



ANEXO 3. PROPOSTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. PARA A MODIFICACIÓN PUNTUAL DO “PXOU 1993” E DO “PEPRI CASCO VELLO” NO ÁMBITO DO “BARRIO DO CURA”

En Vigo, a [❖] de xullo de dous mil dezaoito.

REUNIDOS

Dunha parte, [❖] do Concello de Vigo.

Doutra parte, D. [❖], DNI nº [❖], con domicilio a efectos de notificacións en [❖], C.P. [❖] de [❖].

INTERVEÑEN

D [❖] en nome e representación do **CONCELLO DE VIGO**, asistido por o secretario da Xerencia Municipal de Urbanismo José Riesgo Boluda os efectos de dar fé do presente negocio xurídico.

D [❖], en nome e representación da entidade **BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U.** con domicilio social en [❖] e C.I.F. número [❖]; constituída por tempo indefinido en escritura autorizada polo Notario de [❖], o día [❖], baixo o número [❖] do seu protocolo. Inscrita no Rexistro Mercantil de [❖], ao Tomo [❖]; [❖]; Folio [❖]; Folla [❖], inscrición [❖]

Exerce a súa representación en calidade de [❖].

As partes, na condición na que interveñen, recoñécense capacidade necesaria e representación suficiente para formalizar o presente Convenio urbanístico a cuxo fin,

EXPOÑEN

Primeiro. O “Barrio do Cura” é unha peza fundamental e de especial singularidade na cidade de Vigo situada entre o Casco Vello e os crecementos urbanos propios dos anos sesenta e setenta cara ó oeste; un borde de transición entre a trama do Casco Vello e os novos ensanches cara a rúa Torrecedeira. Constitúe unha unidade morfolóxica diferenciada e que hoxe conforma un baleiro urbano na trama central.

O ámbito linda ao norte co Plan Especial do Casco Vello, ao sur con Plan Especial do Ensanche e ao oeste co Sistema Xeral do Porto de Vigo. A área que comprende o “Barrio do Cura” queda delimitada polo Paseo de Alfonso XII, a Rúa Pi e Margall números do 2 ao 10, Rúa Llorente números 10 ao 24, Rúa Santa Marta números 2 ao 36, Rúas Torrecedeira e Gaiteiro Ricardo Portela, polo “Barrio do Berbés” ao norte e por Rúa Poboadores.

Segundo. A ordenación urbanística deste espazo singular pasou por distintas vicisitudes que teñen oscilado dende a súa inclusión no ámbito do Plan Especial do Casco Vello (Plan Xeral de 1988) ata a súa exclusión, polo Plan Xeral de 1990 para o seu desenvolvemento diferenciado, para volver a ser incluído no ámbito do PERI Casco Vello polo Plan Xeral de 1993 a pesar de que o PERI Casco Vello -do que non formaba parte o “Barrio do Cura”- xa fora aprobado o 4 de febreiro de 1991.

Sen entrar no detalle das incidencias sufridas polos distintos intentos de ordenación desta peza da

cidade, importa destacar neste intre os seguintes fitos:

- O PERI Casco Vello foi obxecto de revisión mediante a elaboración de un Plan Especial de Protección e Reforma Interior (en diante, “PEPRI Casco Vello”), aprobado de xeito definitivo por acordo plenario do Concello de Vigo de 14 de abril de 2007, cuxa ordenación comprende o ámbito delimitado para este Plan Especial no Plan Xeral de 1993, no que estaba incluído o “Barrio do Cura”.

- O PEPRI Casco Vello ordenou o “Barrio do Cura” delimitando no seu interior unha área de reparto AR-1 (solo urbano non consolidado) dividida para a súa execución en tres polígonos (POL-01.1; POL-02.1 e POL-03.1), e o resto do Barrio; o fronte das rúas Santa Marta, Llorente e Pi i Margall - Paseo de Alfonso, ordenábase como solo urbano consolidado, no que se incluía a área do Convenio do Asilo “AC-Asilo”.

