106.361 m², dita separación en fases do polígono 2 ven determinada pola descontinuidade do ámbito e se corresponde cos terreos de transición entre o polígono de Navia xa executado e o tecido residencial de Navia, cara o Este, e a trama urbana de Coia cara o Este.

Preténdese con esta actuación dar resposta á urxente necesidade de solo residencial da área urbana de Vigo.

II.III. Determinacións de xestión

a) Zonas de ordenanza residencial

Consonte aos planos de ordenación do Plan Parcial na súa modificación núm.2, dentro do polígono 2 defínense tres zonas de ordenanza residencial nas que se distribúen un total de 133 parcelas:

- Ordenanza 9P, que se corresponde con 16.679 m² de ámbitos destinados a vivenda unifamiliar, correspondentes con 6.709 m² distribuídos en 30 parcelas na etapa A (V), e con 9.970 m² distribuídos en 48 parcelas na etapa B (III-B).
- Ordenanza 4P, que se corresponde con 9.647 m² de ámbitos destinados a vivenda multifamiliar correspondentes con 2.733 m² distribuídos en 2 parcelas na etapa A (V), e con 6914 m² distribuídos en 6 parcelas na etapa B (III-B).
- Ordenanza 6P, que se corresponde con 3.000 m² dun ámbito destinado a vivenda multifamiliar en bloque aberto nunha única parcela da etapa A (V).
- Ordenanza 7P, que se corresponde con 9.130 m² de ámbitos destinados a edificación residencial colectiva ou unifamiliar correspondentes con 1.571 m² distribuídos en 8 parcelas na etapa A (V), e con 7.559 m² distribuídos en 38 parcelas na etapa B (III-B).

b) Reservas de solo para dotacións públicas

O Plan Parcial dentro do Polígono 2 establece as seguintes reservas de dotacións públicas:

Reserva de solo para espazos libres / zonas verdes públicas computables: 3.971 m² (Fase A) e 4.948 m² (Fase B), facendo un total de 8.919 m².

Reserva de solo para espazos libres / zonas verdes públicas non computables: 1.651 m² (Fase B).



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

Reserva de solo para equipamentos públicos: 9.408 m² (Fase A) e 12.576 m² (Fase B), facendo un total de 21.984 m².

Viario: 17.147 m² (Fase A) e 18.188 m² (Fase B), facendo un total de 35.335 m².

As parcelas resultantes contidas neste proxecto comprenden tanto as parcelas correspondentes ás cesións obrigatorias e gratuítas ao concello de Vigo (viais, zonas verdes, espazos libres e equipamentos), e a configuración das parcelas na que se materializará o aproveitamento lucrativo de usos residencial.

No que respecta a configuración das parcelas de resultado na que se materializará o aproveitamento lucrativo de uso residencial, estas describíense polo miúdo na Memoria xustificativa do proxecto, a cuxo contido nos remitimos, por mor das necesarias concisión e brevidade.

Pola súa banda, e no que atinxe as parcelas de resultado de cesión obrigatoria e gratuítas ao Concello de Vigo, son as que seguen:

NÚMERO DE PARCELA /USO SUPERFICIE (M²) ADXUDICATARIO

42 EQUIPAMENTO PÚBLICO	2.058,8	Concello de Vigo
43 EQUIPAMENTO PÚBLICO	7.619,2	Concello de Vigo
44 ZONA VERDE PÚBLICA 9	48,9	Concello de Vigo
45 ZONA VERDE PÚBLICA	1.932,6	Concello de Vigo
46 ZONA VERDE PÚBLICA	1.072,6	Concello de Vigo
47 VIARIO PÚBLICO	16.854,6	Concello de Vigo
140 EQUIPAMENTO PÚBLICO	12.579,1	Concello de Vigo
141 ZONA VERDE PÚBLICA	1.076,0	Concello de Vigo
142 ZONA VERDE PÚBLICA	702,4	Concello de Vigo
143 ZONA VERDE PÚBLICA	541,5	Concello de Vigo
144 ZONA VERDE PÚBLICA	405,6	Concello de Vigo
145 ZONA VERDE PÚBLICA	969,5	Concello de Vigo
146 ZONA VERDE PÚBLICA	1.220,7	Concello de Vigo
147 ZONA VERDE PÚBLICA	1.143,7	Concello de Vigo
148 ZONA VERDE PÚBLICA	536,7	Concello de Vigo
149 VIARIO PÚBLICO	18.147,4	Concello de Vigo

