



**D<sup>a</sup>. OLGA ALONSO SUÁREZ, 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 extraordinaria e urxente do 2 de agosto de 2018**, adoptou o seguinte acordo:

**7.- PROPOSTA DE APROBACIÓN INICIAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PEPRI CASCO VELLO-ZONA PANIFICADORA. EXPTE. 16219/411.**

Examinadas as actuacións do expediente, visto o informe-proposta de data 20/07/18, asinado pola arquitecta municipal xefa dos Barrios históricos, polo xerente de Urbanismo e polo secretario da XMU, que di o seguinte

Con data do 12.04.2007 o Pleno do Concello de Vigo acordou aprobar definitivamente o Plan especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo- *PEPRI Casco Vello de Vigo*- (Exp. 7888/411); DOG nº 108, do 06.06.2007; BOP nº 96, do 18.05.2007). A súa normativa foi integramente publicada no BOP nº 96, do 18.05.2007.


Con data do 28.10.2016 o Consello da Xerencia municipal de urbanismo, acordou, entre outros pronunciamentos, a aprobación do prego e do expediente de concurso de ideas con intervención do xurado, para a ordenación urbanística da área da Panificadora do PEPRI do Casco Vello (exp. 1046/400).

Previa a oportuna tramitación e de conformidade co pautado no TRLCSP, con data do 23.03.2017 o Consello da XMU, acordou, "(...) *Adxudicar, polo procedemento negociado a D. Jorge Salgado Cotizas e D. Celso López Martín, o contrato de servizo de redacción do instrumento de planeamento necesario para a ordenación urbanística da área da Panificadora, como modificación do Plan especial de protección e reforma interior do Casco Vello de Vigo*"

En cumprimento do estipulado no amentado contrato administrativo, con data do 14.08.2017 don Jorge Salgado Cortizas e don Celso López Martín, adxudicatarios do referido contrato administrativo, achegaban a través do Rexistro xeral desta XMU (doc. núm 170113642) documentación técnica consistente en tres exemplares en formato papel dos seguintes documentos: Documento ambiental estratéxico, memoria do borrador da Modificación puntual e planos do borrador da Modificación puntual así como un CD que inclúe toda a documentación referida.

O 04.09.2017 a Vicepresidencia da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, ditou Resolución pola que se dispuxo, "(...) *Incoar a modificación puntual do PEPRI do Casco Vello de Vigo no ámbito delimitado pola AC-2.1 Área de Convenio Panificadora, a Área Dotacional 2 (AD-2), a Área de Rehabilitación prioritaria 1 (ARP-01) e as parcelas sitas na rúa/Santiago n.º 26, 28, 37, 39, 41, 43, 45, 47, co obxecto de dotar de ordenación urbanística á peza así delimitada, ao abeiro do planeamento urbanístico e da lexislación vixente(...)*"

Posteriormente, con data do 17.10.2017 os adxudicatarios do contrato de servizo de redacción da Modificación puntual do PEPRI do Casco Vello de Vigo, isto é "Salgado & López arquitectos SLP" presentaban no Rexistro xeral da XMU (doc. núm. 170141293), nova documentación consistente

	Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 30/08/2018 10:51	Páxina 1 de 18
	DOCUMENTO CONCELLO	CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1	
	Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		

en: dúas copias en formato papel e unha copia en formato dixital do Borrador da Modificación puntual e do DAE, documentación toda ela que que anula e substitúe a anteriormente presentada.

Elevado o expediente aos servizos técnicos municipais, o 17.10.2017 a arquitecta municipal xefa adscrita ao servizo de Barrios históricos emite informe favorable á documentación presentada, a cuxo íntegro contido nos remitimos, no que conclúe que, *de conformidade e en cumprimento do art. 75.3 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, procede remitir ao órgano ambiental o Documento Ambiental Estratéxico e o Borrador da Modificación Puntual do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo- Zona Panificadora.*

Pola súa banda, con data do 30.10.2017 e tralo estudo da documentación presentada a Técnica de Medio Ambiente da oficina de planeamento e xestión, emite informe exclusivamente e no ámbito das súas competencias ao DAE, que se incorpora e forma parte do presente expediente, no que conclúe a necesidade da emenda de unha serie de cuestións. Do devandito informe déuselle traslado a "Salgado & Lopez. SL" mediante oficio do xerente de urbanismo do 30.10.2017 (núm. de saída 22235-2017) conferíndolle trámite de audiencia e vista no expediente por un prazo de 15 días, ao abeiro do previsto no artigo 82 da Lei 39/2015, aos efectos de que proceda a emenda das cuestións que no dito informe técnico se sinalan.

En cumprimento do requirido, con data do 28.11.2017 baixo o doc. núm. 170166266 os redactores da presente M.P, presentaban no Rexistro xeral da XMU dúas copias da M.P, no que se introducen as correccións sinaladas no informe técnico medioambiental ; A vista da nova documentación achegada, con data do 29.11.2017 a Técnico de Medio Ambiente emite informe favorable ao DAE da MP do PEPRI do Casco Vello, na zona da Panificadora, *no que conclúe que está redactado nos termos e condicións do artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.*

Con data do 04.12.2017 a Vicepresidenta da XMU ditou resolución cuxa parte dispositiva reza como segue *"Solicitar o inicio da avaliación estratéxica simplificada ao órgano ambiental competente da Xunta de Galicia, da Modificación puntual do PEPRI Casco Vello, na zona da Panificadora, de conformidade co previsto no artigo 75.3 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en relación co artigo 46.2 do mesmo corpo legal) e ao abeiro do pautado no Capítulo I do Título II, Sección 2ª da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, á que se xunta dúas copias, en soporte papel e en soporte dixital, do Borrador da ordenación provisional e do Documento ambiental estratéxico, que inclúe a información vectorial en formato Shapefile e Sistema de referencia de coordenadas UTM ETRS89, elaborado polos adxudicatarios do contrato de servizo, don Jorge Salgado Cortizas e don Celso López Martín, en data novembro de 2017, co contido establecido na lexislación vixente (...)*

En cumprimento da mesma, mediante oficio da Vicepresidenta da XMU do 05.12.2017 déuselle traslado ao órgano ambiental da Xunta de Galicia- isto é a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático- da documentación referida no parágrafo anterior, solicitando o inicio da AAE simplificada da MP do PEPRI Casco Vello, na zona da Panificadora.

