



Concello de Vigo

YOLANDA AGUIAR CASTRO, 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 25 de maio de 2023**, adoptou o seguinte acordo:

15.- APROBACIÓN DEFINITIVA DO PROXECTO DE NORMALIZACIÓN DE PREDIOS NO ÁMBITO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO BC-R02 E BC-R01 DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOU 1993, BARRIO DO CURA. EXPTE. 5292/401.

A Xunta de Goberno Local, co quorum regulamentario, acorda declara-la urxencia do asunto de referencia por estar fóra da orde do día, de conformidade coa xustificación que consta no expediente aportada polo servizo correspondente.

Dáse conta do informe-proposta de data 18/05/2023, asinado pola técnica de Admón. Xeral, a xefa da Área de Desenvolvemento Urbanístico e polo xerente de Urbanismo, que di o seguinte:

ANTECEDENTES E FEITOS

Examinado o presente expediente tramitado baixo o número 5292/401, incoado en data 02 de marzo de 2022 pola entidade Barrio do Cura Desarrollo SL , en solicitude de tramitación do Proxecto de normalización referido na cabeceira, co obxecto de proceder a unha operación de reorganización da propiedade no solo urbano consolidado do ámbito do Barrio do Cura, e coa finalidade de adaptar a configuración física das parcelas á aliñación prevista pola Modificación puntual do PXOU/1993, emítese o seguinte informe con proposta de acordo, resultando como Antecedentes máis salientables, os que seguen:

I.- O Concello de Vigo conta cun Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado definitivamente o 29.04.1993 (DOG do 10.05.1993 e BOP do 14.07.1993). Asemade, está vixente o Instrumento de Ordenación Provisional aprobado definitivamente polo Pleno o 24.07.2019 ao abeiro da Lei 2/2017, do 8 de febreiro, de medidas fiscais, administrativas e de ordenación (DOG do 26.08.2019 e BOP do 20.09.2019. O ámbito obxecto da modificación puntual non está afectado por ese Instrumento de Ordenación Provisional. O Plan Especial de Protección e Reforma Interior (PEPRI) do Casco Vello foi aprobado definitivamente o 12.04.2007 (DOG do 06.06.2007 e BOP do 18.05.2007).

II.- Logo da preceptiva tramitación consonte a normativa de aplicación, con información pública e oficial, con data do 23.07.2021 o Pleno do Concello de Vigo, acordaba prestar aprobación, con carácter definitivo, á Modificación puntual do PXOU/1993, para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura, instrumento de iniciativa pública promovido por esta administración, documentación presentada polo equipo redactor no rexistro electrónico do Concello de Vigo, con data do 30.06.2021 (Cod. Sol.: W572571-5583), na súa versión definitiva e que inclúe toda a documentación necesaria para a súa aprobación definitiva, datada en xuño de 2021, e asinada dixitalmente con firma válida polo arquitecto D. Alfonso Penela Fernández con data 29.06.2021;

Mediante Resolución da Directora Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 29 de outubro de 2021, dispónfise a inscrición da Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana para a reordenación do ámbito do barrio do Cura (expediente 16980/411), no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, da Sección II, do Libro I, Tomo I, folia 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.

III.- Con data do 07 de xuño de 2022, o Consello da Xerencia municipal de urbanismo do Concello de Vigo, de conformidade coa proposta asinada conxuntamente pola técnica de administración xeral do servizo de planeamento e xestión e a Xefa da Área de desenvolvemento urbanístico, co conforme do Xerente de Urbanismo, adoptou o seguinte acordo:

"(..) Primeiro.- Proceder á aceptación da delimitación do ámbito de normalización de predios, proposta pola entidade Barrio do Cura, SLU, abranguendo dous ámbitos, unha parte do solo afectado pola Ordenanza BC R02 DE EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA, cunha superficie de 3855,68m2 e 22 predios, co 90,61% (3168,52m2) da superficie da ordenanza BC R02, deixando fora o 9,39% (328,48m2) para unha futura normalización independente; e outra parte a correspondente a totalidade do solo afectado pola Ordenanza BC R01 DE EDIFICACIÓN SINGULAR EN BLOQUE ABERTO, cunha superficie de 2281,44m2 e 14 predios.

Segundo.- Dar traslado do presente acordo, a todos os interesados no presente procedemento.

IV.- En cumprimento do dito acordado, procedeuse en legal forma, á notificación a todos os interesados no presente procedemento, e así consta acreditado no expediente dixital de razón.

V.- Trala achega polo equipo redactor, de diferentes versións da documentación técnica integrante do presente proxecto de normalización de predios en datas 02.03.2022, 12.04.2022,04.07.2022,20.09.2022, 04.10.2022, 02.12.2022, 22.12.2022 e 16.01.2023 , en cumprimento de senllos requirimentos municipais á vista dos informes técnicos que obran no expediente, finalmente con data do 16 de xaneiro de 2023, a entidade promotora da presente actuación, insería no Rexistro electrónico desta Xerencia Municipal de Urbanismo,(Cod. Sol. W847122-9418 e Doc. Núm.230012809) documento refundido do "Proxecto de Normalización de predios do Solo Urbano Consolidado BC-R01 e BC-R02 do Barrio do Cura, redactado pola Avogada Carmen Abuín Fernández e o arquitecto Cesar Álvarez Arines, datado en decembro de 2022, e asinado con firma dixital válida o 13.01.2023, que anula e substitúe a todas as anteriores versións presentadas.