Respecto a documentación presentada que acredita a titularidade do IGVS, compre indicar pola técnica xurídica que formula a presente proposta de acordo, e que valida co seu conforme a arquitecta xefa do departamento de Desenvolvemento urbanístico, o que segue:

Tal e como se ten indicado no relato de feitos, a xestión dos polígonos 1, 2 e 3 da 2ª MP do Plan Parcial de San Paio de Navia, levouse a cabo polo sistema de expropiación, de conformidade co establecido no dito instrumento de planeamento; Dita modificación determinou como sistema de xestión o de expropiación forzosa e agrupou as etapas pendentes de desenvolvemento en tres polígonos (polígono 1, polígono 2 e polígono 3) que se prevén executar por esa orde. Ditos polígonos, subdivídense á súa vez en fases, resultando dentro do polígono 1 obxecto do presente proxecto, as fases A e B.

O IGVS redactou os proxectos de expropiación forzosa de cada un dos polígonos correspondentes a dita modificación puntual segunda, polo que o expediente expropiatorio do polígono número un (1) foi aprobado definitivamente por Resolución do director Xeral do IGVS do 26 de novembro de 2021, e publicado no DOG núm. 239 do mércores, 15 de decembro de 2021, e no BOE num. 302 do sábado 18 de decembro de 2021, sendo notificada esta resolución aos interesados, á Delegación Provincial do Ministerio de Economía e Facenda en Pontevedra e ao Ministerio Fiscal tal como esixe a normativa vixente.

A tales efectos con datas 24,25,26,27, 28 de xaneiro de 2022, asináronse as correspondentes actas de pagamento e ocupación, do xeito e co resultado que se indicou no relato de feitos.

Consta acreditada no presente expediente, a propiedade do IGVS mediante os diferentes títulos aportados polo promotor do presente proxecto, válidos en dereito e cuxas certificacións rexistras se achegan no Anexo II.

De ditos títulos, e das inscricións no Rexistro da Propiedade no seu caso, extráese que todas elas figuran como libres de cargas, salvo polo dereito de reversión co que se gravaron as fincas adquiridas por título de expropiación; Pola súa banda, non existen dereitos de realoxamento ou retorno que teñan que facerse efectivos.

En conclusión o procedemento de expropiación como sistema de xestión, levouse a cabo respectando o previsto na lexislación vixente e no planeamento do que trae causa (2ªMP PP NAVIA, EXP.15666/411).

Sentado o anterior, a finalidade única do presente proxecto, non é outra que a agrupación das parcelas de orixe, propiedade do IGVS e do Concello de Vigo (vias existentes no ámbito, parcela de equipamento e parcelas de zonas verdes) e subsecuentemente proceder a súa división conforme ao planeamento vixente, isto é a 2ª MP do Plan Parcial de San Paio de Navia, axustándose a proposta ao xa previsto na dita MP, cumprindo as determinacións contidas nas ordenanzas do dito instrumento de planeamento, culminando así no nel previsto, e proceder a súa ulterior inscrición no Rexistro da propiedade, revestindo de viabilidade xurídica a tramitación operada.

II.IV. Formulación e tramitación

Respecto ao contido do proxecto de reparcelación estarase ao disposto no Capítulo V do Título IV da LSG, que deberá incluír a seguinte documentación: Memoria xustificativa: descrición das parcelas orixinais, descrición das parcelas resultantes, gastos da actuación e liquidación provisional, e cadro de reparcelación; Planos: plano de situación, plano topográfico, plano parcelas orixinais, plano parcelas resultantes, plano superposición parcelas orixinais e resultantes, plano ordenación xeral, plano localización das cesións municipais; Fichas parcelas resultantes: Ficha parcela 1, ficha parcela 2, ficha parcela municipal.

No que atinxe ao procedemento de aprobación, o órgano municipal competente aprobará inicialmente o proxecto e o someterá a información pública polo prazo dun (1) mes, mediante anuncios que se publicarán no Boletín Oficial da provincia, e nun dos diarios de maior circulación da provincia, con notificación individualizada aos propietarios do ámbito, concluído o trámite de información pública, o órgano municipal competente procederá a súa aprobación definitiva.