Neste estado da tramitación, con data do 28.03.2018 tiña entrada no Rexistro xeral da XMU (doc. núm. 180048871) un oficio subscrito o 05.04.2018 polo Subdirector xeral de Avaliación Ambiental, polo que se da traslado da Resolución do 28.03.2018 da Directora Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático pola que se formula o informe ambiental estratéxico da presente M.P, *pola que se dispuxo non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación puntual do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo, na zona da Panificadora.* Non obstante se establecen unha serie de determinacións para evitar ou minimizar posibles efectos ambientais, que se integran no



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 2 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



plan; No DOG núm.72 do 13.04.2018 foi publicado o amentado Informe ambiental estratéxico que se incorpora e forma parte do presente expediente.

En atención ás determinacións contidas no devandito Informe ambiental estratéxico, con data do 09.04.2018 a arquitecta municipal xefa de barrios históricos subscribe informe do que se deu traslado ao equipo redactor mediante oficio da Vicepresidenta da XMU do 18.04.2018 (núm. de saída 9951-2018); En cumprimento do mesmo con data do 09.05.2018 o equipo redactor presentaba no Rexistro xeral desta XMU (doc. núm.180070110) nova documentación completa da M.P PEPRI Casco Vello, co obxecto de que se proceda a súa aprobación inicial.

Examinada a documentación remitida, con data do 16.05.2018 a arquitecta municipal xefa de barrios históricos emite informe favorable no que respecta a documentación presentada e a calidade técnica da ordenación; Pola súa banda con data do 22.05.2018 o arquitecto municipal xefe da oficina de planeamento e xestión emite informe no que se refire exclusivamente a comprobación formal da documentación técnica presentada o 09.05.2018 polo equipo redactor, no que, entre outras consideración, se reflicte que a documentación presentada non cumprimenta as normas de presentación no referente ao punto 8. Planos de ordenación.

Neste senso, mediante oficio do Xerente de urbanismo do 23.05.2018 (núm. de saída 11766-2018) déuselle traslado ao equipo redactor dos referidos informes, co obxecto de que se proceda á emenda das cuestións que neles se sinalan.

En cumprimento do peticionado, con data do 22.06.2018 (doc. núm.180097420) o equipo redactor presentaba no Rexistro xeral desta XMU, documentación completa consistente en dous Cds. da Modificación Puntual do PEPRI Casco Vello na zona da Panificadora, coas correspondentes modificacións sinaladas nos respectivos informes técnicos municipais, documentación toda ela asinada dixitalmente con firmas válidas con datas do 14.06.2018 e 15.06.2018, e os relativos aos planos completos do Anexo V con data do 19.06.2018, co obxecto de continuar coa tramitación procedimental correspondente, documentación toda ela que anula e substitúe á anteriormente presentada.

Elevado dita documentación a informe dos servizos técnicos municipais, con data do 25.06.2018 a arquitecta municipal xefa da oficina de Barrios históricos emite informe favorable á documentación presentada polo equipo redactor para a súa aprobación inicial, co contido que se extracta a continuación,

*“(.)Con fecha 21/06/2018, se presenta nueva Documentación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco Vello de Vigo, zona Panificadora. Dicha documentación incluye pequeños cambios en la ordenanza de usos con la inclusión de usos no contemplados anteriormente como son el uso comercial y el hoteleiro limitado y aclaraciones de la normativa de materiales. Asimismo se incluyen modificaciones en el estudio económico, respecto a la duración temporal de la ejecución de la Modificación. También se aportan los planos solicitados en la Notificación de fecha 23/05/2018.*

*Dichos cambios no alteran el contenido del Informe de fecha 16/05/2018, ratificandome por lo tanto en dicho Informe.(..)”*

Pola súa banda, o 26.06.2018 o Arquitecto municipal xefe de Desenvolvemento Urbanístico emite informe dende o punto de vista formal a última documentación achegada polos redactores, a cuxo íntegro contido nos remitimos, no que conclúe que, *“(..) a documentación está completa e non hai inconveniente en que se continúe coa súa tramitación.*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 3 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>

Finalmente con data do 18.07.2018 o Interventor xeral municipal emite informe, ao abeiro do previsto no artigo 22.4 do TRLS, procedendo á elaboración da “Memoria de sustentabilidade económica”, que se incorpora e forma parte do presente expediente, co seguinte contido:

**“(…) Asunto: Memoria de sustentabilidade económica da “Modificación Puntual do PEPRI do Casco Histórico na zona da Panificadora”. Expediente 16219/411.**

Remitida á Intervención Xeral expediente relativo ao asunto referenciado con carácter previo á adopción do correspondente acordo, o funcionario que subscribe ten a ben emitir o seguinte

**INFORME:**

**Antecedentes.**

I.- Con data 9 de maio de 2017, os gañadores do concurso de ideas, con intervención de Xurado, para a ordenación urbanística do ámbito da Panificadora e adxudicación dos traballos de Modificación do PEPRI Casco Vello, D.Jorge Salgado Cortizas e D. Celso López Martín SALGADO Y LÓPEZ, SLU, presentan a Documentación para a fase de Aprobación Inicial.

II.- No expediente de referencia consta informe asinado pola Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup> María Concepción Cameselle Solá no que, entre outros aspectos, conclúe que: “La presente Modificación puntual se ajusta en sus determinaciones y documentación a lo establecido en la Lei 2/2016 do Solo de Galicia (art 82,83) y en el Regulamento de la Lei (art 184) e Lei 5/2016 do Patrimonio Cultural (Art 56). Constan ademais, debidamente justificadas, las razones de interes público en las que toda modificación de planeamiento debe fundamentarse”.

III.- No citado informe, logo da exposición dos antecedentes de feito, analízase a documentación presentada polos adxudicatarios, consistente en (1) Memoria que inclúe: Disposicións xerais, información urbanística, Ordenación e sete Anexos. O apartado 14 da Memoria refírese ao “Estudo económico, memoria de sustentabilidade e viabilidade económica”, e o subapartado 14.2 mais especificamente á “Memoria de sustentabilidade e viabilidade económica”, e (2) Planos.