- Durante a exposición pública do Plan Xeral de 2008, logo da súa aprobación inicial, as sociedades VALERY KARPIN, S.L. e VALERY KARPIN & ASOCIADOS INMOBILIARIOS, S.L., entón propietarias maioritarias do ámbito constituído polo “Barrio do Cura”, presentaron alegación - número 57.380- proponendo para o “Barrio do Cura” unha ordenación alternativa á que se contiña no PEPRI Casco Vello que, neses momentos, se atopaba en tramitación. Esta proposta supoñía a segregación do “Barrio do Cura” do PEPRI Casco Vello e a delimitación dun novo ámbito como solo urbano non consolidado conformado polos terreos que integraban a denominada AR-1 do PEPRI, os terreos e edificacións que conformaban a área do Convenio do Asilo -“AC-Asilo”- e as zonas de edificación consolidada dos frontes das rúas Santa Marta, Llorente, Pi i Margall ademais dunha zona inferior da rúa Santa Marta que tiña unha edificación en construción, a edificación colidante co fronte a rúa Conde Torrecedeira e a gardería municipal existente.

Propúñase tamén que se incluía no Plan Xeral en tramitación a ordenación detallada que se axuntaba e que se desenvolvería mediante a sinatura dun convenio urbanístico.

- O Plan Xeral de 2008 ordenou o “Barrio do Cura” como unha área de solo urbano non consolidado (SUNC) conformando unha única área de reparto coa denominación “A-4-01 Barrio do Cura”, cunha superficie de 23.564 m², coincidente coa proposta na alegación, se ben, a ordenación detallada non se chega a incorporar ao Plan Xeral.

O Plan Xeral reordenou os tres ámbitos delimitados no PEPRI Casco Vello, incluíndoos nunha única área de reparto, e desconsolidando, en consecuencia, as superficies de solo urbano consolidado, isto é, os terreos e edificacións incluídos no ámbito do convenio do Asilo e os que xa contaban cunha ordenación directa no PEPRI. O PXOM de 2008 incrementou a edificabilidade ata un máximo de **58.201 m²/c**. A ordenación pormenorizada deste ámbito de solo urbano non consolidado quedou remitida a un futuro Plan Especial de Reforma Interior.

Terceiro. A propiedade acometeu o desenvolvemento do PXOM de 2008 para a área do “Barrio do Cura” a través da formulación do Plan Especial de Reforma Interior previsto cuxa elaboración foi encomendada o arquitecto Alfonso Penela Fernández. O 4 de maio de 2012 formalizouse o “Convenio para o desenvolvemento do ámbito de solo urbano non consolidado remitido o planeamento de desenvolvemento A-4-01 “Barrio do Cura” do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo”. O Plan Especial de Reforma Interior do ámbito “APR-A-4-01 Barrio do Cura” (en diante, “PERI Barrio do Cura”), aprobouse por acordo do Pleno do Concello de Vigo de 2 de xuño de 2014.

Coa ordenación do “Barrio do Cura” deseñada no PERI acadouse unha ordenación urbanística de consenso para esta singular peza da cidade que daba resposta as necesidades urbanísticas para as que, dende vinte cinco anos atrás, víñanse buscando solucións que permitiran a axeitada ordenación.

O PXOM 2008 foi anulado en virtude de sentenza do Tribunal Supremo de 12 de novembro de 2015, anulación que foi transmitida os seus instrumentos de desenvolvemento, entre eles o “PERI Barrio do Cura”.

A anulación do PXOM 2008 e o “PERI Barrio do Cura” supuxo, no que a ordenación urbanística do “Barrio do Cura” se refire, a reviviscencia da ordenación contida no PXOU 1993 e no PEPRI Casco Vello, cuxa síntese se expoñe no antecedente segundo. E o que é máis importante, a ordenación contida no “PERI Barrio do Cura”, que podemos denominar de consenso, frustraríase de executarse as previsións do planeamento urbanístico que ten recobrado a súa vixencia.

Cuarto. A ordenación prevista para o “Barrio do Cura” condénsase na Memoria xustificativa do PERI nos seguintes termos:

“El ámbito de actuación es un borde de transición entre la trama del casco viejo y los nuevos crecimientos de la ciudad hacia la calle Torrecedeira. Esta situación de frontera es algo que el proyecto asume como dato inexcusable a la hora de solucionar el tránsito de un área a otra.

Así las estrategias de lo más sólido surgen de su voluntad de engarzarse y conformar el entorno más allá de un simple arreglo o costura de lo existente buscando la realización del espacio soñado.

La consciencia del valor del plano (plataforma) del paseo mirador del Paseo de Alfonso XII indujo la creación de elementos claves del proyecto. Así una gran plataforma horizontal prolonga el mirador se convierte al final en una plaza mirador hacia la ría y es podium de los edificios que la conforman.