VI.- Neste estado da tramitación, con data do 02 de febreiro de 2023, a Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, -previo ditame do Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo de data 24.01.2023-, adoptou o seguinte Acordo,

"(..)Primeiro.- Prestar aprobación, con carácter inicial, ao documento nomeado "Proxecto de Normalización de predios do solo urbano consolidado BC R02 e BC R01" da Modificación puntal do PXOU de 1993, para a ordenación do ámbito do Barrio do Cura", promovido pola entidade Barrio do Cura,SL, e que inclúe a documentación técnica inserida no rexistro electrónico da Xerencia municipal de urbanismo con data do 16 de xaneiro de 2023 (Cod.: Sol. W847122-9418 e oc. Núm.230012809) documento refundido redactado pola Avogada Carmen Abuín Fernández e o arquitecto Cesar Álvarez Arines, datado en decembro de 2022, e asinado con firma dixital válida o 13.01.2023, que anula e substitúe a todas as anteriores versións presentadas, abranguendo dous ámbitos, unha parte do solo afectado pola Ordenanza BC R02 DE EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA, cunha superficie de 3855,68m2 e 22 predios, co 90,61% (3168,52m2) da superficie da ordenanza BC R02, deixando fora o 9,39% (328,48m2) para unha futura normalización independente; e outra parte a correspondente a totalidade do solo afectado pola Ordenanza BC R01 DE EDIFICACIÓN SINGULAR EN BLOQUE ABERTO, cunha superficie de 2281,44m2 e 14 predios.

Segundo.- Someter o presente expediente, inicialmente aprobado, con toda a documentación integrante do mesmo, a información pública polo prazo de un (1) mes, mediante anuncio que se publicará no "Boletín Oficial" da Provincia, na páxina web do Concello de Vigo e na sede electrónica municipal, -computándose o remate do período dende a publicación do anuncio no Boletín Oficial da Provincia-, a efectos de que durante o amentado prazo poida examinarse



Concello de Vigo

o expediente nunha ligazón web creada aos ditos efectos, e no departamento de información da Xerencia municipal de urbanismo do Concello de Vigo, en horario de oficina, previa cita telefónica, ou ben a través da sede electrónica.

Terceiro.- Proceder á notificación do presente acordo, a todas as persoas interesadas no presente procedemento, segundo a relación incorporada ao proxecto.”(...).

VII.- En cumprimento do dito acordado, someteuse o expediente con toda a documentación integrante do mesmo, ao correspondente trámite de información pública, aberto polo prazo de un (1) mes, consonte a normativa de pertinente aplicación, mediante a publicación de senllos anuncios no BOP núm.43, de data 02 de marzo de 2023 , na Web e na Sede electrónica municipal; e así o fai constar a Xefa da oficina de Rexistro desta XMU en dilixencia asinada o 18.05.2023, incorporada ao expediente electrónico de razón.

Consta asemade, certificación expedida con data do 18.05.2023 polo Secretario da XMU co visto e prace da Vicepresidenta da XM, na que se fai constar que,

VIII.- Os anteditos escritos de alegacións foron trasladados oficialmente á entidade Barrio do Cura, SL, e así consta acreditado no expediente electrónico de referencia, aos efectos do seu estudo e a emisión do informe que corresponda, tralo estudo das mesmas; Así, con data do 12.05.2023 (Cod. Sol.- W908869-3925; Doc. 230138579) a entidade Barrio do Cura SL, insería no rexistro electrónico da XMU, informe ás alegacións presentadas á aprobación inicial do dito Proxecto de Normalización, que se incorpora ao presente expediente como Anexo e lle serve de motivación, consonte co disposto no artigo 88.6 da LPACAP, cuxos fundamentos e motivos se fan propios, do xeito e co resultado que se indican ao longo do presente.

IX.- Así as cousas, con datas 12.05.2023 e 15.05.2023 respectivamente, a entidade “Barrio do Cura Desarrollo, SL”, achegaba a través do Rexistro electrónico do Concello de Vigo (Cod. Sol.- W908869-3925;W909633-3922 e Doc. 230138579; 230139599-), solicitude asinada por David Ventoso Razón aos efectos de que se proceda a aprobación definitiva do presente expediente, e ao que xunta documentación consistente en: Informe sobre as alegacións presentadas á aprobación inicial do proxecto de Normalización de predios no ámbito do solo urbano Consolidado BC R02 y BC R01, Barrio del Cura, e Documento Refundido do proxecto de Normalización aos efectos da súa aprobación definitiva.

X.- Elevado o expediente completo a arquitecta xefa da área de Desenvolvemento Urbanístico, con data do 18.005.2023 emite informe técnico do seguinte teor literal,
(..) *Antecedentes*

Á vista das alegacións achegadas ao presente expediente, no respectivo período de información pública do acordo de aprobación inicial- incorporadas ao expediente electrónico 5292/401, emítese o seguinte informe co alcance técnico de estudo dos diferentes escritos de alegacións recibidos, sinalando que aos efectos da redacción do presente informe tívose en conta o informe ás alegacións elaborado polos técnicos redactores do proxecto que nos ocupa, - que se incorporará como Anexo na proposta de aprobación definitiva; Polo tanto, tomáronse en consideración para a elaboración do presente informe, as xustificacións, fundamentos e propostas aportadas polos técnicos redactores do presente proxecto de Normalización de Predios.

Informe técnico

A) Doc. núm. 230055236, solicita copia do Convenio Urbanístico entre o Concello de Vigo e Barrio do Cura SL, polo que, non se pode considerar unha alegación en se mesma.

B) Doc. núm. 230061512, en resumo, alega o que segue,

I) Aporta a documentación necesaria para demostrar a subrogación do contrato de aluguer por falecemento do cónyuge, libro de familia, certificado de empadramento, recibos de aluguer e suministros, certificado de grado de discapacidade, etc.

Acredita a ocupación legal da vivenda e a subrogación do contrato de alugueiro do seu marido falecido.

II) A aprobación do Proxecto de Normalización pretende materializar un proceso especulativo e a finalidade é expulsala da vivenda.