No entanto, faise constar que: “Asimismo se incluyen en el Documento el resto de las indicaciones de la Dirección xeral de Ordenación de Territorio e Urbanismo, de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural y del instituto de estudos do Territorio, excepto el siguiente tema: “Debe incluirse unha avaliación do impacto nas facendas públicas da actuación proposta”, que requiere un Informe Municipal que se realizará al mismo tiempo que se realiza el tramite de Información pública”. Polo tanto resulta evidente que o expediente examinado non incorpora a preceptiva memoria de sustentabilidade económica.

Con respecto ao contido da citada memoria, conforme ao disposto no artigo 143 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia, debe de proceder á avaliación do impacto da actuación urbanizadora nas facendas públicas afectadas polo custo das novas infraestruturas ou da prestación de servizos resultantes, de modo que estimará o importe total do investimento e gastos correntes públicos necesarios para a execución e mantemento de todas as infraestruturas e equipamentos previstos, así como o importe dos ingresos públicos que se puidesen derivar da completa execución das previsións da actuación proposta.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 4 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



### **Concepto de sustentabilidade.**

*Con carácter xeral, a Lei Orgánica, 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidade Orzamentaria e Sustentabilidade Financeira, no seu artigo 4, define a sustentabilidade financeira como a capacidade da entidade para financiar compromisos de gastos presentes e futuros dentro dos límites de déficit e débeda pública.*

*Como consecuencia deste principio, toda actividade ou investimento dunha Administración debe ser obxecto dunha análise de sustentabilidade, tanto en termos orzamentarios como financeiros, convertendo o estudo, salvo que se produza unha alteración substancial nas hipóteses de traballo, no documento que garante a viabilidade do proxecto que se pretende executar.*

*O Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, establece as condicións básicas que pretenden garantir un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e o fomento das actuacións que conducen á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, cando sexan necesarias para asegurar aos cidadáns unha adecuada calidade de vida e a efectividade do seu dereito para gozar dunha vivenda digna e adecuada. Así mesmo, establece esta lei as bases económicas e ambientais do réxime xurídico do chan, a súa valoración e a responsabilidade patrimonial das Administracións Públicas na materia.*

*O apartado 4º do artigo 12 do citado texto refundido "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", establece que: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".*

*En análogo sentido, a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia, así como o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do chan de Galicia.*

*En consecuencia, todos os instrumentos de ordenación territorial e urbanística, sempre que comporten a obtención de solo público destinado a infraestructuras ou a prestación de novos servizos ou ampliación dos existentes, deberán ser sometidos a avaliación económica ademais da ambiental.*

*O Informe de Sustentabilidade Económica deberá, por tanto, avaliar o impacto económico e financeiro que para a Facenda Local ten a actuación urbanística programada, analizando os custos de mantemento e conservación dos espazos públicos e a posta en marcha e a prestación dos servizos públicos de específica competencia municipal resultantes; así como, unha estimación da contía económica dos ingresos municipais.*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 5 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>

**Informe ou Memoria de sostibilidade económica.**

A documentación presentada por D.Jorge Salgado Cortizas e D. Celso López Martín SALGADO Y LÓPEZ, SLU, incorpora un estudo económico no que calcula a inversión total necesaria para levar a cabo a actuación, así como unha previsión da súa distribución por anualidades e a participación que lle corresponde a cada un dos axentes que participan no seu financiamento, Concello de Vigo e Consorcio da Zona Franca de Vigo (páxinas 132 a 140 da Memoria).

Polo contrario, como temos dito, non incorpora un estudo de sustentabilidade co contido que prevé a normativa urbanística de aplicación.

A elaboración do informe de sustentabilidade ao que se refire o artigo 22.4 do TRLS non corresponde ao Interventor Municipal, debido a que non se atopa entre os informes obrigatorios que debe emitir ao amparo do establecido no artigo 4 do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional. No entanto, dada a ausencia do mesmo no documento examinado esta intervención, excepcionalmente, procede a súa elaboración.

**Memoria de sustentabilidade económica**

**a) Descrición resumida da actuación.**

A modificación analizada supón dos cambios fundamentais:

AD-12.- Toda a parcela de chan urbano “a Panificadora” transfórmase, integramente, nunha área dotacional pública (AD-12), con dúas cualificacións, como equipamento socio-cultural, o edificio, e como espazos libres de dominio público dous recortes triangulares; un que serve de praza de acceso á nova instalación na esquina sur do complexo, e o outro, no entroncamento entre as c/ Santiago e Cachamuiña, que forma parte da nova praza, a Praza Nova 01, de modo que a parcela lucrativa cunha edificabilidade residencial de 21.950 m2, transfórmase, coa M. P., nunha área dotacional con edificabilidade lucrativa igual a cero.

	PEPRI AC- PANIFICADORA	Modificación Puntual ÁREA DOTACIONAL-12 (AD-12)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	6.983,67 m <sup>2</sup>	7.042,99 m <sup>2</sup>
SUP. DE DOTACIONES TOT. DE SUELO	1.320,02 m <sup>2</sup>	7.042,99 m <sup>2</sup>
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	391,10 m <sup>2</sup>	6.152,77 m <sup>2</sup>
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZV.	770,02 m <sup>2</sup>	890,22 m <sup>2</sup>
SUP. DE VIALES	158,90 m <sup>2</sup>	0,00



Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 30/08/2018 10:51	Páxina 6 de 18
DOCUMENTO CONCELLO	CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		



	PEPRI AC- PANIFICADORA	Modificación Puntual ÁREA DOTACIONAL-12 (AD-12)
SUP.CONSTRUIBLE DE EQUIPAMIENTO	950 m <sup>2</sup>	9.400 m <sup>2</sup>
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	21.950 m <sup>2</sup>	0
SUP. CONSTRUIBLE POR ENCIMA DE RASANTE	22.900 m <sup>2</sup>	9.400 m <sup>2</sup>

AD-13.- A totalidade do espazo comprendido entre a rúa Santiago e a Praza do Rey transfórmase coa M.P. na área Dotacional-13 (AD-13), e cualifícase todo o chan afectado como espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público. Este ámbito, conxuntamente cun recorte da AD-12, o situado no encontro da rúa Santiago coa Cachamuiña, coa mesma cualificación de espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público, conforman a denominada Praza Nova 01. Coa modificación da ordenación desta zona están a alterarse as dotacións públicas e a edificabilidade elimínouse por completo.