Este gran plano mirador, plaza, se encuentra en su camino con el primitivo “Barrio del Cura” que le da nombre a todo el ámbito y ahí el plano desaparece se recorta y crea un vacío para que aparezca una nueva plazoleta escalonada (las plataformas existentes). Esta nos conduce a través de ese gran hueco de luz hacia las partes bajas del ámbito creando un espacio de escala adecuada a la de las pequeñas casas del Barrio del Cura que se conservarán, una plaza dentro de una plaza.

En esta misma plataforma al inicio del nuevo mirador (más o menos en la ubicación del edificio del asilo) se sitúa una pieza singular que actuará de signo urbano a la vez que inducirá y orientará los flujos hacia el espacio público de mayor entidad, la plaza mirador.

A través de este transito de arriba abajo (o al revés) inducido por el vacío del Barrio del Cura o por los sistemas de comunicación vertical llegaríamos a las zonas de parque público. Estos parques se encuentran a media altura entre la cota del Berbés y la del Paseo del Alfonso, tienen un desarrollo lineal y son plataformas sustancialmente horizontales.

De este modo el parque permitirá un uso fácil para el esparcimiento al no ser una ladera y se podrá generar en un recorrido mucho mayor. Una pasarela que se inicia en la cubierta del pabellón polideportivo existente podría llegar atravesando el parque hasta el olivo del Paseo del Alfonso creando un amplio recorrido de paseo y facilitando sustancialmente los movimientos peatonales de un lado a otro de esa parte de la ciudad, este parque queda arropado y conformado por una línea de edificación de baja altura (residencial) que son continuidad del modo de crecer y hacerse de las propias manzanas lineales del Casco Vello.

Un tema importante que el proyecto aborda es la resolución adecuada del tráfico rodado más allá de lo que serían sus estrictas necesidades.

Así un tema histórico sin solución como es la continuidad de la calle Torrecedeira y su enganche con la trama urbana se resuelve con un vial que conecta limpiamente Torrecedeira con el Paseo de Alfonso a través de Poboadores, a la vez que resuelve los problemas de acceso rodado a las nuevas edificaciones, y de acuerdo a los nuevos criterios de tráfico. Esta estructura urbana permite un uso de la totalidad del ámbito de un modo peatonal sin tener que cruzar un solo vial.

Además de esta propuesta fundamental y sustancial de conexión de Torrecedeira; los dos viales actuales que rodean el ámbito se amplían sustancialmente casi duplicando su ancho.

En definitiva tal y como se dice en el inicio de esta memoria, el proyecto surge más de la solución de lo colectivo, de aquello que induce más que de lo que es, con la conciencia de que esta posición cualificará y revalorizará toda la operación en su conjunto.”

Sobre o PERI 2014, durante a súa tramitación, emitiríanse os seguintes informes favorables:

- Resolución do 1 de xullo de 2010 da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental sobre a non necesidade de sometemento á Avaliación Ambiental Estratéxica.
- Informe do 24 de novembro 2011 da Subdirección Xeral de Xestión do Dominio Público Hidráulico, relativo ás garantías de abastecemento e saneamento.
- Informe do 15 de setembro de 2012 do Director dos Servizos Técnicos, sobre a viabilidade funcional das infraestruturas necesarias para o desenvolvemento desta APR, así como das cargas urbanísticas que lle corresponden, con carácter xeral, para o financiamento das infraestruturas.
- Informe do 20 de setembro de 2012, da Xefatura da Área de Mobilidade, Transportes e Seguridade sobre o Estudo de Tráfico.
- Informe do 4 de xaneiro de 2013 da Aparelladora municipal da Concellería de Educación.
- Informe do 8 de xaneiro de 2013 da Intervención municipal en canto o documento do Estudo Económico Financeiro e memoria de sustentabilidade económica.
- Informe do 23 de xaneiro de 2013, da Arqueóloga da Concellaría de Patrimonio Histórico.
- Informe do 21 de febreiro de 2013 do Servizo de Montes, Parques e Xardíns.
- Informe do 22 de marzo de 2013 do Xefe do Servizo de Medio Ambiente.
- Informe do 26 de marzo de 2013 do Adxunto ao Director de Planeamento e Xestión.
- Informe do 15 de abril de 2014 da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

A ordenación do “Barrio do Cura” definida no PERI 2014 foi merecedora do respaldo dos distintos grupos políticos municipais que o aprobaron definitivamente por unanimidade.