A finalidade do Proxecto de Normalización é axustar as parcelas actuais a ordenación detallada aprobada, que neste caso, con leva a extinción do dereito de alugamento

Procede a súa desestimación

III) Expediente incompleto na web. Non ten constancia da xustificación da delimitación. Nulidade do trámite de aceptación do ámbito porque e o acordo non lle foi notificado como interesada.

Na notificación enviada coa aprobación inicial expresase que"Sométese o expediente inicialmente aprobado, con toda a documentación integrante do mesmo, ao trámite de información pública polo prazo de un (1) mes,...." e incorporase un enlace da versión do proxecto aprobado inicialmente. O expediente administrativo 5292/401 está completo e constan todas as entregas feitas pola promotora, tanto as previas á aceptación do ámbito como as posteriores.

O trámite de aceptación do ámbito polo Concello, foi notificado aos propietarios titulares rexistrados e catastrais. A súa identificación como parte interesada prodúcese nesta alegación. Segundo o artigo 280.4 do RLSC a delimitación das zonas de normalización pode efectuarse no propio proxecto de normalización, neste caso a aprobación definitiva do ámbito se producirá coa aprobación definitiva do proxecto de normalización e dicir o procedemento está en trámite, maila o anterior, na alegación non expresa ningunha observación ou consideración á delimitación do ámbito, tan só á ausencia da notificación. A ausencia de notificación non invalida o procedemento.

Procede a súa desestimación

IV) Incorrección nos datos do edificio Santa Marta nº 8 en base aos coeficientes de participación pola superficie dos locais do inmovible. Son incorrectas certas medidas que serven de xustificación para o cálculo da parcela mínima. Compensación con as parcelas municipais para alcanzar a parcela mínima sinalada. Incorrecta valoración del local pertencente a Barrio del Cura SL. Nas parcelas municipais dedúcense os gastos de urbanización o cal resulta inadmisibile e non axustado ao convenio. Todos os cadros, contas, valores e compensacións están mal e infrinxen a legalidade vixente.

Os porcentaxes de participación cóllense dos títulos no rexistro da propiedade e no catastro, ambos coincidentes, e correspóndense coa división horizontal do edificio. A valoración, os cadros e as compensacións económicas son o resultado de ditos porcentaxes.

No que respecta á parcela mínima temos que remitirnos ao apartado 2.3.2.2, Normativa Urbanística da Ordenanza BC R02 da Modificación Puntual, definitivamente aprobada e firme en vía administrativa e xudicial, para parcelas existentes ou agrupación de existentes non existe parcela mínima, será aquela que poida acoller unha vivenda e poda resolver o acceso e reserva das parzas que lle correspondan por razón de uso. Nin a parcela inicial P-18 cun fondo duns escasos 12,00m pode resolver o acceso e a comunicación vertical aos sótanos, nin as zonas de manobra nin as prazas de aparcadoiro, como se explica no informe técnico de data 12 de maio de 2023 do equipo redactor. Nin tampouco coa agrupación da superficie municipal de 70,43 m2 das parcelas colindantes P-14 e P-22 coas que alcanzaría os 188,34 m2. De



Concello de Vigo

superficie non se aumentaría o fondo. Por outra parte a mesma normativa urbanística para os efectos de parcelacións, segregacións ou operacións de regularizacións de predios esixe que a superficie mínima da parcela será a resultante dunha fronte de 8,00m. polo fondo edificable fixado, neste caso á Ru Santa Marta correspóndelle un fondo de 23,00m, superficie de 184,00 m², mas non so ten que cumprir a superficie se non o fronte e o fondo.

A dedución de custes de urbanización nas parcelas municipais adaptase á estipulación Segunda, apartado 2, base B do “convenio urbanístico de execución de planeamento entre o Concello de Vigo e Barrio do Cura Desarrollo S.L.U. para o desenvolvemento da Modificación Puntual do PXOU 93 e do Pepri Casco Vello, no ámbito Barrio do Cura”, asinado con data 15/11/2021, na que se establece que nas parcelas municipais os custes de urbanización serán afrontados por Barrio do Cura Desarrollo S.L.U.

Procede a súa desestimación

V) O título da parcela nº 14 é incorrecto. As parcelas destinadas a viario e adxudicadas a o concello de Vigo, B e C, non necesitan unha Normalización xa que poden ser obxecto de simple cesión, incumpre a lexislación vixente e non polo tanto inscribibles no Rexistro da Propiedade.

A normalización non se realiza polas parcelas de cesión obrigatoria se non pola inedificabilidade ou inadecuación ao planeamento do resto das parcelas iniciais.

Estímase parcialmente a alegación, no que atinxe ao título da parcela núm. 14, que semella incorrecto.

VI) Aporta un informe técnico redactado por Francisco José Castro Fernández, onde expresa o dereito de realoxo e unha valoración para o suposto de extinción de arrendamento, que eleva a renda media actual a 751,56€/mes para a zona, o que arroxa un resultado de 108.855,97 € de indemnización por extinción do arrendamento e gastos de traslado.

A alegante expresa en primeiro lugar, apartado 3 do informe, o dereito de realoxo como ocupante legal da vivenda e, no suposto de extinción de arrendamento, apartado 4, unha indemnización maior a fixada no proxecto.

Coa valoración achegase un estudo de mercado, con 13 testemuñas nas que, por a localización, a existencia de ascensor, praza garaxe ou rocho, ou pola antigüedade do edificio non están correctamente homoxeneizadas co piso obxecto de valoración e non xustifican o valor da renda achegado.

Estímase parcialmente a alegación, respecto dos gastos de portes ou traslado pola extinción do arrendamento, aceptando a cantidade alzada solicitada.

SOLICITA se incorpore como interesada no procedemento e seu dereito ao realoxo, a revisión ou anulación da delimitación por non axustado a dereito, deixar sin efecto o proxecto de normalización e subsidiariamente aceptar a súa valoración.

C) Doc. Ním. 230062487 complementa a suplica da alegación engadindo o dereito de retorno, omitido no documento anterior.