	PEPRI	Modificación Puntual (AD-13)
SUPERFICIE TOTAL DO ÁMBITO	2282,94 m <sup>2</sup>	2.444,01 m <sup>2</sup>
SUP. DE DOTACIONES TOT. DE SUELO	1.187,52 m <sup>2</sup>	2.444,01 m <sup>2</sup>
SUP. DE SOLO DE EQUIPAMIENTOS	390,86 m <sup>2</sup>	0
SUP. DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	337,19 m <sup>2</sup>	2.444,01 m <sup>2</sup>
SUP. DE VIAIS	459,47 m <sup>2</sup>	0
SUP. OUTROS USOS	1.057,30 m <sup>2</sup>	0
SUP. EDIFICABLE DE EQUIPAMIENTOS	1563, 44 m <sup>2</sup> (AD-2)	0
SUP. DE EDIFICABILIDADE LUCRATIVA	1.864,27 m <sup>2</sup>	0
SUP. EDIFICABLE TOTAL	3.427,11 m <sup>2</sup>	0

Como sucedeu no AD-12, na área Dotacional-13 as dotacións son moi superiores ás previstas no PEPRI, ademais, como no outra área, a edificabilidade elimínouse por completo.

**b) Hipótese de partida.**



A estimación dos ingresos e gastos futuros parte da situación actual da facenda municipal con tal de asegurar, polo menos, o mesmo estándar de servizos e a mesma presión fiscal, se ben o Concello ten capacidade para modificarlos en función das necesidades e da súa propia política municipal.

Como temos visto, o informe parte das premisas e os datos seguintes para facer o estudio:

	AD-12	AD-13	VIAIS	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL DA ÁREA M2	7.042,99	2.444,01	1.059,10	10.546,10
SUP. DE DOTACIONES TOT. DE SUELO M2	7.042,99	2.444,01	0,00	9.487,00
SUP. DE SOLO DE EQUIPAMENTOS M2	6.152,77	0,00	0,00	6.152,77
SUP. DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES M2	890,22	2.444,01	0,00	3.334,23
SUP. DE VIAIS M2	0,00	0,00	1.059,10	1.059,10
SUP. OUTROS USOS M2	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONSTRUIBLE DE EQUIPAMENTO M2	9.400,00	0,00	0,00	9.400,00
SUP. DE EDIFICABILIDADE LUCRATIVA M2	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONSTRUIBLE POR ENCIMA DE RASANTE M2	9.400,00	0,00	0,00	9.400,00

### c) Ingresos.

#### Ingresos recurrentes.

Tendo en conta, por unha parte, que o obxecto da modificación puntual analizada suporá a transformación íntegra, tanto da parcela de chan urbano "a Panificadora" como do espazo comprendido entre a rúa Santiago e a Praza do Rey, nunha área dotacional pública, con dúas cualificacións, como equipamento socio-cultural o edificio, e o resto do chan afectado como espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público, eliminándose a edificabilidade por completo, e por outra, que o financiamento do conxunto desta operación corresponderá integramente ao Concello de Vigo na parte do ámbito de actuación comprendida entre a parcela da Panificadora e a Praza do Rei, mentres que na parcela de Panificadora repartirase entre o Concello de Vigo e a Zona Franca de Vigo cunha distribución dos custos totais da actuación de 1/3 por parte do Concello de Vigo e 2/3 por parte da Zona Franca, con similar distribución dos aproveitamentos resultantes, é de supoñer que unha vez finalizada a actuación, non se xerarán ingresos anuais periódicos de carácter permanente nin polo Imposto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, nin pola Taxa pola ocupación da vía pública con vados, nin se producirá un incremento das transferencias correntes do Estado a través da Participación nos Tributos do Estado ou do Fondo Complementario de Financiamento.

No que respecta aos novos ingresos polo Imposto sobre Bens Inmóveis, taxa pola recollida do lixo e demais ingresos vinculados á actividade inmobiliaria, estes unicamente produciranse na medida na que parte das áreas dotacionais cuxo aproveitamento corresponda ao Concello sexan destinadas, de entre os posibles usos previstos na páxina 30 da memoria, a usos privados previa autorización ou concesión administrativa tales como espazo deportivo -ximnasio, SPA-, cafetería ou oficinas.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 8 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>





*Por outra parte, da superficie total final destinada a equipamentos, 15.552,77 m<sup>2</sup> -6.152,77 de solo e 9.400 construíbles por encima de rasante-, 1/3 (5.184 aproximadamente) corresponderán ao Concello de Vigo, dos que consideramos que uns 1.400 m<sup>2</sup> de superficie construída serán destinados a ximnasio e restaurante mediante a oportuna concesión, e o resto da superficie, 3.784 m<sup>2</sup>, estarán constituídos por locais ou oficinas que, entre outros usos, poderán ser obxecto de aluguer. Desta superficie descontamos un 20% como diferenza aproximada ente a superficie construída e a superficie útil para arrendar.*

Superficie total de equipamentos	15.552,77
1/3 superficie equipamentos Concello de Vigo	5.184,26
Superficie estimada restaurante e ximnasio m <sup>2</sup>	1.400,00
Superficie para outros destinos	3.784,26
Superficie útil arrendable (80%)	3.027,41

*Para a estimación dos ingresos por aluguer consideramos os resultados do estudo de mercado de alugueres de locais comerciais realizado no presente exercicio 2018 incorporado ao expediente 2491/500 con motivo da tramitación da modificación da ordenanza fiscal reguladora da taxa pola utilización privativa ou o aproveitamento especial do dominio público, no que, logo do correspondente estudo, procedeuse a calcular o prezo medio de aluguer por m<sup>2</sup> e ano para cada categoría fiscal de rúa.*