Xustificación do Convenio.

Quinto. A existencia deste respaldo técnico, xurídico, político e mesmo cidadán na ordenación do “Barrio do Cura” require articular os mecanismos e medidas necesarias para evitar a volta as solucións de ordenación previstas no PXOU 1993 e no “PEPRI Casco Vello” recuperando a

ordenación definida no PERI 2014.

A articulación deste obxectivo de restablecemento da ordenación urbanística do PERI atópase condicionada polas seguintes circunstancias:

- A alteración do marco legal no que se articulara a solución de ordenación do PXOM de 2008.

Con posterioridade á Lei 8/2013, de 26 de xuño, de Rehabilitación, Rexeneración e Renovación urbanas, aprobouse o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación urbana aprobado por Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, e a nova Lei Autonómica 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en diante, Lei 2/2016), co seu Regulamento aprobado polo Decreto 143/2016, de 22 de setembro.

En particular, a solución de ordenar todo o “Barrio do Cura” como un área de solo urbano non consolidado (SUNC) xa non é legalmente viable, ao incorporar a Lei 2/2016 unha reformulación da categoría deste solo en coherencia coa lexislación básica do Estado e da xurisprudencia ditada polo Tribunal Supremo. En efecto, o artigo 17.b) 1 suprimiu a previsión que se incluía no artigo 12.b) da derogada LOUGA, segundo o cal eran solo urbano non consolidado os terreos “*sobre os que o planeamento urbanístico prevexa unha ordenación sustancialmente diferente da realmente existente*”, suposto legal no que se amparaba o PXOM 2008 para desconsolidar o solo urbano consolidado do “Barrio do Cura” e categorizalo todo el como solo urbano non consolidado.

- A solución que se articule debe abordarse actuando sobre os instrumentos urbanísticos revividos -PXOU de 1993 e PEPRI Casco Vello- sen esperar a aprobación dun novo Plan Xeral que substitúa o anulado. As razóns para elo obedecen á necesidade de facer fronte o proceso de deterioro e degradación do “Barrio do Cura” que non permite esperar o tempo de elaboración e tramitación que require a aprobación e entrada en vigor dun novo instrumento de planeamento xeral.

- A solución que se articule tamén debe ofrecer un marco de razoable seguridade xurídica que permita a propiedade abordar a execución e a obtención dos recursos económicos necesarios para financiar o desenvolvemento e execución das actuacións previstas.

Sexto. O restablecemento da ordenación urbanística do “Barrio do Cura” contida nas previsións do PERI de 2014 artículase a través das seguintes liñas fundamentais:

- Modificación puntual do PXOU de 1993 e do PEPRI Casco Vello coa finalidade de incorporar os criterios e obxectivos de ordenación establecidos no PXOM 2008 e no “PERI Barrio do Cura”.
- Ó non ser posible legalmente a ordenación da totalidade do ámbito do “Barrio do Cura” como un solo urbano non consolidado a ordenación -sen renunciar á prevista no PERI 2014- realízase diferenciando, o que por aplicación dos criterios legais en vigor, ten que ser solo urbano consolidado (SUC) do que ten que ser categorizado como solo urbano non consolidado (SUNC).
- A ordenación detallada da modificación puntual farase de xeito que permita recuperar, sen variación no que o seu deseño urbanístico se refire, a ordenación do “PERI Barrio do Cura”.
- Incorporaranse ordenanzas específicas para a área ordenada como solo urbano consolidado e ordenarase pormenorizadamente o solo urbano non consolidado a desenvolver mediante unha única área de reparto e polígono.

- A execución do planeamento urbanístico obterá para o “Barrio do Cura” e para a Cidade as dotacións públicas e equipamentos previstos no “PERI 2014”.
- Garantir a viabilidade económica da actuación mediante o establecemento do preceptivo equilibrio entre os beneficios e as cargas derivadas do desenvolvemento da actuación, para o cal estas han de ser proporcionais aos aproveitamentos urbanísticos.
- Establecer prazos para o desenvolvemento da actuación coherentes coas razóns de urxencia que presenta a actual situación de degradación do “Barrio do Cura”.