Como as propietarias da vivenda que ocupa a inquilina non teñen dereito edificatorio recoñecido, non poden ofrecerlle o retorno, entende o proxecto de Normalización que ese dereito extinguese e fixa unha indemnización correspondente neste suposto, non se contempla inicialmente o dereito de realoxo e retorno. Pero o dereito de realoxo e retorno pode exercitarse fronte o propietario da nova edificación, neste caso Barrio do Cura SL, e polo tempo que reste ata a finalización do contrato.

Procede desestimar o dereito de realoxo e/ ou retorno

D) Doc. Núm. 230073050 , Achega as seguintes alegacións:

I) Titularidade dos locais

Recoñecemento dos novos titulares de pleno dominio por terceiras partes indivisas dende a aceptación da herdanza e que corroboran os certificados rexistrais actualizados.

Procede a súa estimación

II) O contido do proxecto de Normalización do ámbito do Suelo Urbano Consolidado BC-R02 encubre unha redistribución de beneficios e cargas dos propietarios afectados, así como a expropiación forzosa de todos os bens e dereitos dos propietarios minoritarios.

A reparcelación é propia dos solos urbanos no consolidados onde existen operacións de distribución de beneficios (edificabilidade) e cargas (xestión, cesións de aproveitamento, gastos de urbanización). Neste suposto estamos nun proceso de normalización de regularización dos lindes das parcelas para adaptarse ao planeamento, non hai cesións nin minoración dos aproveitamentos a favor do concello. A adaptación das configuración das parcelas ao planeamento é un deber legal dos propietarios, art. 20.c) da LSG. O proxecto de Normalización recolle a posibilidade prevista no artigo 110 da LSG de indemnización en metálico para as variacións no valor das fincas

Procede a súa desestimación

III) Achega unha valoración, na que considera que o coeficiente K que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos financiación, xestión, promoción e beneficio empresarial non pode ser 1,50 que é o maximo previsto pola lexislación estatal de valoracións, para actuacións de extraordinaria localización, alta calidade da tipoloxía e risco previsible da actuación. Considerando un coeficiente 1,45 como mais adecuado porque estamos na parte mais baixa da actuación, sen vistas, fronte a edificios de mais de 50 anos e nunha zona sen actividade comercial.

Xustifícase o uso do coeficiente 1,50 pola consideración de que o Barrio do Cura non é unha promoción ao uso, polo seu tamaño máis de 360 vivendas con cargas de urbanización, no centro histórico de Vigo, cando menos é unha promoción singular.

Sinala un valor unitario en venta do uso residencial de 3418€/m² en vez de 3122,15€/m² para a parcela 18 polo emprazamento, a posición, a calidade do entorno, vistas no conxunto.

Non esta suficientemente xustificado o valor indicado, compara coas outras ordenanzas da ordenación, colle a ubicación que mais favorece para elevar o valor

Aplica as cuotas de participación do inmovible en función da superficie útil dos locais, emprazamento e uso e non pola división horizontal.

Os porcentaxes de participación cóllense dos títulos no rexistro da propiedade e no catastro, ambos coincidentes, e correspóndense coa división horizontal do edificio. A valoración, os cadros e as compensacións son o resultado de ditos porcentaxes.

Procede a súa desestimación



Concello de Vigo

Solicita: se teñan como persoados e lexítimos interesados no expediente, se acorde o sobreseimento e arquivo do proxecto de Normalización do ámbito BC-R01 e BC-R01 e subsidiariamente se eleva a valoración dos seus bens a 686.915,72€

Procede estimar parcialmente a alegación no sentido do informe.

E) Doc. Num. 230080005 .

I) Sobre o alcance das normalizacións de predios de adaptar a configuración física das parcelas as determinacións do planeamento urbanístico, la diferencia de valores de las parcelas se compensaran en metálico, no PGOU-93 non contén ningunha previsión acerca da normalización de fincas, achega xurisprudencia para diferenciar entre unha normalización e unha reparcelación.

II) Ausencia de aprobación da delimitación da zona de normalización de predios, consta a aceptación (Consello de Xerencia de 7/6/2022) pero non a aprobación polo órgano municipal competente.

Neste expediente o procedemento da delimitación do ámbito iniciouse a instancia de parte, coa memoria e planos xustificativos, a aceptación municipal ao ámbito de normalización se levou a cabo polo Consello de Xerencia do 7/06/2022 e someteuse á audiencia dos interesados polo prazo dun mes, segundo o artigo 110.2 da LSG e o artigo 282.1 do RLSG durante dito período non presentáronse alegacións relativas á delimitación do ámbito.

A delimitación do ámbito aceptada queda incorporada ao procedemento de tramitación do proxecto de normalización, coa aprobación inicial polo consello de Xerencia de 24/01/2023 e Xunta de Goberno Local de 2/02/2023 e, no futuro, co acordo de aprobación definitiva do proxecto de normalización, implicará a aprobación da delimitación nel contida polo órgano municipal competente.

O mesmo caso sucede na tramitación do planeamento de desenvolvemento non delimitado nos planes xerais e nos axustes de calquera ámbito delimitado, a nova delimitación vaise aprobando coa tramitación do instrumento, sempre coa audiencia aos titulares das parcelas afectadas.

Procede desestimar a alegación.

III) O proxecto de normalización incumpre a normativa de aplicación.

Expresa que o motivo que xustifica a normalización non é adaptar a configuración física das parcelas as aliñeacións previstas na MP, ni a cesión ao concello dos terreos fora de aliñeacións.

A análise detallada tería que facerse de todas as parcelas e non só das parcelas que non son propiedade do Barrio do Cura.

Os dereitos edificatorios están calculados para todas as parcelas do ámbito da normalización, a valoración indemnizatoria tamén están calculados para as parcelas completas ou inmoables onde exista un proindiviso con Barrio do Cura SL e por último non ten sentido calcular as indemnizacións das parcelas que son en exclusiva de Barrio do Cura SL.

