

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



**JOSÉ VILLÁN FUERTES, SECRETARIO DA XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO CONCELLO DE VIGO**

**CERTIFICO:** Que o Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo do Excmo. Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 23/01/2024 acordou:

**3. APROBACIÓN DA PROPOSTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE MONETIZACIÓN DO APROVEITAMENTO CORRESPONDENTE AO CONCELLO DE VIGO NA ÁREA DE REPARTO I 01 DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DA MP DO PXOU/1993 BARRIO DO CURA. EXPTE. 5306/401.**

**Antecedentes:**

O 18/01/2024 o xerente de Urbanismo, emite o seguinte informe:

“Con datas do 14.09.2023, 06.10.2023, 12.11.2023 e 05.12.2023 respectivamente, a entidade Barrio do Cura Desarrollo, SLU, con CIF B87969309, insería no Rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo (en diante XMU) senllos escritos polos que solicita a enaxenación do aproveitamento urbanístico correspondente ao Concello de Vigo no Polígono AR I-01 do proxecto de equidistribución da MP do PXOU/1993 Barrio do Cura (parcela R.2.2); A vista do instado nas ditas solicitudes, no senso de que esta Administración local acceda a monetización do 10% do aproveitamento urbanístico correspondente ao Concello de Vigo en dita unidade de actuación, emétese o seguinte informe con proposta de acordo, para os que resultan máis relevantes os seguintes,

**ANTECEDENTES E FEITOS**

I.- Con data do 23 de xullo de 2021, o Pleno do Concello de Vigo, acordou prestar aprobación definitiva á *MP do PXOU/1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura* (DOG núm. 160, do 20 de agosto de 2021 e normativa urbanística no BOP de 11 de novembro de 2021; Inscrita no Rexistro de ordenación do territorio e planeamento urbanístico de Galicia, con data do 29 de outubro de 2021.

O solo urbano do ámbito da MP se categoriza, unha parte, como solo urbano consolidado, - solo que da fronte as rúas Santa Marta, Llorente, Pi y Margall e Paseo de Alfonso, mentres que o resto se categoriza como solo urbano non consolidado, conformando unha única área de reparto (AR.I.01 Barrio do Cura) e un único polígono coincidente coa área de reparto.

II.- Con data do 12 de maio de 2022, a Xunta de Goberno local do Concello de Vigo, prestou aprobación ao proxecto de equidistribución, publicado no BOP núm. 102 do 30 de maio de 2022 (Exp. 5281/401); a adxudicación das parcelas resultantes do proxecto de equidistribución realizouse conforme ao pautado nos artigos 105 da Lei do solo de Galicia, e 260 do seu Regulamento de desenvolvemento;

O proxecto de equidistribución configurou no único bloque previsto dentro da Ordenanza BC-R04 da MP, sendo o seu uso característico o residencial (vivenda colectiva), coas seguintes parcelas de resultado:

⌚ R.2.1, cunha superficie de 388,51 m<sup>2</sup>, adxudicada a BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U.

⌚ R.2.2, cunha superficie de 514,32 m<sup>2</sup>, adxudicada ao Concello de Vigo, en compensación do 10% de aproveitamento non susceptible de apropiación, cunha superficie edificable de 514,32 m<sup>2</sup> de solo urbano, e cunha edificabilidade teito de 1916,19 m<sup>2</sup>, co uso característico residencial en vivenda colectiva acollida a algún réxime de protección pública.

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



Dita parcela correspóndese coa finca rexistral 83619 do Rexistro da propiedade núm. 5 dos de Vigo, que describe unha parcela de 514,32 m2, adxudicada ao Concello de Vigo, para o desenvolvemento de vivendas de protección autonómica en réxime concertado.