*Así, tendo en conta que o espazo atópase delimitado polas rúas Cachamuiña e Falperra, consideradas de 4<sup>a</sup> e de 2<sup>a</sup> categoría respectivamente, segundo o anexo á vixente ordenanza fiscal xeral do Concello de Vigo no que se establecen as categorías fiscais das rúas do termo municipal, consideramos que a metade da superficie (1.513 m<sup>2</sup>) corresponde a unha rúa de 2<sup>a</sup> categoría, e a outra metade (1.513 m<sup>2</sup>) a unha de 4<sup>a</sup> categoría.*

*Finalmente aplicamos ao importe obtido deste xeito un axuste á baixa dun 20%, motivado tanto polo carácter de Administración Pública do Concello de Vigo e a súa pretensión de fomentar o uso dos espazos diante da obtención da máxima rendibilidade do proxecto co ánimo de dinamizar o novo espazo urbanizado (axuste do 10%) , como pola necesidade de prever a posibilidade de que algún dos locais en oferta atópese baleiro (axuste do 10%).*

Ingresos por aluguer superficies para equipamentos			
	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	Ingresos
Ingresos superficies 2 <sup>a</sup> categoría	1.513,00	71,39	108.013,07
Ingresos superficies 4 <sup>a</sup> categoría	1.513,00	56,92	86.119,96
Ingresos iniciais aluguer superficies	3.026,00	64,16	194.133,03
Axuste á baixa 20%			38.826,61



<i>Ingresos finais aluguer superficies</i>		155.306,42
--	--	------------

Deste xeito, conforme ao disposto nas vixentes ordenanzas fiscais e no estudo de mercado de alugueres de locais comerciais, estímase os seguintes ingresos recorrentes:

<i>I.B.I. (concesións restaurante e ximnasio)</i>	7.000,00
<i>Taxa pola recollida do lixo</i>	1.228,50
<i>Canon concesional (restaurante e ximnasio)</i>	60.000,00
<i>Ingresos aluguer superficies</i>	155.306,42
<i>Ingresos recorrentes anuais</i>	223.534,92

**Ingresos puntuais.**

Con carácter xeral, os ingresos puntuais, que son os que se producen nun momento determinado e non teñen carácter periódico ou reiterativo, tales como o ICIO ou o IIVTNU, non deben considerarse como garantía dunha futura sostibilidade, se ben en ocasións a súa consideración pode considerarse como unha hipotética fonte de financiación dos hipotéticos saldos negativos posteriores, tal e como se reflectiría de calcular o VAN da operación.

**d) Gastos.**

Gastos de mantemento recorrentes.

Para a determinación dos gastos recorrentes empregaremos os últimos datos sobre o custo efectivo dos servizos calculados e remitidos ao Ministerio de Facenda conforme á Orde HAP/2075/2014, do 6 de novembro, pola que se establecen os criterios de cálculo do custo efectivo dos servizos prestados polas entidades locais, en desenvolvemento do previsto no artigo 116 ter, da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local, introducido pola Lei 27/2013, do 27 de decembro, de racionalización e sostibilidade da Administración Local, partindo dos datos contidos na liquidación do orzamento xeral, e das contas anuais aprobadas correspondentes ao exercicio 2016 (Cadro 1).

Cadro 1.

<i>Programa</i>	<i>Descrición</i>	<i>Importe total</i>	<i>Unidades</i>	<i>Custo unitario</i>	<i>Unidade</i>
165	<i>Alumeado público</i>	7.734.116,04	46.508,00	166,30	<i>Punto de luz</i>
1621	<i>Recollida de residuos</i>	14.080.779,05	7.582,00	1.857,13	<i>Contenedor</i>
163	<i>Limpeza viaria</i>	18.412.131,50	1.732.699,00	10,63	<i>Superficie m<sup>2</sup></i>
161	<i>Abastecemento domiciliario de auga potable</i>	27.305.505,00	1.029.401,00	26,53	<i>Metro red</i>



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 10 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



## Concello de Vigo

Programa	Descrición	Importe total	Unidades	Custo unitario	Unidade
1532/150P	Pavimentación das vías públicas	3.445.289,77	95.000,00	36,27	Superficie m <sup>2</sup>
171/170P	Parque público	3.155.933,92	1.500.000,00	2,10	Superficie m <sup>2</sup>
171/170P	Parques e xardíns públicos	3.345.561,85	1.590.000,00	2,10	Superficie m <sup>2</sup>
336/330P	Protección e xestión do Patrimonio histórico	699.979,21	10,00	69.997,92	Ben protexido

Aplicando os citados custos unitarios sobre as unidades previstas na memoria da modificación puntual ou, sobre unha estimación razoable das mesmas para aqueles supostos cuxos datos non poidan obterse directamente da citada memoria, resultan os gastos recorrentes que se indican de seguido.

Programa	Descrición	Custo unitario	Unidades	Custo total anual
165	Alumeado público	166,30	60,00	9.978,00
1621	Recollida de residuos	1.857,13	14,00	25.999,82
163	Limpeza viaria (vial)	10,63	1.059,10	11.258,23
163	Limpeza viaria (2/3 espazos libres)	10,63	2.222,82	23.628,58
161	Abastecemento domiciliario de auga potable (perímetro)	26,53	476,11	12.631,20
1532/150P	Pavimentación das vías públicas	36,27	1.059,10	38.413,56
171/170P	Parques e xardíns públicos (1/3 espazos libres)	2,10	1.111,41	2.333,96
	Outros gastos (arborado, xardiñeiras e outros)			3.000,00
Total gastos recorrentes prestación servizos básicos				127.243,35
336/330P	Protección e xestión do Patrimonio histórico (de ser o caso)	69.997,92	1,00	69.997,92
				197.241,20