Procede desestimar a alegación

Maílla que o Regulamento reconece a posibilidade de suprimir parcelas nun proceso de normalización, a Lei non, polo que dita previsión é nula de pleno dereito. Non está xustificada a supresión das parcelas de orixe cas previsións de planeamento, nin, na medida do posible, o mantemento do numero das parcelas preexistentes. O

promotor non ten a liberdade de crear unha única parcela de resultado que non se axusta á finalidade da Normalización.

A xustificación da supresión das parcelas de orixe ven motivada pola estrutura parcelaria actual, as determinacións de planeamento, aliñacións e fondos edificables e incumprimento das condicións da parcela mínima sinalada no apartado 2.3.2.2 da Ordenanza BC-R02.

Procede desestimar a alegación

O alegante fai unha proposta de normalización de 15 parcelas e tamén expón a posibilidade alternativa de adxudicar aos propietarios minoritarios un proindiviso.

No informe do equipo redactor do 12 de maio de 2023 exprésase que na proposta aínda que se podan cumprir con os frontes e fondos edificables non se cumpre coa dotación de garaxe aparcamento en función do uso e a intensidade, non son capaces de conter o zaguán de entrada, as ramplas de circulación ou montacoches, pasillos de circulación e prazas de aparcadoiro suficientes.

Tan só os propietarios que representan o 26,7% da titularidade da parcela P-19 solicitan a adxudicación en proindivis, no que asumen que a edificabilidade non alcanza o 15% do dereito edificatorio da parcela.

Procede desestimar a alegación

Non procede a creación, nin a adxudicación nin a cesión ao concello dos terreos afectados polas aliñacións. Trátase dunha reparcelación e non dunha normalización de predios.

A reparcelación é propia dos solos urbanos no consolidados onde existen operacións de distribución de beneficios (edificabilidade) e cargas (xestión, cesións de aproveitamento, gastos de urbanización). Neste suposto estamos nun proceso de normalización de regularización dos lindes das parcelas para adaptarse ao planeamento, non hai cesións nin minoración dos aproveitamentos a favor do concello. A adaptación das configuración das parcelas ao planeamento é un deber legal dos propietarios, art. 20.c) da LSG

As cesións produciranse coas licenzas de edificación. Nada impide documentar as parcelas normalizadas destinadas a viario municipal.

Procede desestimar a alegación.

Diferenza de 33,93 m2 entre as parcelas iniciais 3.889,61m2 e as parcelas normalizadas 3.855,68m2.

Comprobados os sumatorios, non se detecta ningunha diferenza, o sumatorio das parcelas iniciais e as normalizadas é de 3.855,68m2 coincidentes.

Procede desestimar a alegación

Non se teñen en conta nas valoracións a indemnización correspondente por o cese das actividades económicas nos baixos.

O promotor opta por valorar o traslado da actividade de restaurante que se desenvolve nun dos baixos, e non polo cese. Eleva a indemnización por traslado en 23.720,70 €

Procede estimar a alegación



Concello de Vigo

SOLICITA que se acorde a non aprobación definitiva do proxecto de normalización.

Procede desestimar a alegación

F) Doc. Núm. 23007881

- No doc 23007881 de data 29/03/2023 solicita copia dos documentos que integran o expediente da aceptación do ámbito, acordo do Consello de Xerencia de data 27/06/2022 e de determinados documentos do expediente 5292/401 de Normalización de predios do BC-R01 e BC-R02.

O achegado é copia do escrito de 27/06/2022 doc 220163757 do trámite da aceptación municipal do ámbito, que se contestou en data 14/07/2022 e consta recibido pola interesada. No obstante o anterior e tratándose dun momento procedimental distinto o 24/04/2023 se lle comunicou a ligazón para consulta e descarga do expediente dixital.

Non pode considerarse unha alegación en se mesma.

- No doc 230081185 de data 31/03/2023 expón que a Normalización de Predios é contraria a dereito e lesiva para seus intereses e que a súa parcela non precisa de adaptación de a configuración física ás determinacións do PGOU achega as seguintes alegacións:

I) Titularidade, resulta propietaria do 100% por herdanza da súa nai dende 9/11/2020, da finca rexistral nº 60208, correspondente co piso 1º da Rúa Santa Marta nº 10, na parcela P-15 da Normalización. Ela está empradonada alí e o piso atópase habitado.

As certificacións rexistrais actualizadas xa recollen a titularidade correcta.

Estímase a alegación.

II) Acceso ao expediente, non se lle ten permitido o acceso ao expediente de Normalización solicitado en data 29/06/2022, alega indefensión. Na fase de información ao público da aprobación inicial do Proxecto de Normalización segue sen dispor documentación solicitada

No trámite de aceptación do ámbito previo á autorización do proxecto de normalización de predios se solicitou con data 29/06/2022, acceso e copia do expediente, e que foi contestada dende a Xerencia o 14/07/2022, que tendo en conta que todavía non se acordou a aprobación inicial do proxecto de normalización de predios, non se considera que o expediente sexa público, polo que se non se lle poden facilitar as copias solicitadas. De todos modos, sendo vostede parte interesada no presente procedemento, como titular de ben catastral do ámbito de referencia, pode consultar o expediente (sen a obtención de copias dos documentos obrantes no expediente, e previa disociación dos datos de carácter protexido), previa cita no teléfono 986 810 325 ou no correo electrónico urb.planeamento@vigo.org. O escrito permite o acceso e consulta do expediente, sen obtención de copias, no resulta correcto expresar que non se lle ten permitido acceso ao expediente.