III.- Á vista do instado, con data do 23.11.2023 a arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión emite informe de valoración da parcela municipal R.2.2, sita no polígono AR I-01 do ámbito do solo urbano non consolidado da MP do PXOU/1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, e ao que presta a súa conformidade a entidade Barrio do Cura SLU, en escrito achegado a través do Rexistro electrónico da XMU con data do 05.12.2023 (DOC. NÚM. 230397149; COD.WEB.-W1020708-8749) no que manifesta a aceptación á adquisición de dita parcela conforme ao prezo fixado no dito informe de valoración municipal, que ascende á cantidade de 758.692,29 euros.

#### FUNDAMENTOS DE DEREITO/ VALORACIÓN XURÍDICA

##### A) Fundamentación legal da proposta de monetización.

O artigo 21.d.2) da Lei 2/2016, do solo de Galicia, na redacción conferida polo parágrafo 2 do artigo 13 da Lei 7/2019, de medidas fiscais e administrativas, e no mesmo senso o artigo 31.2 a) do RLSG), establecen, en relación coa obrigaición de ceder gratuitamente ao Concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto, *que, este deber de cesión poderá cumprirse, no caso de conformidade co Concello, mediante a substitución da entrega de solo polo seu valor en metálico, que deberá integrarse no Patrimonio municipal do solo, excepto cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva que puidese resultar esixible.*

A monetarización é un mecanismo axustado á legalidade vixente territorial e urbanística, e acorde coa interese xeral.

Consonte ao réxime aplicable, resulta conforme á legalidade urbanística proceder á enaxenación do aproveitamento lucrativo ou edificabilidade pertencente ao Concello, de xeito directo e sen concorrencia pública, sempre que esta se realice no ámbito da actuación urbanizadora e con sometemento pleno aos límites sinalados e consonte ao procedemento legalmente establecido, en particular, no que respecta á taxación dos respectivos aproveitamentos.

A transferencia de aproveitamento trátase dunha técnica de xestión urbanística que ten lugar por acordo suscrito entre a administración e os propietarios do chan.

##### B) Procedemento.

O artigo 400 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, regula os Convenios urbanísticos para a execución do planeamento adicando o apartado 2, *aos convenios nos que se acorde, de xeito excepcional e nos supostos previstos pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e por este regulamento o cumprimento do deber legal de cesión do aproveitamento urbanístico correspondente ao Concello mediante o pagamento dunha cantidade en metálico, incluírán a valoración pericial que corresponda, de conformidade coa normativa vixente en materia de valoracións urbanísticas, validez expresamente por persoal técnico competente.*

##### C) Competencia.

Resulta competente para a adopción do presente acordo, a Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo,

Por canto antecede, propónse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, previo ditame do Consello

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



da Xerencia Municipal de Urbanismo, a adopción do seguinte ACORDO:

Primeiro.- Aprobar o texto inicial do Convenio urbanístico de xestión entre o Concello de Vigo e a entidade Barrio do Cura SLU, que ten por obxecto monetarizar o 10% do aproveitamento municipal da AR I01 da MP do PXOU/1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, ascendendo á cantidade de 758.692,29 euros, de conformidade co informe de valoración da arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión de data 23.11.2023.

Segundo.- Someter a información pública, o texto inicial de convenio, durante o prazo dun mes, mediante publicación de anuncios no DOGA e nun dos diarios de maior difusión da provincia, de conformidade co disposto no artigo 168 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, en relación cos artigos 400.2 do RLSG, 25.1 do Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, e 83 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, no que se indicará lugar e horario da posta a disposición do contido íntegro do convenio.

Terceiro.- Trala información pública, de non presentarse alegacións no período indicado, o texto inicial aprobado e o documento aprobado entenderase definitivo sen necesidade de nova firma nin da súa ratificación pola Xunta de Goberno local, producindo esta aprobación e a formalización acordada plenos efectos xurídicos.

Cuarto.- O importe de dita monetarización farase efectivo no prazo máximo de 15 días dende a formalización do presente convenio, integrándose no Patrimonio municipal do Solo, e quedará adscrita aos fines legalmente previstos para este, de conformidade cos artigos 132 e seguintes da LSG e 329 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro do RLSG.

