



Concello de Vigo

D^a. M^a JESÚS LAGO REY, 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 extraordinaria e urxente do **19 de abril de 2013**, adoptou o seguinte acordo:

4.- APROBACIÓN INICIAL DO PERI BARRIO DO CURA "A-04-1 BARRIO DO CURA". EXPTE. 12403/411.

Examinadas as actuacións do expediente, dáse conta do informe-proposta da xefa d a Área de Cascos Históricos, do 12.04.13, conformado pola xerente de Urbanismo, que di o seguinte:

A representación da entidade mercantil mercantil "*Valery Karpin & Asociados Inmobiliarios, S.L*", o 04.04.13, presenta o doc. número 130037388 no Rexistro da xerencia Municipal de Urbanismo, documentación técnica para aprobación inicial do PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR BARRIO DO CURA, redactada polo arquitecto Alfonso Penela Fernández

ANTECEDENTES

I.1 O Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Vigo aprobouse definitivamente, de forma parcial, por Orde da Conselleira da CPTOPT da Xunta de Galicia do 16.05.2008 (DOG nº 106, do 03.06.2008) e a súa normativa publicouse no BOP o 06.08.2008 (BOP nº 151 - Suplemento). O 13.07.2009 o Conselleiro da CMATI aprobou definitivamente o documento de cumprimento da Orde da CPTOPT do 16.05.2008 sobre aprobación definitiva do PXOM de Vigo (DOG nº 144, do 24.07.2009; BOP nº 175, do 10.09.2009).

I.2. No documento do PXOM o ámbito obxecto deste informe está clasificado como solo urbano non consolidado, ámbito de planeamento remitido «APR A-4-01 Barrio do Cura», cunha ficha de características para o seu desenvolvemento.

I.3. Mediante resolución do delegado da Área de Urbanismo e Vivenda de data 01.12.2009 iniciouse a tramitación administrativa do PERI «A-4-01 Barrio do Cura», por iniciativa da sociedade mercantil "*Valery Karpin & Asociados Inmobiliarios, S.L*", unha vez comprobada a propiedade de máis do 50% do solo susceptible de aproveitamento de dito ámbito.

I.4. Na tramitación do expediente a Secretaría xeral de calidade e avaliación ambiental da Consellería de Medio ambiente da Xunta de Galicia, a medio de decisión do 1 de xullo de 2010, resolveu "*non someter o Plan especial de reforma interior do ámbito de solo urbano non consolidado A-4-01 Barrio do Cura do Concello de Vigo (Pontevedra), ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica, establecido na Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación de determinados planes e programas no ambiente*". A citada resolución publicouse no DOG do mércores 18 de agosto de 2010.

I.5. Posteriormente, a Xunta de Goberno local, en sesión ordinaria do 26 de agosto de 2011 determinou a inviabilidade técnica da execución do túnel de conexión entre as rúas Torrecedeira e Paseo de Alfonso XII, prevista na ficha do Plan xeral de ordenación municipal do Plan especial de reforma interior do ámbito de planeamento remitido "APR A-4-01 Barrio do Cura", e que se continuase coa tramitación do PERI Barrio de Cura, en tanto a eliminación da obriga de construción do túnel e introdución dunha carga urbanística do mesmo valor ou redución do aproveitamento urbanístico no seu caso, non altera determinacións do Plan xeral que esixan unha modificación deste.

I.6. En data 04.05.12 asinouse un convenio de planeamento en orde ao desenvolvemento do Plan especial e a execución efectiva das súas determinacións, e asemade garantir que o mesmo se realizará co debido equilibrio de beneficios e cargas. O obxecto do convenio foi, dunha parte establecer as bases de actuación para o desenvolvemento das determinacións do PXOM nunha ordenación pormenorizada que se debería incorporar ó PERI Barrio do Cura:

- garantir a comunicación e transversalidade entre o Paseo Alfonso e as cotas mais baixas da actuación
- ampliación do viario de conexión entre as rúas Pi i Margall e Torrecedeira
- obter unha conexión directa entre o Paseo Alfonso e Torrecedeira
- configurar zonas verdes de centralidade e novas dotacións e equipamentos
- disposición da edificación que prime a creación de espazos públicos
- unha ordenación en relación coa escala do entorno existente

Doutra, especificar unha serie de parámetros que se deberían incorporar ó PERI como instrumento válido para recoller tales modificacións do planeamento xeral:

- superficie computable para calcular o aproveitamento tipo: 19.493,5 m²
- aproveitamento lucrativo total: 55.780 m²
- na memoria do PERI calcularíanse os coeficientes de subponderación nos que se desagrega o uso global residencial, segundo Instrucción 1/2012 (ou norma que a substitúa) aprobada pola Xunta de Goberno local en sesión do 20 de xaneiro de 2012.
- garantir o xusto equilibrio de beneficios e cargas da actuación

II

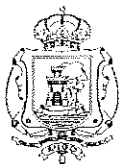
II.1.- O 03.08.12 a representación da mercantil "*Valery Karpin Asociados Inmobiliarios S.L*" presenta no Rexistro da Xerencia a documentación técnica para a aprobación do PERI.

II.2.- Os arquitectos da Oficina de Barrios históricos, técnica de medio ambiente, aparelladora municipal, director adxunto dos servizos técnicos e enxeñeiro técnico de obras públicas municipal, emitiron informe sinalando as deficiencias técnicas que presentaba o documento presentado. O 10.12.2012 (doc. 120145051) o autor do plan especial achegou para a súa revisión polos servizos técnicos municipais, documentación reformada axustada ós requerimentos formulados polos técnicos municipais para a aprobación inicial do Plan Especial. Nembargantes detéctanse novas deficiencias, que finalmente son subsanadas segundo refiren os técnicos en informe de 050413

II.3 Consta Informe das Infraestruturas de servizos urbanos do 26.03.13, sobre a viabilidade funcional das infraestruturas necesarias e cargas urbanísticas correspondentes para o financiamento de infraestruturas, con expresa remisión ó proxecto de urbanización en canto estamos ante un solo urbano, e o ámbito non ten cargas urbanísticas especiais.

II.4- O 26.03.13, os Servizos Técnicos emitiron un informe sobre o Plan Especial de Reforma Interior da APR A-4-01 Barrio do Cura, no que se avalían dende un punto de vista técnico os seguintes aspectos:

- viais
- rede de abastecemento
- rede de saneamento
- rede de pluviais



Concello de Vigo

- rede de enerxía eléctrica
- rede de alumado
- rede de telecomunicacións
- rede de gas

II.5 A técnica de medio ambiente da oficina de Planeamento o 22.03.13 indica que consta Estudio de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, que completa a documentación presentada para a aprobación inicial, así como Estudio de prevención da contaminación acústica e electromagnética.

II.6.- Remitiuse o documento do PERI ás distintas Áreas Municipais de Vías e Obras, Mobilidade, Transportes e Seguridade, Patrimonio Histórico, Medio Ambiente, Sanidade e Consumo, Educación e Intervención municipal, co fin de que formulasen as consideracións que estimasen no eido das súas competencias.

O 20.09.12, a Xefatura da Área de Mobilidade, Transportes e Seguridade emite informe favorable unha vez *"revisado o estudio de tráfico, no que se reflicten as infraestructuras viarias previstas e a modelización das interseccións afectadas cos niveis de servizo resultante en función dos tráfico previstos, considérase aceptable, tanto no que respecta ós resultados obtidos dos niveis de servizo como no que respecta o contido das conclusións"*.

O 04.01.13 a aparelladora municipal da Concellería de educación emite informe sinalando unha serie de imprecisións en canto á superficie, aforo e financiación da dotación. Estas imprecisións son corrixidas na documentación última do PERI, tal e como manifestan os arquitectos municipais da Oficina de Barrios históricos.