Sétimo. Nestas circunstancias é conveniente a articulación das solucións que permitan a ordenación urbanística do “Barrio do Cura” nos termos expostos e o seu desenvolvemento e execución formalizando novo Convenio Urbanístico que substitúa o subscrito en data 4 de maio de 2012. O Convenio terá os seguintes obxectivos:

1. Establecer a solución que permita recuperar a ordenación urbanística do “Barrio do Cura” contida no PERI aprobado no ano 2014.
2. Establecer os compromisos que ten que asumir a propiedade e a Administración Municipal en orde a elaboración, formulación, tramitación e aprobación da modificación puntual do PXOU 1993.
3. Establecer o compromiso de que, restablecida a ordenación urbanística do PERI 2014, a execución e desenvolvemento da actuación será acometida nuns prazos razoables.

Oitavo. BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U., é propietaria do 81,45 % da superficie da propiedade privada existente no ámbito do “Barrio do Cura” segundo consta nas Notas Simples emitidas en data XX.XX.2017 polo Rexistro da Propiedade número X de Vigo que se adxuntan como anexo a este Convenio.

Xúntase proposta de ordenación que incorpora o plano número 04 coa totalidade das propiedades incluídas no ámbito e plano número 05 coas propiedades de BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U.

O Concello de Vigo é propietario do 17,98 % da superficie do ámbito, do que un 0,89 % corresponde a parcelas ubicadas na área de actuación; un 17,09 % é viario e dotacións.

Noveno. En virtude do exposto e como conclusión do proceso de negociación e colaboración na busca de solucións axeitadas as partes consideran conveniente dotar ao “Barrio do Cura” dunha axeitada ordenación urbanística e seguridade xurídica que garanta a viabilidade técnica e económica do ámbito; a tal efecto e o amparo dos artigos 165 e seguintes da Lei 2/2016 e dos artigos 401 e seguintes do Decreto 143/2016, de 12 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei, acordan a sinatura deste Convenio con suxeición ás seguintes,

ESTIPULACIÓNS

Primeira. Efectos e obxecto do Convenio.

De conformidade co artigo 399.3 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo o que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, o Concello de Vigo conserva a plena potestade de

planeamento polo que as previsións de ordenación previstas neste Convenio poderán ser modificadas por razóns de interese público na tramitación das modificacións puntuais que propón. A este efecto, sen prexuízo de colaborar no desenvolvemento dunha solución urbanística idónea e similar á conseguida no ano 2014, o presente Convenio só vincula ás partes para a iniciativa e a tramitación dos procedementos de modificación que nel se contemplan e que se fundamentan na oportunidade, conveniencia e posibilidade da solución que inicialmente propón.

No suposto de que as modificacións puntuais do planeamento previstas respecto “PXOU 1993” e respecto do “PEPRI Casco Vello” non contemplaran as determinacións de ordenación mencionadas no presente Convenio, este entenderase automaticamente resolto sen que tal resolución implique ou supoña indemnización de clase algunha a favor de BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. consecuencia de expectativas urbanísticas xeradas.

O presente Convenio ten por obxecto:

- (i) Establecer as bases de planificación urbanística que permitan recuperar a ordenación urbanística establecida para o “Barrio do Cura” no PERI aprobado en sesión plenaria de 2 de xuño de 2014;
- (ii) Establecer as obrigas e compromisos da propiedade e do Concello de Vigo en orde a elaboración, formulación e tramitación dunha modificación puntual do “PXOU 1993” e do “PEPRI Casco Vello” que restablezca a ordenación do ámbito “Barrio do Cura” recollida no PERI de 2014, coas modificacións requiridas polo marco normativo vixente;
- (iii) Establecer os compromisos ao obxecto de que, no suposto de que sexa restablecida a ordenación urbanística do PERI 2014, a actuación sexa desenvolvida e executada en prazos razoables;
- (iv) Garantir a viabilidade técnica e económica da actuación establecendo o adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivadas da actuación.

Segunda. Proposta de ordenación do “Barrio do Cura” tras a anulación do PXOM 2008 e do “PERI Barrio do Cura”.

1. A ordenación urbanística do ámbito do “Barrio do Cura” realizarase mediante a recuperación da ordenación establecida no “PERI APR-4-01- Barrio do Cura”, coas modificacións requiridas polo marco legal vixente.

Con esta finalidade, sen prexuízo da indispoñibilidade da súa potestade de planeamento, o Concello de Vigo tramitará unha modificación puntual do “PXOU 1993” que implicará a modificación do “PEPRI Casco Vello”, cuxo contido e determinacións permitirán restablecer a ordenación urbanística contida no “PERI Barrio do Cura” aprobado no ano 2014.