No trámite de información información pública da aprobación inicial do proxecto de Normalización solicitou mediante doc 23007881 de data 29/03/2023 copia de determinados documentos do proxecto de Normalización e no doc 230081185 de data 31/03/2023, é dicir dous días mais tarde de solicitalo, alega que segue sen dispor da documentación solicitada. O 24/04/2023 se lle comunicou a ligazón para consulta e descarga da documentación solicitada.

Desestímase a alegación.

III) A modificación puntual do Barrio do Cura introduce determinacións "ad hoc" en Suelo Urbano Consolidado co fin de xustificar unha actuación expropiatoria.

A Modificación Puntual do PXOU 93 e do Pepri Casco Vello, no ámbito Barrio do Cura, foi aprobada definitivamente no cabe consideracións ou alegacións sobre sus determinacións.

Arbitrariedade na delimitación dos ambitos de Normalización, deixando unhas parcelas para unha futura delimitación, similares á propiedade que representa. E que a lexislación obriga a execución por polígonos completos.

A xustificación da delimitación do ámbito está indicada no apartado 1.4 do Proxecto de Normalización, e ven dada pola ordenación detallada contida na Modificación Puntual do PXOU 93 e do Pepri Casco Vello, no ámbito Barrio do Cura, nesta zona de Solo Urbano Consolidado, planteanse tres edificios, dos deles correspondense cos ámbitos delimitados e o outro pode funcionar de xeito independente, tamen as dúas zonas son nas que a promotora e casi propietaria da totalidade das parcelas. O artigo 280.3 do RLSG permite coller cuarteiróns completas, parte delas o ámbitos equivalentes, podendo afectar a edificacións existentes. No informe técnico municipal para a aceptación da delimitación sinalábase que Na documentación achegada demostrase que non se produce a diminución dos aproveitamentos otorgados polo planeamento tanto nos ámbitos delimitados neste proxecto como o que queda para una normalización posterior, polo que os ámbitos se poden desenvolver dunha maneira independente. A referencia que se fai na alegación a polígonos completos refírese a ámbitos de Solo Urbano No Consolidado onde hai distribución de beneficios e cargas.

IV) A edificación de Santa Marta n.º 10 non está fora de ordenación, nin precisa adaptar su configuración física á ordenación o único incumprimento é o da parcela mínima establecida na Ordenanza BC-R02 no que se existe que podan acoller unha vivenda normativizada e podan resolver o acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan por razón de uso. Ningunha das parcelas do SUC do Casco Vello cumpre dita condición. A insuficiencia dos dereitos aportados resólvense cunha compensación económica como unha expropiación encuberta e como se un proxecto de equidistribución se tratase.

O artigo 20.c da LSG obriga aos propietarios de Solo Urbano Consolidado a regularización da parcela para adaptala as esixencias do planeamento vixente que é a Modificación Puntual do PXOU 93 e do PEPRI Casco Vello, no ámbito do Barrio do Cura.

En canto a expropiación encuberta, en xeral, cal quera proceso no que non se comparta as determinacións do planeamento, nin o proceso de regularización en solo urbano consolidado, nin o proceso de equidistribución de beneficios e cargas no solo urbano no consolidado acaba como último recurso na expropiación forzosa, porque por encima dos intereses particulares está o interese público e xeral do planemento.

O proxecto de equidistribución é propio dos solos urbanos no consolidados onde existen operacións de distribución de beneficios (edificabilidade) e cargas (xestión, cesións de aproveitamento, gastos de urbanización) no sendo o caso xa que non se producen diminución dos aproveitamentos, nin cesión dunha parte de estos ao Concello.

V) Conta de compensacións económicas. Descoñécense os Anexos cos Informes de Valoración, nin as testemuñas de mercado utilizados. Chámalle a atención o importe da valoración da parcela n.º 14 municipal. Fala de risco de nulidade do Convenio de execución de planeamento da promotora co Concello de Vigo establece condicións mais gravosas que as que proceden legalmente, en perxuício dos propietarios afectados.

A documentación completa facilitouse nun enlace para consulta e descarga, a documentación tamén está na páxina web do Concello, que aínda a día de hoxe pode consultarse. Non pode alegar descoñecemento xa que o enlace facilitado incluía dita documentación, como o demostra que outros interesados fixesen alegacións ás valoracións e incluso aportaran informes periciais contraditorios.



Concello de Vigo

A valoración da parcela municipal P-14 segue o mesmo procedemento de cálculo que o resto, coa diferenza do cumprimento da estipulación segunda do Convenio de execución de planeamento.

O Convenio forma parte da MP definitivamente aprobada, seguiu o procedemento fixado na lexislación,non impón condicións mais gravosas para os afectados, a dedución dos custes de urbanización atópase na lexislación estatal de valoracións.

VI) O proxecto de Normalización parte de una disposición nula de pleno dereito como é a Modificación Puntual do PXOU 93 e do Pepri Casco Vello, no ámbito do Barrio do Cura, xa que foi aprobada en fraude de execución de sentenza.

A Modificación Puntual do PXOU 93 e do Pepri Casco Vello, no ámbito do Barrio do Cura é o resultado da anulación do PXOM do 2008 que lle daba cobertura.

Urbanisticamente a MP delimita un ámbito no previsto no PGOU de 1993, categoriza o solo urbano, non se xustifica o cumprimento dos estándares para sistemas locais.

O ámbito da Modificación Puntual corresponde exactamente co delimitado no PXOM do 2008

En canto a categorización do solo urbano, o PGOU de 1993 non distinguía non era unha obriga legal. A primeira lei galega que estableceu a categorización do solo urbano foi a lei 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, xa derogada, mas continua na vixente lei 2/2016 do Solo de Galicia, a Modificación puntual tramitada tivo que adaptarse a lexislación vixente.

En canto ao cumprimento dos estándares, do artigo 42 da LSG, na Memoria Xustificativa da Modificación Puntual xustificouse a reserva de mínima de sistemas locais e vivenda protexida, sen as cales non tiña obtido a Aprobación Definitiva.