Quinto.- Axustarase asemade ás seguintes condicións:

a) BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. comprométese a executar e terminar a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que deben realizarse sobre a parcela R.2.2, que se enaxena, no mesmo prazo de execución que o resto das vivendas libres e daquelas suxeitas a algún réxime de protección pública das parcelas R.1 y R.2.1, de xeito que o conxunto edificatorio se realice de acordo co establecido na Modificación Puntual do PXOU 1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura nun único proxecto e no mesmo prazo.

Como consecuencia do anterior, a sociedade presentara dun xeito conxunto a comunicación previa de primeira ocupación tanto do bloque no que se materialice a vivenda libre como a parte do bloque na que se encontre a vivenda protexida, de forma que dito título que habilita a utilización das edificación unicamente poderá ser obtido se ampara a totalidade das vivendas (vivenda libre e vivenda suxeita a algún réxime de protección).

b) Una vez obtida a cualificación da VPA, o destino da mesma ben para a súa venda ou alugamento aos beneficiarios legais, será comunicado debidamente ao Concello. En todo caso, para o suposto de que as vivendas foran destinadas a alugamento unha vez finalice o réxime legal de protección da VPA, outorgarase ao Concello de Vigo un dereito de adquisición preferente sobre as construídas na parcela que neste intre se enaxena.

c) BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. asume a obrigaçión de destinar prioritariamente as vivendas executadas sobre a parcela R.2.2 obxecto de venda, ao realoxamento dos ocupantes legais que sexa preciso desaloxar dos inmobles sitios no ámbito da Modificación Puntual do PXOU 1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura que constitúan a súa súa residencia habitual.

Sen prexuízo das competencias atribuídas a administración autonómica en materia de vivenda, a eventual adxudicación das vivendas para realoxamento se fundamentara nas situación excepcionais contempladas

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



nos artigos 63 e 64 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivendas de Galicia, por tratarse de vivendas afectadas por un expediente expropiatorio ou remodelación urbana.”

**Votación:**

EN CONTRA: 1 voto do BNG: Sr. Pérez Igrexas.

ABSTENCIÓNS: Ningún voto.

A FAVOR: 8 votos: PP: Sra. Sánchez Méndez e 7 do PSOE: Sres. Caride Estévez, López Font, Rodríguez Rodríguez, Fernández Pérez, Mejías Sacaluga, Alonso Suárez e Aneiros Pereira.

**Acordo:**

O Consello, por maioría, ditamina favorablemente e acorda elevar o presente expediente á Xunta de Goberno Local para a súa resolución.

ANEXO.- PROPOSTA DE CONVENO

En Vigo, a X de xaneiro de 2024

**REUNIDOS**

Dunha parte, **Dª MARÍA JOSÉ CARIDE ESTEVEZ**, Concelleira delegada da Área de Goberno de Urbanismo e vivenda do **Concello de Vigo** (Res. do 04.07.2023), asistida pola Técnica de Admon. Xeral de Planeamento de Desenvolvemento e Xestión (Resolución de delegación do 08.05.2015) aos efectos de asesoramento e dación de fe do presente negocio xurídico.

Doutra parte, **D. DAVID VENTOSO RAÑÓN**, en nome e representación da entidade **BARRIO DO CURA DESENVOLVEMENTO, SLU**.

Exerce a súa representación en virtude da súa condición de Administrador solidario da sociedade mencionada, acreditada debidamente no expediente.

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

**EXPOÑEN**

I. Con data do 23 de xullo de 2021, o Pleno do Concello de Vigo, acordou prestar aprobación definitiva á *MP do PXOU/1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura*; Inscrita no Rexistro de ordenación do territorio e planeamento urbanístico de Galicia, mediante Resolución da Directora Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 29 de outubro de 2021, na Sección II, do Libro I, Tomo I, folla rexistral nº 47, co número de rexistro ROTPG/P/65/2021, de conformidade co disposto nos artigos 88 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 208 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

En cumprimento do disposto no amentado acordo Plenario de aprobación definitiva, procedeuse a publicación no Diario Oficial de Galicia núm.160 do 20.08.2021, e das súas normas e ordenanzas, no BOP núm.217 do 11.11.2022, polo que ten acadado plena eficiencia e executividade.