O 08.01.13 a Intervención municipal emite informe en canto ó documento do Estudo económico financeiro e memoria de sustentabilidade económica, expresando que "a información que figura nos cadros de ingresos e gastos é correcta, axústanse ás liquidacións dos orzamentos do Concello de Vigo, coincidindo a recaudación de ingresos e os pagos efectuados no marco temporal analizado. Respecto ós ingresos, acéptanse as estimacións de novos ingresos polo devengo do IBI; considérase axustado o ingreso extraordinario do Imposto de construcións, instalacións e obras, corríxese a estimación de ingresos polo devengo do Imposto de vehículos, acéptase o cálculo das taxas por accesos de vehículos, puntualízanse as de licenzas de obras e primeira ocupación, calcúlase o custo da recollida de residuos sólidos urbanos, sobre un 35% do custo estimado do servizo. Nembargantes considera a Intervención que a análise do GASTO non responde á realidade, pois é moi superior ó previsto, sobre todo polos custos de mantemento dos servizos básicos, viario, xardíns, residuos, iluminación, transportes.

Non obstante debe puntualizarse que os custos de conservación da urbanización das zonas verdes de superficie unitaria inferior a 5.000 metros cadrados e do mobiliario durante cinco anos será a cargo de los propietarios do ámbito, igual que os usos públicos de superficie e os viais de coexistencia, ta e como se reflicte no apartado 3.4 "Normas de conservación da urbanización" da Memoria xustificativa, e que debe recollese así na Memoria de sustentabilidade.

En calquer caso conclúe a Intervención que considerando estas hipótese de traballo, o custo dos servizos públicos, os ingresos previstos tendo en conta a presión fiscal vixente, o desenvolvemento do PERI do Barrio do Cura, PODE CONSIDERARSE SUSTENTABLE, no seu conxunto.

O 21.02.13 o Servizo de Montes, Parques e Xardíns, emite informe indicando que a execución das zonas verdes axustarase ó Regulamento municipal das obras de xardinería no termo municipal", circunstancia que se deberá considerar no proxecto de urbanización do ámbito.

O 23.01.13, a arqueóloga da Concellería de Patrimonio histórico emite informe técnico indicando que o apartado 5 do documento "Evaluación Ambiental Estratéxica" se limita a recoller a

definición da Lei dos elementos que integran o patrimonio cultural, non aportando datos dos elementos patrimoniais do ámbito. Asemade indica que o ámbito sitúase na súa totalidade dentro da área de protección dos xacementos do Casco vello, GAX 36057084, e de Picacho San Francisco GAX 36057085. "En consecuencia", considera "necesario" a realización dun estudio arqueohistórico, asignado por arqueólogo no que se recolla, entre outros, os seguintes aspectos:

- Estudio da evolución do entramado urbano do espazo mediante o análise da cartografía histórica ata a actualidade.
- Análise dos resultados arqueolóxicos coñecidos ata o momento nas diferentes intervencións arqueolóxicas efectuados no ámbito.
- Proposta de zonificación arqueolóxica, de seren posible.
- Incidencia que as distintas actuacións contempladas no desenvolvemento do plan pode provocar sobre o patrimonio arqueolóxico e proposta de medidas correctoras.
- Inclusión do aspecto arqueolóxico nas ordenanzas propostas.
- Documentación gráfica.

O 22.03.13 o xefe do Servizo de Medio ambiente emite informe, no que require a presentación do "Estudio de sostenibilidade e impacto territorial e paisaxístico", xa aportado, indica asemade que non constan árbores singulares no ámbito, e que se debe considerar o estudio acústico cando se levanten as construcións.

III

O 28.10.2011, por oficio da concelleira da Área de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos, solicitouse ao organismo Augas de Galicia a emisión de informe sobre as garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais nos ámbitos de desenvolvemento por iniciativa municipal do PXOM de Vigo previstos para o primeiro cuatrienio, entre os que se encontra o plan especial de reforma interior «A-4-01 BARIO DO CURA».