### e) Conclusións.

Baixo as premisas consideradas, a actuación urbanística denominada "Modificación Puntual do PEPRI do Casco Histórico na zona da Panificadora", consistente na transformación íntegra da parcela de chan urbano na que se asenta a citada edificación nunha área dotacional pública, cunha dobre cualificación, como equipamento socio-cultural, o edificio, e como espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público a totalidade do espazo restante, eliminando por completo a edificabilidade, suporá uns ingresos recorrentes anuais estimados de 223.000,00 euros, dos que uns 155.000,00 provirán do arrendamento de superficies, e uns gastos correntes necesarios para facer fronte ao mantemento dos equipamentos e espazos libres resultantes de dita actuación (alumeado, limpeza viaria, abastecemento de auga potable, pavimentación das vías públicas e mantemento da zona axardinada), estimados inicialmente en 127.000,00 mil euros anuais. Ditos



*gastos veranse incrementados nuns 70 mil euros anuais aprox. para o caso de que se asuma a protección dalgún edificio catalogado ou considerado como ben a protexer (..)”*

Incorpóranse e forman parte do presente expediente as certificacións dos acordos do Concello de Vigo e do Consorcio Zona Franca, nos que se reflicten os compromisos de financiamento por parte de ambas entidades, que se reflicten no apartado 14 da Memoria da MP e aos efectos de garantir a viabilidade económica da actuación.

## FUNDAMENTOS LEGAIS / VALORACIÓN XURÍDICA

### I. Normativa examinada.

- TRLS/2015 (RDLex. 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,
- L.10/2014, do 3 de decembro, de Accesibilidade,
- D. 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenrolo e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia,
- LRBR (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,
- PEPRÍ 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.
- O resto de disposicións que poidan afectar,

### II. Descrición do ámbito, obxectivos e natureza xurídica da Modificación puntual do PEPRÍ Casco Vello na zona da Panificadora

Dentro da delimitación do PEPRÍ do Caco Vello inclúense unha peza de solo urbano cunha ficha nomeada AC-2.1 Área de Convenio Panificadora, a Área Dotacional 2 (AD-2), a Área de Rehabilitación Prioritaria 1 (ARP-01) e as parcelas sitas na rúa Santiago núm 26, 28, 37, 39, 41, 43, 45, 47, cuxa ordenación abórdase como unidades independentes, se ben, no seu conxunto, forman un espazo de singular interese cuxo tratamento urbanístico debера realizarse dende a consideración desta composición como peza única e cualificada dentro da cidade consolidada, necesitada, xa que logo, dun entendemento urbanístico conxunto.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 12 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



A singularidade do ámbito e o carácter fortemente representativo do inmovible coñecido como “Panificadora” dentro do patrimonio arquitectónico industrial de Galicia e, especialmente, dentro da cidade de Vigo, onde quedan poucos exemplos dun tecido industrial en desaparición, ofrecen, xunto a súa localización, unha oportunidade única para o desenvolvemento de determinados usos que aporten valor á ordenación da cidade e permitan rematar o nomeado conxunto cara a Praza do Rei. Esta intervención require dunha nova delimitación da unidade urbana que todas as referidas pezas conforman, así como dunha nova ordenación que permita a inmediata actuación neste espazo cualificado e estratéxico dentro da centralidade urbana, sen prexuízo do significado que para a cidadanía ten o referido inmovible, ofrecendo estas parcelas unha oportunidade única para o desenvolvemento de determinados usos públicos administrativos que se entenden idóneos para a funcionalidade e posta en valor desta peza, así como para a satisfacción do interese social, das necesidades culturais e sociais da cidadanía viguesa.

A delimitación abarca 10546, 10 m<sup>2</sup> de solo, (apartado 3 da Memoria Xustificativa) onde se reflicte os seguintes datos numéricos :

Superficie del ámbito = 10.546,10 m<sup>2</sup> (1,054610 Ha.)  
 Perímetro de ámbito =476,11 m.  
 Dimensión máx. en dirección norte-sur = 137,20 m.  
 Dimensión máx. en dirección este-oeste = 111,96 m.

Pola súa banda, no apartado 4 da “Memoria xustificativa” se definen polo miúdo as características da Modificación, remitíndonos integramente ao seu contido; O ámbito da presente modificación é o delimitado no plano de ordenación 00 .

No que atinxe ao *sistema de xestión* no apartado 13 da Memoria xustificativa da Modificación do PEPRI xustifícase o sistema de xestión, remitíndose ao artigo 6.1 b, da normativa do PEPRI que establece os sistemas de actuación que se poden empregar na execución destas áreas de xestión.

Desta forma na documentación presentada descríbese e xustifícase os obxectivos da Modificación proposta que consiste basicamente en dotar á nova peza que se delimite dunha ordenación integrada e baseada no respecto ás edificacións merecentes de protección e orientada á procura das determinacións urbanísticas que mellor satisfagan o interese xeral, e a maior abastamento:

- Protexer o patrimonio, o conxunto edificatorio da antiga fábrica da “Compañía Viguesa de panificación” coñecida como a Panificadora,
- Protexer o perfil característico de Vigo, respectando a imaxe icónica da Panificadora,
- Substituír os aproveitamento lucrativos, residencias previstos no PEPRI, pro novas dotacións públicas, un equipamento socio-cultural a espazos públicos,
- Crear un novo espazo público que conecte a Praza do Rei coa Rúa Santiago e o Casco Vello,

No apartado 15 da Memoria, baixo o epígrafe “Cuadro de Características de la modificación” reflíctese o cadro comparativo do PEPRI ca presente MP do xeito seguinte:

	Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 30/08/2018 10:51	Páxina 13 de 18
	DOCUMENTO CONCELLO	CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1	
	Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
ÁMBITOS	PEPRI	Modificación Puntual
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	10.546,10 m <sup>2</sup>	10.546,10 m <sup>2</sup>
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	781,96 m <sup>2</sup>	6.152,77 m <sup>2</sup>
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZV.	970,31 m <sup>2</sup>	3.334,23 m <sup>2</sup>
SUP. DE VIALES	2069,02 m <sup>2</sup>	1.059,10 m <sup>2</sup>
SUP. DE OTROS USOS	6.724,81 m <sup>2</sup>	0
SUP. CONS. MAX. DE EQUIPAMIENTO	2.513,44 m <sup>2</sup>	9.400 m <sup>2</sup>
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	23.873,57 m <sup>2</sup>	0
SUP. CONS. TOTAL ENCIMA DE RASANTE	<b>26.387,01 m<sup>2</sup></b>	<b>9.400 m<sup>2</sup></b>

Deste xeito, e no que atinxe ao ámbito e aos obxectivos da presente Modificación, remitímonos integramente ao reflectido nos informes técnicos subscritos pola arquitecta municipal de barrios históricos de datas 16.05.2018 e 25.06.2018 que se incorporan e forman parte do presente expediente e lle serve de motivación á presente proposta.