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



O solo urbano do ámbito da MP se categoriza, unha parte, como solo urbano consolidado, - solo que da fronte as rúas Santa Marta, Llorente, Pi y Margall e Paseo de Alfonso, mentres que o resto se categoriza como solo urbano non consolidado, conformando unha única área de reparto (AR.I.01 Barrio do Cura) e un único polígono coincidente coa área de reparto.

II. Con data do 12 de maio de 2022, a Xunta de Goberno local do Concello de Vigo, prestou aprobación ao proxecto de equidistribución, publicado no BOP núm. 102 do 30 de maio de 2022 (Exp. 5281/401); a adxudicación das parcelas resultantes do proxecto de equidistribución realizouse conforme ao pautado nos artigos 105 da Lei do solo de Galicia, e 260 do seu regulamento de desenvolvemento;

O proxecto de equidistribución configurou no único bloque previsto dentro da Ordenanza BC-R04 da MP, sendo o seu uso característico o residencial (vivenda colectiva), coas seguintes parcelas de resultado:

⌚ R.2.1, cunha superficie de 388,51 m<sup>2</sup>, adxudicada a BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U.

⌚ R.2.2, cunha superficie de 514,32 m<sup>2</sup>, adxudicada ao Concello de Vigo, en compensación do 10% de aproveitamento non susceptible de apropiación, cunha superficie edificable de 514,32 m<sup>2</sup> de solo urbano, e cunha edificabilidade teito de 1916,19 m<sup>2</sup>, co uso característico residencial en vivenda colectiva acollida a algún réxime de protección pública.

Dita parcela correspóndese coa finca rexistral 83619 do Rexistro da propiedade núm. 5 dos de Vigo, que describe unha parcela de 514,32 m<sup>2</sup>, adxudicada ao Concello de Vigo, para o desenvolvemento de vivendas de protección autonómica en réxime concertado.

III. Con datas do 14.09.2023, 06.10.2023, 12.11.2023, e 05.12.2023, a entidade Barrio do Cura Desarrollo, SLU, con CIF B87969309, insería no Rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo (en diante XMU) senllos escritos polos que solicita a enaxenación do aproveitamento urbanístico correspondente ao Concello de Vigo no proxecto de equidistribución da MP do PXOU/1993 Barrio do Cura (parcela R.2.2) ; A vista do instado na solicitude no senso de esta Administración local acceda a monetarización do 10 % do aproveitamento urbanístico correspondente ao Concello de Vigo.

IV. O artigo 400.2 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, establece que, os convenios nos que se acorde, de xeito excepcional, o cumprimento do deber legal de cesión do aproveitamento urbanístico correspondente ao Concello mediante o pago dunha cantidade en metálico, incluírán a valoración pericial que corresponda, de conformidade coa normativa vixente en materia de valoracións urbanísticas, validada expresamente por persoal técnico competente.

A tales efectos, con data do 23 de novembro de 2023, a arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión, emite informe de valoración do aproveitamento que se monetariza é de 758.692,29 euros; valoración á que presta a súa conformidade expresa a entidade Barrio do Cura, Desenvolvemento, SLU. Dito informe de valoración incorpórase como anexo ao presente documento.

V. O artigo 47 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, do réxime xurídico do sector público dispón, que son convenios os acordos con efectos xurídicos adoptados polas administracións públicas, os organismos públicos e as entidades de dereito público vinculados ou dependentes ou as Universidades públicas entre si ou con suxeitos de dereito privado para un fin común.