O 24.11.11 a Subdirección Xeral de Xestión do Dominio Público Hidráulico, remite informe indicando que deben ser os servizos municipais e as empresas subministradoras as que informen sobre a suficiencia das infraestruturas. Nembargantes, o 03.01.13 solicitouse de novo o informe, petición recibida no organismo "Augas de Galicia" o 15.02.13, sen que conste contestación.

En consecuencia serán os servizos técnicos municipais os que validen a información que para a suficiencia das infraestruturas de servizos contén o PERI, considerando asemade que estamos nun ámbito central da cidade de solo urbano, informe que consta no expediente e se refire nesta proposta como antecedente II.3

IV

IV.1 O 05.04.13 os arquitectos municipais da Oficina de Barrios históricos emitiron informe favorable sobre a documentación presentada polo equipo redactor para a aprobación inicial correspondente ao Plan Especial de Reforma Interior «A-04-1 BARRIO DO CURA», indicando expresamente, en canto a:

OBXETIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A ordenación proposta cumpre cos obxectivos. Fíxase un límite de intensidade máximo do 76% para o Uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva), e un límite de intensidade mínimo do 70%. A edificabilidade en vivenda colectiva é 39.046 m² de 55.780 m² o que supón un 70%, polo tanto cúmprense as condicións de intensidade impostas.

CUMPRIMENTO DO ARTIGO 48 NORMAS DE CALIDADE URBANA.

A ordenación proposta cumpre as condicións establecidas polas Normas de habitabilidade de Galicia.



Concello de Vigo

A ficha contida no PXOM prevé a mistura de tipoloxías edificatorias, bloque aberto, edificación entre medianeiras, agrupada en fieira ou tipoloxía mixta. A ordenación proposta da como resultado unha mistura destas tipoloxías. No que atinxe ós usos, o PXOM establece para o ámbito o uso característico residencial e os usos globais terciario xeral e dotacional privado. Na ordenación proposta articúlanse estes usos situándoos nas distintas tipoloxías edificatorias acompañados doutros usos compatibles, e garantindo o uso característico residencial.

O punto 2.8 da Memoria Xustificativa do Plan Especial xustifica o cumprimento da ordenación proposta ó establecido na lei 8/1997 de 20 de agosto de accesibilidade e supresión de barreiras. As infraestruturas eléctrica, telecomunicacións, etc proxéctanse soterradas.

DATOS DERIVADOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA, COMPROBACIÓN DOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS NA FICHA DE XESTIÓN DO PXOM.

No seguinte cadro recóllense os datos derivados da ordenación proposta, así como a comparación dos mesmos cos parámetros establecidos no convenio asinado con data 4.05.12 e na ficha de xestión do PXOM:

	ORDENACIÓN	CONVENIO	FICHA
Superf. delimitada	23.564 m ²	23.564 m ²	23.564 m ²
Superf. Comp. Aprov. tipo	19.493,50 m ²	19.493,50 m ²	21.302,00 m ²
Edificabilidade total	55.780,00 m ²	55.780,00 m ²	58.201,00 m ²
Aproveitamento tipo	2,713 m ² /m ²	Segundo art.9.17.5 do PXOM-08	2,634 m ² /m ²
Uso residencial	70,00%	Segundo Ficha Xestión PXOM-08	70-76%
Uso terciario xeral	25,00%		Máx. 25%
Uso dotacional privado	5,00%		Máx. 5%
Vivenda protexida	29% edif. residencial		29% edif. residencial
Zonas Verdes e E.L.	4.926,39 m ²		3.380m ²
Equipamentos	65 m ²		

Aparcamentos	300 prazas		300 prazas
Andares máximos	9	9	9

AVALIACIÓN ECONÓMICA

O apartado 4.4 dos Anexos do PERI aportado adícase ó Estudo Económico Financeiro – Plan de Etapas. No que se refire á avaliación económica recóllense os custes da urbanización interior, o custo das indemnizacións, os custos das conexións exteriores e outros custos da actuación como o de reposición da gardería, aparcamento de cesión, e outros gastos de xestión e tramitación.