2. A ordenación a incorporar na modificación puntual do “PXOU 1993” realizarase sobre as seguintes bases:

A. Considerando que a Lei 2/2016 suprimiu a previsión contida no artigo 12.b) da LOUGA 2002 segundo a cal unha ordenación “*substancialmente diferente da realmente existente*” podía fundamentar a degradación do solo urbano consolidado a solo urbano non consolidado, a modificación puntual delimitará o solo urbano consolidado (SUC) e o solo urbano non consolidado (SUNC) conforme os criterios establecidos nos artigos 17 e concordantes da Lei 2/2016.

Acompáñase como anexo a este Convenio a proposta de ordenación que incorporará a modificación

puntual, na que se delimita o solo urbano consolidado (SUC) e non consolidado (SUNC) cos criterios legais expostos, tal proposta de delimitación xustifica que os terrenos que integran a superficie de 11.310 m² ostentan a condición de soar segundo o sinalado no artigo 19.1 da LSG.

De conformidade co artigo 17.3 da Lei 2/2016 o solo delimitado como urbano consolidado non require o desenvolvemento de actuacións de dotación o ser o incremento da edificabilidade inferior ó 30 por 100 do existente.

B. O solo urbano consolidado xestionarase na súa maior parte (10.144,60 m²) como un ámbito de actuación conxunto que, de conformidade co sinalado no artigo 20 da LSG e 19 do TRLS permita: (i) completar as cesións dos terreos destinadas a viario fora das aliñacións, en particular nas rúas Llorente e Santa Marta; (ii) afrontar os costes de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos en funcionamento e (iii) garantir o realoxo dos ocupantes legais que sexa preciso desaloxar de inmobles situados na área de actuación que constitúan a súa residencia habitual.

O resto do solo urbano consolidado, xestionarase a través de dúas actuacións illadas de acordo co previsto no artigo 103 da Lei 2/2016.

- o Actuación illada nº 1, no fronte da rúa Torrecedeira, (1.138,37 m²).
- o Actuación illada nº 2, para realizar a comunicación vertical entre a Praza do Berbés e a zona verde de nova creación (27,07 m²)

En todo caso, o réxime de dereitos e deberes dos propietarios incluídos no solo urbano consolidado (SUC) será o establecido para eles nos artigos 19 e 20 da Lei 2/2016.

A delimitación do solo urbano consolidado (SUC) será a reflectida no Plano número 10 da proposta de ordenación que se anexa a este Convenio.

C. O solo urbano non consolidado (SUNC), constituirá unha única área de reparto e un único polígono a executar mediante o sistema de compensación.

O réxime de dereitos e deberes correspondente ás propiedades situadas no solo urbano non consolidado (SUNC) será o establecido no artigo 21 e concordantes na Lei 2/2016. A delimitación do solo urbano non consolidado será a reflectida no Plano número 10 da proposta de ordenación que se anexa a este Convenio.

D. As dotacións e equipamentos serán os mesmos que estaban previstos no “PERI Barrio do Cura” aprobado no ano 2014, co resumo seguinte:

- Espazos libres e zonas verdes públicas: 5.256 m²
- Equipamentos públicos: 816 m²
- Aparcamento: 300 prazas.
- Cesión de superficie para uso público: 8.967 m²

E. A gardería infantil existente recolocarase nas vivendas que deron nome o “Barrio”, cos números 10, 11 e 12 do “Barrio do Cura” (Refs. Catastrais 24620-25-26-27-28), sempre que cumpran os requisitos establecidos na normativa sectorial de aplicación. Con esta finalidade, serán adecuadamente rehabilitadas e adaptadas pola propiedade, que as cederá ao Concello de Vigo.

F. Coa finalidade de conseguir no ámbito do solo urbano non consolidado (SUNC) unha reserva de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública equivalente o 30 % da edificabilidade residencial prevista procederáse do seguinte xeito:

(i) O Concello de Vigo destinará a tal réxime a totalidade da edificabilidade residencial correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto.

(ii) A propiedade destinará, da edificabilidade residencial que lle corresponda no solo urbano non consolidado, a porcentaxe precisa para que, sumada á porcentaxe do Concello, se poida alcanzar o 30 % da edificabilidade residencial do ámbito. Esta porcentaxe poderá localizarse indistintamente, en todo ou en parte, no solo urbano non consolidado ou no solo urbano consolidado, pero sempre dentro do ámbito do Barrio do Cura.