## ESTIPULACIÓNS

Primeira. Obxecto do Convenio

O presente Convenio urbanístico a subscribir entre o Concello de Vigo e a entidade Barrio do Cura Desenvolvemento SLU, ten por obxecto monetarizar o 10% do aproveitamento urbanístico correspondente a esta administración municipal na AR I01 da MP do PXOU/1993 para a reordenación do

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



ámbito do Barrio do Cura, que se cuantifica na cantidade de 758.692,29 euros, de conformidade co informe de valoración da arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión de data 23.11.2023. Dito obxectivo é axustado a legalidade vixente territorial e urbanística, e acorde co interese xeral.

Segunda. A entidade "BARRIO DO CURA DESENVOLVEMENTO, SLU, asume os seguintes compromisos

1. A través do presente convenio a entidade Barrio do Cura Desenvolvemento, SLU. comprométese a entregar ao Concello de Vigo a monetarización do 10 % del aproveitamento urbanístico correspondente a esta Administración municipal na parcela municipal R2.2, sita no polígono AR I-01 do ámbito do solo urbano non consolidado da MP do PXOU/1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, polo importe de 758.692.29 euros.

2. O importe de dita monetarización farase efectivo no prazo máximo de 15 días dende a formalización do presente Convenio, integrándose no Patrimonio municipal do Solo, e quedará adscrita aos fines legalmente previstos para este, de conformidade cos artigos 132 e seguintes da LSG e 329 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro do RLSG.

3. BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U, comprométese a executar e terminar a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que deben realizarse sobre a parcela R.2.2., que se enaxena, no mesmo prazo de execución que o resto das vivendas libres e daquelas suxeitas a algún réxime de protección públicas das parcelas R.1 y R.2.1, de xeito que o conxunto edificatorio se realice de acordo co establecido na Modificación Puntual do PXOU 1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura nun único proxecto e no mesmo prazo.

Como consecuencia do anterior, a sociedade presentara dun xeito conxunto a comunicación previa de primeira ocupación tanto do bloque no que se materialice a vivenda libre como a parte do bloque na que se encontre a vivenda protexida, de forma que dito título que habilita a utilización das edificación unicamente poderá ser obtido se ampara a totalidade das vivendas (vivenda libre e vivenda suxeita a algún réxime de protección).

4. Una vez obtida a calificación da VPA, o destino da mesma ben para a súa venda ou alugamento aos beneficiarios legais, será comunicado debidamente ao Concello. En todo caso, para o suposto de que as vivendas foran destinadas a alugamento unha vez finalice o réxime legal de protección da VPA, outorgarase ao Concello de Vigo un dereito de adquisición preferente sobre as construídas na parcela que neste intre se enaxena.

5. BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U. asume a obrigaón de destinar prioritariamente as vivendas executadas sobre a parcela R.2.2 obxecto de venda, ao realoxamento dos ocupantes legais que sexa preciso desaloxar dos inmobles sitios no ámbito da Modificación Puntual do PXOU 1993 para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura que constitúan a súa súa residencia habitual.

Sen prexuízo das competencias atribuídas a administración autonómica en materia de vivenda, a eventual adxudicación das vivendas para realoxamento se fundamentara nas situación excepcionais contempladas nos artigos 63 e 64 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivendas de Galicia, por tratarse de vivendas afectadas por un expediente expropiatorio ou remodelación urbana.

Terceira. O presente convenio terá a todos os efectos natureza e carácter xurídico administrativos, e as cuestións relativas ao seu cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do orden xurisdiccional contencioso administrativo.

Para que así conste, e en proba de conformidade, o firman e asinan no lugar e data arriba indicado.

CONCELLO DE VIGO

BARRIO DO CURA DESENVOLVEMENTO, SLU

SECRETARÍA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



E para que conste, para os efectos oportunos, expido a presente de orde e co visto e prace da Sra. vicepresidenta da Xerencia de Urbanismo, coa salvedade indicada no artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (RD.2568/1986), en Vigo no día da sinatura dixital.

tr/

Vº e Pº.

A vicepresidenta da XMU  
María José Caride Estévez