



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

D^a. PATRICIA RODRÍGUEZ CALVIÑO, CONCELEIRA-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 2 de FEBREIRO de 2024**, adoptou o seguinte acordo:

5.- 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.

Visto o informe de fiscalización de data 29/01/2024, dáse conta do informe-proposta de data 25/01/2024, asinado pola técnica de Admón. Xeral, a xefa da Área de Desenvolvemento Urbanístico e conformado polo xerente de Urbanismo e pola concelleira-delegada da Área de Goberno, que di o seguinte:

Con datas do 14.09.2023, 06.10.2023, 12.11.2023, e 05.12.2023 respectivamente, a entidade Barrio do Cura Desenvolvemento, 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, emítese 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 m², adxudicada a BARRIO DO CURA DESARROLLO, S.L.U.
- R.2.2, cunha superficie de 514,32 m², adxudicada ao Concello de Vigo, en compensación do 10% de aproveitamento non susceptible de apropiación, cunha superficie edificable de 514,32 m² de solo urbano, e

cunha edificabilidade teito de 1916,19 m2, 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 m2, adxudicada ao Concello de Vigo, para o desenvolvemento de vivendas de protección autonómica en réxime concertado.

III.- A 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 obrigación 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 monetización é un mecanismo axustado a 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, validade expresamente por persoal técnico competente.

C) Competencia.

Resulta competente para a adopción do presente acordo, a Xunta de goberno local do Concello de Vigo,



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

Por canto antecede, propónse a Xunta de Goberno local do Concello de Vigo, previo ditame do Consello 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 á 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, 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 situacións 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.

Consta acordo do Consello de Xerencia da Xerencia municipal de Urbanismo, de data 23/01/2024.

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/if.

V. e Pr.

O ALCALDE,
Abel Caballero Álvarez.