Con carácter posterior á aprobación definitiva do proxecto, a entidade promotora inscribirá no Rexistro da propiedade a nova configuración física das parcelas. A tal efecto deberá remitirse ao Rexistro da propiedade unha certificación administrativa expedida polo Concello na que se inclúa o acordo de aprobación definitiva e se faga constar as circunstancias relativas ás persoas, os dereitos e as parcelas ás que afecta o acordo.

Igualmente, con carácter posterior á aprobación definitiva a entidade promotora instará do Catastro a actualización da titularidade e nova configuración física das parcelas.



CONCELLO DE VIGO Secretaría de Goberno Local

II.V. Efectos xurídicos do proxecto de reparcelación

A aprobación definitiva do proxecto de reparcelación producirá os seguintes efectos en atención o indicado no artigo 274 do RLSG:

Transmisión ao municipio, en pleno dominio e libre de cargas, de todos os terreos de cesión obrigatoria para a súa incorporación ao patrimonio público do solo ou a súa afectación aos usos previstos no planeamento.

Subrogación, con plena eficacia real, das antigas polas novas parcelas correspondentes.

Afectación real das parcelas adxudicadas ao cumprimento das cargas e pagamento dos custos inherentes ao sistema de actuación correspondente (artigo 107.1 da LSG).

2. Cando se opere a subrogación real, as titularidades existentes sobre as antigas parcelas quedarán referidas, sen solución de continuidade, ás correlativas parcelas resultantes adxudicadas, no seu mesmo estado e condicións, sen prexuízo da extinción dos dereitos e cargas que resulten incompatibles co planeamento. Cando non haxa unha exacta correspondencia entre as parcelas adxudicadas e as antigas, o acordo constituirá un título de adquisición orixinaria a favor dos adxudicatarios e estes recibirán a plena propiedade daquelas, libre de toda carga que non derive do propio acordo.

II.VI. Órgano competente

O artigo 127.1.d) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, na redacción conferida pola Lei 57/2003, do 16 de decembro, de medidas para a modernización do goberno local, atribúe á Xunta de Goberno Local a aprobación dos instrumentos de xestión urbanística, en relación co disposto nos Estatutos desta XMU, na súa versión consolidada - AD Pleno do Concello do 06.09.2010.

Por canto antecede, PROPONSE á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, previo acordo do Consello da Xerencia municipal de urbanismo, a adopción do seguinte

“ACORDO:

PRIMEIRO.: Prestar aprobación, con carácter inicial ao documento nomeado “Proxecto de reparcelación do Polígono 2 de San Paio de Navia” promovido polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, conformado pola documentación técnica inserida no rexistro electrónico da Xerencia Municipal de Urbanismo en data 04.02.2025 (Doc. Núm. 250025534), documentación toda ela redactada a petición do IGVS pola sociedade “Alfonso Botana, SL”, con CIF B70531595, asinada dixitalmente polo arquitecto director dos traballos J.A.B.C (colexiado núm. 2405 do COAG) e a avogada A.M.B.DR, con data outubro de 2024.

SEGUNDO.: Someter o presente expediente, inicialmente aprobado, con toda a documentación que o integra, a información pública polo prazo de un (1) mes, mediante a inserción de senllos anuncios no Boletín Oficial da Provincia, nun dos diarios de maior circulación na provincia, na páxina web municipal no enderezo electrónico https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal#, no apartado planeamento de desenvolvemento e xestión, e na sede electrónica municipal, computándose o remate do período dende a publicación do anuncio no BOPPO- , a efectos de que durante o amentado prazo poida examinarse o expediente, e formularse as alegacións e suxestións pertinentes.

TERCEIRO.: Proceder á notificación do presente acordo, á todas as persoas interesadas no presente procedemento, segundo a relación incorporada ao proxecto.

Non obstante, o presente informe non é vinculante, e o órgano competente resolverá, co seu superior criterio o que estime máis conveniente.(...)”.

ACORDO

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

E para que así conste e produza os seus efectos, emito a presente certificación coa salvedade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, de orde do Excmo. Alcalde, en Vigo na data da sinatura dixital.

SGF/me.

V. e Pr.

O ALCALDE,

Abel Caballero Álvarez.