### III. Razóns de interese público para a Modificación

Sentada a necesidade da modificación do PEPRI Casco Vello, o artigo 83.1 da LSG dispón que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas, neste suposto encamiñadas á mellora da ordenación nun espazo cualificado como estratéxico co obxecto básico de acadar unha ordenación baseada no respecto máximo ás edificacións e a implantación de usos dotacionais de carácter público ou privado.

Remitimos neste apartado e damos así por reproducida a xustificación da modificación do planeamento consonte ao que se recolle na Carpeta adicada a Memoria xustificativa concretamente no seu apartado primeiro e nos informes técnicos que obran no expediente.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 14 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



#### IV. Exame da documentación técnica e cumprimento da normativa de aplicación.

A Modificación puntual do PEPRI Casco Vello na Zona da Panificadora, que neste intre se somete a aprobación inicial, consiste na documentación presentada no Rexistro xeral desta XMU con data 22 de xuño de 2018 (doc. 180097420) polo equipo redactor- Salgado % López, S.L.P, que inclúe dous exemplares en formato dixital da presente MP, conformado pola documentación que a continuación se relaciona, e asinada dixitalmente en datas 14, 15 e 19 de xuño de 2018 polo arquitectos don Celso López Martínez e don Jorge Salgado Cortizas:

- CARPETA MEMORIA: Disposicións Xerais; Información urbanística; Ordenación; II: Relación de planos.
- CARPETA PLANOS: Planos de información urbanística: 01. Base y alturas de la edificación; 02. Cubiertas de la edificación; 03. Alzados propuestos; 04. Dotaciones urbanísticas; 05. Pavimentación, estado y materiales; 06. Instalaciones urbanas; 07. Localización de Couzadas; 08. Planeamiento Vigente: Ordenación General del PEPRI; 09. Areas de desarrollo y gestión del PEPRI. Planos de ordenación: 00. Modificación puntual; 01. Ordenación general; 02. Alineaciones y alturas; 03. Alzados; 04. Dotaciones; 05. Niveles de protección; 06. Actuaciones en espacios públicos; 07: Instalaciones urbanas; 08. Estructura viaria; 09. Áreas de Gestión; 10. Áreas de agregación; 11. Propuesta de imagen final; 12. Plano comparativo; 13. Planos de accesibilidad; Anezo 01. Catastro.
- ANEXOS: Anexo I: Fichas Gráficas; Anexo II: Informe Ambiental Estratégico; Anexo III: Cumplimiento da Ley 10/2014, del 3 de diciembre, de accesibilidad; Anexo IV: Compromiso de financiación; Anexo V: Contenido material de la Modificación; Anexo VI: Fichas catastrales ; Anexo protexido VII (relación de propietarios catastrais, protexido pola lei de protección de datos).

Sobre a suficiencia e conformidade da documentación *supra* relacionada e da ordenación proposta, informou en datas 16.05.2018 e 25.06.2018 a arquitecta municipal xefa da área de Barrios históricos no que conclúen sobre o cumprimento da Modificación do PEPRI presentado da normativa urbanística e sectorial de aplicación; e con data do 26.06.2018 o arquitecto xefe da área de desenvolvemento urbanístico emite informe no que atinxe unicamente ao análise da documentación presentada dende un punto de vista formal, concluíndo que a documentación está completa.

Pola súa banda, e no que respecta aos aspectos económicos da presente modificación puntual, singularmente no referente a súa incidencia nas Facendas públicas, o Interventor xeral municipal subscribiu informe con data do 18.07.2018 no que se inclúe a *memoria de sustentabilidade económica*, documentación que se incorpora e forma parte do presente expediente, para a súa consideración polo órgano competente na adopción do acordo que proceda.

#### V. Modificación dos plans especiais/ Formulación

As modificacións de calquera dos elementos dos plans suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, tal e como pauta, a este respecto o artigo 83.5 da LSG.

No que respecta a súa formulación, o artigo 74 da LSG e no mesmo senso o artigo 185 do seu Regulamento de desenvolvemento, estipula que os plans parciais e neste caso os plans especiais, e por conseguinte, as súas modificacións poderán ser formulados polos Concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

#### VI. Avaliación Ambiental estratéxica

Consta como se ten significado no corpo da presente, Resolución de data 28.03.2018 da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, pola que se adopta a decisión de non sometemento ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria á «Modificación puntual do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo; formulándose o correspondente Informe ambiental estratéxico, no que se conclúe que non cabe esperar que se produzan efectos ambientais significativos

	Copia do documento - Concello de Vigo		Data impresión: 30/08/2018 10:51	Páxina 15 de 18
	DOCUMENTO CONCELLO		CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1	
	Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>			

derivados da MP, se ben para mellorar a mobilidade, a integración paisaxística e a protección do patrimonio a proposta de MP deberá considerar as determinacións ambientais que se establecen; No DOG núm. 72 do 13.04.2018 foi publicado o amentado Informe ambiental estratéxico que se incorpora ao presente expediente, xunto cos informes e alegacións recibidos durante o período de consultas.

De conformidade co previsto no artigo 75.3.b) da LSG e no artigo 186.3.b) do seu Regulamento de desenvolvemento, e ao non preverse efectos significativos no medio, o Plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe ambiental estableza.