3. Os parámetros básicos da proposta de ordenación que se acompaña como anexo ao presente Convenio son os seguintes:

Parámetros	PXOM 2008 / PERI Barrio do Cura	Modificación Puntual PXOU 93
Clase de solo	Urbano non consolidado	Urbano consolidado e urbano non consolidado
Superficie do ámbito	23.564 m ²	Urbano consolidado 11.310,00 m ² Urbano non consolidado <u>12.395,00 m²</u> Total 23.706,00m²
Superficie edificable	58.201 m ² (ficha) 55.780 m ² (PERI)	Urbano consolidado 39.925,00 m ² Urbano non consolidado <u>16.855,00 m²</u> Total 55.780,00 m²
Espazos libres	3.380 m ² (ficha) 4.926 m ² (PERI)	Urbano consolidado ----- Urbano non consolidado <u>5.256,00 m²</u> Total 5.256,00 m ²
Equipamentos	65 m ² (PERI)	816,00 m ²
Cesión de superficie para uso público	7.929,41 m ²	8.967,00 m ²
Aparcamiento	300 prazas	300 prazas
Altura	Altura máxima 9 plantas	Altura máxima 9 plantas

4. A modificación puntual ordenará o ámbito de solo urbano consolidado (SUC) mediante a incorporación das ordenanzas que viabilicen a materialización da ordenación prevista na proposta adxunta.

Respecto do solo urbano non consolidado (SUNC) contemplará a ordenación detallada do mesmo, de xeito que a súa execución non requira de tramitación ulterior de planeamento de desenvolvemento, para o que incluírá as determinacións correspondentes ós Plans Especiais de Reforma Interior, de acordo co establecido nos artigos 54 e 72.2 da Lei 2/2016.

Terceira. Obrigas das partes.

A) Obrigas da propiedade.

Sen prexuízo dos deberes legais previstos nos artigos 20 e 21 da Lei do Solo de Galicia a propiedade adquire, por virtude deste Convenio as seguintes obrigas:

1. Elaborar a modificación puntual do “PXOU 1993” e do “PEPRI Casco Vello” co contido e cos documentos legalmente requiridos. A modificación puntual redactarase baseándose na ordenación establecida no “PERI Barrio do Cura”, coas adaptacións contidas na proposta de ordenación anexa ao presente Convenio.

2. Elaborar os documentos, de natureza urbanística e ambiental que sexan requiridos para a tramitación e aprobación da modificación puntual do PXOU 1993.

3. A propiedade comprométese a desenvolver a execución urbanística do ámbito “Barrio do Cura” unha vez aprobada definitivamente a modificación puntual, de acordo co seguinte calendario:

- Respecto do solo urbano non consolidado:
 - a. Presentación do documento de equidistribución antes de transcorridos tres (3) meses dende a aprobación definitiva da modificación puntual que conteña a ordenación detallada segundo a proposta de ordenación anexa a este Convenio.
 - b. No mesmo prazo presentarase para a súa aprobación o proxecto de urbanización.
 - c. Cumprimento do deber de executar a urbanización, antes de transcorridos catro (4) anos dende a aprobación do proxecto de urbanización.

- Respecto do solo urbano consolidado:
 - a. Presentación da solicitude de licenzas, as que se axuntarán os proxectos de obras ordinarias para completar a urbanización no prazo de tres (3) meses dende a aprobación definitiva da modificación puntual.
 - b. A propiedade comprométese a ceder, simultaneamente co outorgamento das licenzas de obras no solo urbano consolidado, as vivendas que deron nome o “Barrio”, cos números 10, 11 e 12 do “Barrio do Cura” (Refs, Catastrais 24620-25-26-27-28). Este compromiso abrangue a obriga de rehabilitar e acondicionar estas vivendas para recolocar a gardería infantil existente no “Barrio do Cura”.

B) Obrigas do Concello de Vigo.