Solicita: excluir o inmovible de Santa Marta nº 10 da Normalización ao non precisar operacións de adaptación de configuración. Expedir copia dos documentos contidos na alegación segunda.

A primeira súplica non pode ser tida en conta xa que a mesma propietaria recoñece o incumprimento das condicións de parcela mínima da Normativa.

A segunda súplica non pode considerarse unha alegación en se mesma, no obstante o anterior, con data 10/05/2023 e en contestación ao seu escrito, comunícaselle que as copias solicitadas fóronlle remitidas mediante ligazón contida na notificación enviada dende esta Xerencia municipal de Urbanismo, asinada dixitalmente en data do 20.04.2023, co número de saída 4405-2023, e que consta recibida por Vd., na sede electrónica da XMU, na mesma data.

Estimase parcialmente a alegación no sentido do informe.

É todo o que teño a ben informar, co alcance indicado, respecto das alegacións que figuran recibidas no período de información pública e notificación individualizada, no presente expediente. (...).

FUNDAMENTOS DE DEREITO OU VALORACIÓN XURÍDICA

I. Normativa examinada

- TRLS/2015 (RD Lex. 7/2015, 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),
- L. 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación ambiental,
- L. 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio cultural de Galicia,
- L.8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia,
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural 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, BOP 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,
- PEPRI do Casco Vello de Vigo, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data do 12.04.2007,DOG núm. 108 do 06.06.2007; BOP núm. 96 do 18.05.2007; A súa normativa foi integramente publicada no BOP núm. 96 do 18.05.2007.
- A Modificación Puntual do PXOU de 1993 para a ordenación do Barrio do Cura, aprobada definitivamente polo Pleno do Concello con data 23.07.2021 DOG n.º 160, de 20 de agosto de 2021 e BOP de 11 de novembro de 2021.
- Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia (NNTT), aprobadas pola Orde do 10.10.2019 da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda (DOG 25.11.2019)
- O resto de disposicións que poidan afectar,

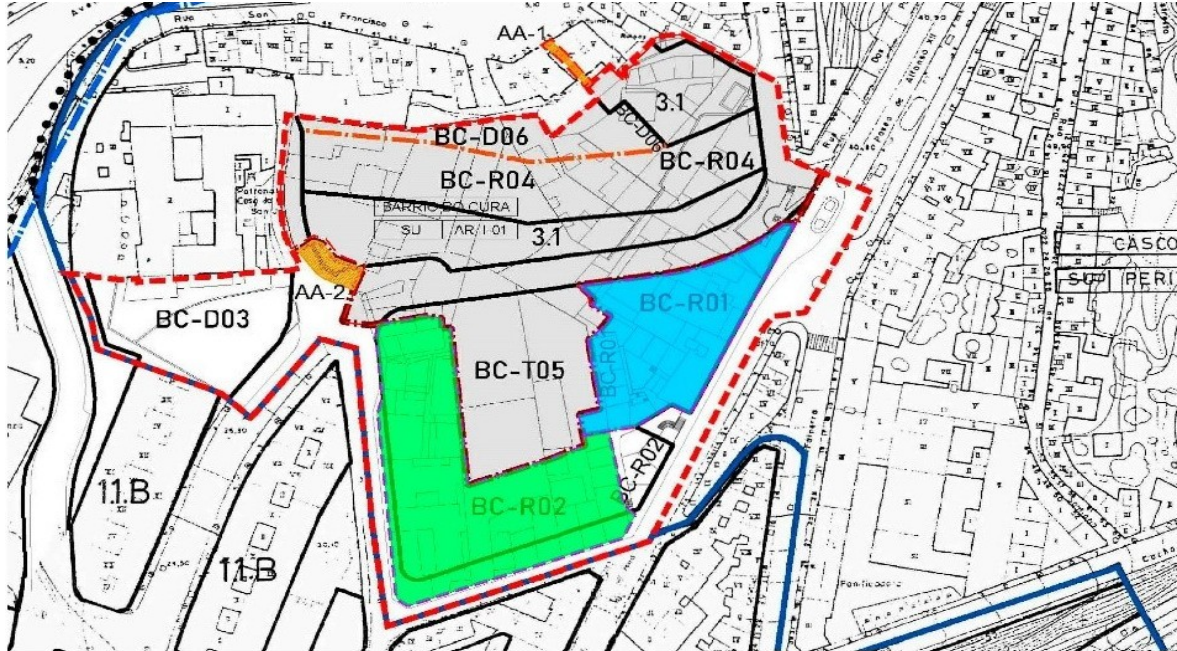
II.- Obxecto da normalización de predios

Nos previos antecedentes de feito, deixouse constancia dos obxectivos do presente proxecto de normalización, e que se reflicten na Memoria Xustificativa do proxecto achegado aos efectos da súa aprobación definitiva, que dun xeito xeral non é outro que, non son outros que, dotar ao ámbito do Barrio del Cura dunha apropiada ordenación urbanística e garantir a súa execución, dotando do debido marco de seguridade xurídica a todo o dito proceso de transformación urbanística.

A totalidade do solo do ámbito do Barrio do Cura se atopa clasificado como solo urbano, delimitando no seu interior unha área de reparto, nomeada AR I-01, que comprende todo o solo urbano non consolidado, e o resto do ámbito que da fronte ás rúas Santa Marta, Llorente e Pi e Margall- Paseo de Alfonso, se ordena como solo urbano consolidado, Ordenanzas BC-R 01 e BC- R02.