## VII. Procedemento de tramitación

A presente modificación do PEPRI Casco Vello formulase polo Concello de Vigo ao amparo do previsto no artigo 83 da LSG e 200 do seu Regulamento de desenvolvemento, ten a natureza dunha modificación dun plan especial en solo urbano previsto no Plan Xeral (SU-PER- I-11 CASCO VELLO), poren a súa tramitación e aprobación axustarase as regras establecidas no artigo 75 da LSG e 186 do seu Regulamento de desenvolvemento, do xeito que segue:

- Aprobación inicial da Modificación do PEPR, polo órgano municipal competente e sometemento a información pública, como mínimo durante dous (2) meses, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Asemade notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse emitidos con carácter favorable. Por imperativo do artigo 25 do RDLex.7/2015, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo estatal, a documentación que se exporá ao público incluírá un resumo executivo expresivo dos extremos que en dito artigo se definen; Asemade efectuarase a publicidade telemática do anuncio de sometemento a información pública na sede electrónica do Concello de Vigo
- Cando con posterioridade ao trámite de información pública, se pretenderan introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado abrirase un novo trámite de información pública.
- Os servizos xurídicos e técnicos municipais deberán emitir informe respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas, da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente.
- Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano municipal competente procederá a súa aprobación definitiva.

Polas singularidades concorrentes no ámbito que nos ocupa, deberan recadarse trala aprobación inicial deste instrumento cando menos, o informe vinculante da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, en virtude do pautado no artigo 34.2 da Lei 5/2016, do 4 de maio, de Patrimonio cultural de Galicia, tal e como se reflicte no informe suscrito pola Directora xeral do patrimonio cultural con data do 16.01.2018.

O Plan definitivamente aprobado someterase ás esixencias de publicidade que dispón o artigo 82 da LSG en relación co artigo 87 e 88 do mesmo corpo legal, e 199 do seu Regulamento de desenvolvemento, á inscrición do instrumento no Rexistro de planeamento urbanístico de Galicia, e ao que dispoña a tal efecto a lexislación de réxime local.

Dito instrumento de planeamento urbanístico será inmediatamente executivo trala a súa entrada en vigor, segundo o disposto no amentado artigo 82 da LSG.

## VIII. Aprobación inicial

A aprobación inicial ten un carácter de trámite unanimamente recoñecido pola doutrina e xurisprudencia, se ben esta é esencial, en canto inicia o procedemento e ademais, no senso de que a súa omisión, ou incluso incorrecto cumprimento, provocan un vicio determinante de anulabilidade do procedemento (artigo 48 da Lei



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 16 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>





39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das administracións públicas). A súa vez dito acto de aprobación inicial, implica unha toma de posición sequera de carácter inicial, respecto dunha determinada realidade urbanística e da súa normativa.

**IX. Suspensión de licenzas**

De conformidade co previsto no artigo 47.2 da LSG o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso no que as novas determinacións do mesmo supuxeran a modificación da ordenación urbanística vixente. A estes efectos determinarase expresamente as áreas afectadas pola suspensión. Dita suspensión terá unha duración máxima de dous anos a contar dende dita aprobación inicial, extinguíndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva do planeamento, se ben unicamente afectará a aquelas licenzas que foran desconformes coa nova ordenación proxectada.

**X. Órgano competente**

A competencia para aprobar inicialmente a «Modificación puntual do do PEPRI Casco Vello na zona da Panificadora» corresponde á Xunta de Goberno Local (art. 127.1.d] LRBRL), por proposta do Consello de Xerencia da XMU (art. 10º.1.b) dos Estatutos da XMU).

En consecuencia, visto o que antecede, e de conformidade cos informes técnicos que obran no expediente, emitidos pola arquitecta municipal xefa adscrita á Area de Barrios Históricos con datas 16.05.2018 e 25.06.2018, polo arquitecto municipal xefe da área de Desenvolvemento urbanístico no que atinxe unicamente a comprobación formal da documentación presentada, así como trala emisión do correspondente informe polo Interventor Xeral Municipal de data 18.07.2018 no que se inclúe a MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA que se incorpora ao presente expediente e forma parte da documentación á que se presta aprobación inicial, informes todos eles que serven de motivación a presente proposta, consonte ao disposto no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro,

Polo exposto, proponse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, adopción do seguinte,

**«ACORDO PRIMEIRO:**

*Prestar aprobación inicial á «Modificación puntual do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo, na Zona da Panificadora», instrumento urbanístico de iniciativa pública promovido por esta administración, e redactado polos gañadores do concurso de ideas “Salgado & López, SL” que inclúe a documentación presentada no Rexistro Xeral desta Xerencia municipal de urbanismo con data 22.06.2018 (doc. Núm. 180097420), consistente en dous exemplares en soporte dixital do documento da Modificación puntual para a súa aprobación inicial do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo, na Zona da Panificadora, asinada dixitalmente con firmas válidas polos arquitectos don Celso López Martín e don Jorge Salgado Cortizas, con datas do 14, 15 e 19 de xuño de 2018, documentación toda ela que anula e substitúe a anteriormente presentada.*

**SEGUNDO:**

*Someter a información pública o expediente incluíndo o resumo executivo, polo prazo de dous meses, mediante a publicación de anuncios no DOG, nun dos xornais de maior circulación da provincia, no Taboleiro de edictos desta XMU e na sede electrónica do Concello de Vigo, a efectos de que durante dito período poidan formularse alegacións e as suxestións pertinentes, computándose o remate do referido prazo de alegacións dende a data da publicación do anuncio no “Diario Oficial” de Galicia, dilixenciándose a documentación exposta pola Secretaria xeral, con notificación individual ás persoas titulares catastrais dos terreos afectados segundo relación catastral incorporada ao expediente.*



Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 30/08/2018 10:51	Páxina 17 de 18
DOCUMENTO CONCELLO	CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		

*Durante o referido prazo recadaranse os informes sectoriais que resulten preceptivos, de conformidade coa normativa urbanística e sectorial de aplicación.*

**TERCEIRO:** *Acordar, consonte o disposto no 47.2 da LSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas no ámbito afectado no que resulte incompatible coa nova ordenación.*

Non obstante, o órgano competente para resolver decidirá, co seu superior criterio, o que estime máis oportuno.

En sesión do 26/07/18, o Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo, acordou elevar o presente expediente á Xunta de Goberno Local para a súa resolución.

### **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 a data da sinatura dixital.

CCA/me

V. e Pr.

O ALCALDE,

Abel Caballero Álvarez.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 30/08/2018 10:51

Páxina 18 de 18

DOCUMENTO CONCELLO

CSV: 21E657-23AB3C-A62324-FZ486S-DVB4XK-H1

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>