O Concello de Vigo asume os seguintes compromisos:

1. Tramitar a modificación puntual do PXOM 1993 co alcance e contido previstos no presente Convenio e na proposta de ordenación que se incorpora no anexo, a este efecto os servizos técnicos municipais que poñerán a disposición da propiedade toda a información sobre o ámbito que sexa necesaria para a tramitación da modificación puntual prevista e para o seu desenvolvemento.
2. Impulsar tódolos procedementos e trámites dos documentos de planeamento e xestión que se deriven deste Convenio.
3. Garantir, tanto no documento de planeamento urbanístico como nos documentos de equidistribución e xestión urbanística, a viabilidade técnica e económica da actuación mediante o establecemento do preceptivo equilibrio entre os beneficios e as cargas derivadas do desenvolvemento da actuación.
4. Cooperar na xestión por compensación da unidade a través do representante municipal na Xunta de Compensación.
5. Sen prexuízo do deber da propiedade de garantir o realoxo dos ocupantes legais, o Concello de Vigo colaborará nas actuacións de realoxo podendo, a estes efectos, mellorar as condicións de tales ocupantes conforme o que establezca o Plan de Realoxo que poderá destinar a este fin parte do aproveitamento urbanístico municipal.

Cuarta. Cooperación das partes.

As partes, conscientes da importancia desta actuación estratéxica para a rehabilitación do Casco Vello e da propia Cidade e co obxecto de acadar a correcta consecución dos obxectivos perseguidos, manifestan o seu propósito de cooperar nas actuacións a realizar no ámbito das súas respectivas competencias en beneficio da pronta tramitación e aprobación da modificación puntual do PXOU 1993 e da execución das previsións do planeamento deste Convenio.

As previsións do presente Convenio non limitan nin condicionan a potestade municipal de planeamento.

Quinta. Cesión dos efectos derivados do Convenio.

BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. reservase a facultade de ceder ou transmitir os efectos derivados do presente Convenio a favor das persoas físicas ou xurídicas que designe, debendo, en tal caso, trasladar aos eventuais adquirentes da totalidade ou parte dos terreos aos que se refire o presente Convenio, calquera que sexa o título de transmisión que a tal efecto se utilice, tódolos compromisos que asume nas precedentes Estipulacións facendo constar nos documentos públicos ou privados nos que se formalice a referida transmisión a subrogación do adquirente.

BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. obrígase a comunicar tal decisión ao Concello con anterioridade acompañada da conformidade explícita dos novos adquirentes nos efectos e obrigas resultantes do presente documento. O Concello manterá os compromisos asumidos no presente Convenio co adquirente.

Sexta. Tramitación do Convenio.

O presente Convenio, de carácter administrativo, aprobarase previamente á modificación de planeamento que propón e conforme ao disposto nos artigos 401 e seguintes do Decreto 143/2016,

de 22 de setembro, polo o que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do Solo de Galicia. Carecerá de efectos en tanto en canto non sexa aprobado definitivamente polo Pleno municipal e asinado posteriormente. No caso de que non se aprobe a modificación do planeamento nel prevista entenderase automaticamente resolto.

Sétima. Documentación que conforma o Convenio.

Forma parte integrante deste Convenio e, por tanto, do réxime de reciprocidade convido polas partes, a proposta de ordenación anexa que se incorpora a este Convenio integrada polos seguintes Planos:

- **Plano nº 01:** Plano de situación.
- **Plano nº 02:** Plano de situación PXOU 1993.
- **Plano nº 03:** Plano de situación PEPRI Casco Vello.
- **Plano nº 04:** Plano parcelario. Listado de propietarios.
- **Plano nº 05:** Plano de parcelas propiedade de Barrio Do Cura Desarrollo, S.L.U.
- **Plano nº 06:** Plano de ordenación.
- **Plano nº 07:** Plano do PGOM 08-PERI A-4-01 Barrio do Cura. Aprobación definitiva.
- **Plano nº 08:** Plano do PEPRI Casco Vello - PXOU 1993
- **Plano nº 09:** Plano de superposición ordenación PERI Barrio do Cura - PEPRI Casco Vello
- **Plano nº 10:** Plano de proposta de modificación actual do PXOU 1993
- **Cadro resumo**

Oitava. Xurisdición competente.

Os litixios que puideran xurdir como consecuencia da formalización, cumprimento, interpretación e extinción do presente Convenio someteranse á orde xurisdiccional contencioso-administrativo.

En proba de conformidade, as partes, perante min, secretario da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, asinan o presente Convenio por triplicado exemplar, en tódalas súas follas, no lugar e data sinalados no encabezamento de todo o cal dou fe.

Polo Concello de Vigo

Pola propiedade