Concello de Vigo



- LÍMITE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO BC-R01
- LÍMITE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO BC-R02

De conformidade coa Memoria Xustificativa da Modificación Puntual, entre os obxectivos específicos figura a posibilidade de mellorar a comunicación e mobilidade transversal, entre o eixe de Paseo Alfonso XII- Pi e Margall e as zonas máis baixas da entorna da actuación, prevendo a tal obxecto:

- A conexión peonil entre o Paseo de Alfonso XII e a zona da ribeira, así como entre as rúas Santa Marta e Poboadores, facilitando a mobilidade vertical coa axuda de medios mecánicos
- A mellora da mobilidade rodada coa ampliación do viario de conexión entre o eixe do Pase de Alfonso XII- Pi y Margall e a rúa Torrecedeira (rúas Llorente e Santa Marta)

III.- Formulación e procedemento de tramitación

A vixente Lei do solo de Galicia- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, adica o artigo 110 a regulación da "Normalización de predios", establecendo que, cando for necesario adaptar a configuración física das parcelas en solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural, en aplicación das determinacións do planeamento urbanístico, o municipio poderá delimitar zonas de normalización de predios, sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo plan nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do municipio.

Pola súa banda, nos artigos 280, 281, e 282 do Regulamento da Lei do solo de Galicia, pautase o obxecto, contido e procedemento de aprobación do proxecto de normalización de predios; Establecendo o artigo 280 que, o procedemento poderá iniciarse en calquera momento de oficio ou a instancia da parte interesada, - tal e como acontece no presente expediente- polo que, con carácter previo, será necesario obter a aceptación municipal do ámbito de normalización proposto, se o mesmo non se contivera no planeamento coa ordenación detallada, aceptación que se produzo mediante acordo adoptado polo Consello desta XMU con data do 07 de xuño de 2022, do xeito e co resultado que se indicou nos antecedentes de feitos.

Respecto ao contido do proxecto de normalización estarase ao disposto, no artigo 281 do RLSG, que deberá incluír a seguinte documentación : Memoria xustificativa; relación de propietarios e interesados afectados debidamente xustificada; descrición das parcelas afectadas co contido esixido para a equidistribución, nos números 3 e 4 do artigo 251; conta de compensacións económicas cando proceda; plano parcelario de información; plano parcelario de información; plano que conteña a delimitación exacta do ámbito e plano dos predios normalizados; Revisado o seu contido, os que subscriben conclúen que, o proxecto está completo aos efectos de proceder a súa aprobación definitiva.

No que atinxe ao procedemento de aprobación, e a teor do pautado no artigo 282 do RLSG, o órgano municipal competente aprobou inicialmente o proxecto e o someteu ao preceptivo trámite de información pública así como a notificación individualizada a todos os propietarios do ámbito, do xeito e co resultado que se indicou no relato de feitos, polo que procede neste intre que polo órgano competente do Concello de Vigo, se adopte o acordo de 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.

IV.- Estudo das alegación achegadas

Consta como se ten significado no relato de feitos incorporado ao expediente, informe asinado en data 18.05.2023 respecto ás alegacións achegadas no preceptivo período de información pública do acordo de aprobación inicial, no que se fai constar que se tivo en conta o informe ás alegacións elaborado polos técnicos redactores do proxecto que nos ocupa, - que se incorporará como Anexo á presente proposta de aprobación definitiva;

Pola súa banda e no que atinxe ás cuestións xurídicas que revisten os ditos escritos de alegacións presentados, tralo seu estudo pola xurídica que asina a presente, fanse propias as xustificacións, fundamentos e as propostas dos técnicos redactores do presente proxecto.

Deste xeito, o documento presentado de cara a súa aprobación definitiva incorpora certas modificacións como resultado da proposta de estimación e parcial estimación dalgunhas das alegacións recibidas, ademais de certos axustes menores derivados do seu estudo.

Estas modificacións son coherentes coa análise e proposta realizada no informe técnico de contestación de alegacións. Con todo, as modificacións operadas a respecto do instrumento inicialmente aprobado non supoñen cambios substanciais a respecto da proposta de ordenación contida naquel.

V.- 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-;

Polo anteriormente exposto, propónse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, previo ditame do Consello da Xerencia municipal de urbanismo, a adopción do seguinte ,

ACORDO

Primeiro: Estimar, estimar parcialmente e desestimar os escritos de alegacións presentados logo da aprobación inicial do "Proxecto de Normalización de predios do Solo Urbano Consolidado BC-R01 e BC-R02 do Barrio do Cura", e que se relacionan no certificado do Secretario da XMU de data 18.05.2023, de acordo cos fundamentes expostos no



Concello de Vigo

informe de contestación de alegacións emitido pola arquitecta xefa de desenvolvemento urbanístico, no sentido expresado neste, e consonte as xustificacións, fundamentos e propostas aportadas polos técnicos redactores, que se incorporan como Anexo á presente, nos termos invocados.

Segundo: Prestar aprobación, con carácter definitivo, ao documento nomeado "Proxecto de Normalización de predios do solo urbano consolidado BC R02 e BC R01" da Modificación puntal do PXOU de 1993, para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura", promovido pola entidade Barrio do Cura,SL, e que inclúe a documentación técnica inserida no rexistro electrónico da Xerencia municipal de urbanismo con data do 12 e 15 de maio de 2023, respectivamente (Cod. Sol.- W908869-3925;W909633-3922 e Doc. 230138579; 230139599-), documento refundido redactado pola Avogada Carmen Abuín Fernández (colexiada nº 2942 ICA Vigo) e o arquitecto Cesar Álvarez Arines (colexiado nº 2295 COA Galicia).

Terceiro: Proceder á notificación do presente acordo, aos alegantes e a todas as persoas interesadas no presente procedemento, co ofrecemento dos recursos que correspondan interpor consonte a dereito, así como á publicación íntegra do proxecto definitivamente aprobado na sede electrónica do Concello de Vigo.

Non obstante, a presente proposta non é vinculante e o órgano competente decidirá, co seu superior criterio, o que estime conveniente

Consta acordo do Consello de Xerencia da Xerencia municipal de Urbanismo de data 23/05/2023.

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.