En todo caso deberán considerarse tódalas estipulacións recollidas no convenio asinado con data 4 de maio de 2012 ós efectos de garantir a xusta equidistribución dos beneficios e cargas da actuación urbanística.

CONCLUSIÓNS

Tras a análise da documentación presentada pódese afirmar que:

- Cumpre cos requisitos formais e de contido establecidos na normativa vixente de aplicación. O nivel de definición da documentación é adecuada para a súa finalidade.
- O contido recolle as condicións establecidas polos parámetros sobre reservas mínimas para sistemas locais fixados na ficha de xestión do ámbito e cumpre o establecido no PXOM no que atinxe ós planeamentos de desenvolvemento do Solo Urbano non Consolidado.
- O plan especial responde ós criterios e obxectivos sinalados polo PXOM para o ámbito.
- Cumpre as condicións establecidas na normativa establecida no PXOM no que atinxe ás normas de urbanización.
- Cumpre o establecido nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, Decreto 29/2010 do 4 de marzo.
- Cumpre o establecido na lei 8/1997 de 20 de agosto de accesibilidade e supresión de barreiras e no seu regulamento de desenvolvemento, decreto 35/2000 de 28 de xaneiro e coa Orde VIV/561/2010 do 1 de febreiro.
- Cumpre co establecido no RD 1367/2007 de 19 de outubro polo que se desenvolve a lei 37/2003 de 17 de novembro do Ruído.

IV.2 O expediente pasa a informe da técnica que subscribe para a formulación da proposta que proceda en dereito.

FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

I.- NORMATIVA de APLICACIÓN

- Real decreto 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo; *Boletín Oficial do Estado* -BOE- n.º 154, de 26.06.2008 (TRLS 2008)
- Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia; (LOUGA)



Concello de Vigo

- Real decreto 2159/1978, de 23 de xuño, polo que se aproba o regulamento de planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana; BOE n.º 221, de 15.09.1978 (RPU)
- Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, polo que se aproba o regulamento de xestión urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana; BOE n.º 27, de 31.01.1979 (RXU)
- Real decreto 1093/1997, de 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística; BOE n.º 175, de 23.07.1997
- Lei 9/2006, de 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente; BOE n.º 102, de 29.04.2006
- Lei 7/2008, de 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia; DOG n.º 139, de 18.07.2008 (LPPG)
- Lei 8/1995, de 30 de outubro, de patrimonio cultural de Galicia; DOG n.º 214, de 08.11.1995 (LPCG)
- Decreto 232/2008, de 2 de outubro, sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia; DOG n.º 206, de 23.10.2008
- Plan xeral de ordenación municipal de Vigo de 2008, aprobado definitivamente por Ordes da Conselleira de política territorial, obras públicas e transportes de 16 de maio de 2008 (*Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* -BOP- n.º 151, de 06.08.2008; DOG n.º 106, de 03.06.2008) e do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de 13 de xullo de 2009 (BOP n.º 175, de 10.09.2009; DOG n.º 144, de 24.07.2009) (PXOM)
- Lei 30/1992, de 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común; BOE n.º 285, de 27.11.1992
- Lei 7/1985, de 2 de abril, de bases de réxime local; BOE n.º 80, de 03.03.1985 (LBRL)
- Lei 5/1997, de 22 de xullo, de administración local de Galicia; DOG n.º 149, de 05.08.1997 (LALGA)
- Estatutos da Xerencia Municipal de urbanismo, na súa redacción aprobada no Pleno do Concello de Vigo de 6 de setembro de 2010 (BOP n.º 193, de 06.10.2010)

II.- CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

1.- O «APR A-4-01 BARRIO DO CURA»

a) O PXOM vixente delimita coa clave «APR A-4-01 BARRIO DO CURA», un ámbito de solo urbano non consolidado, que limita ó sur polo Paseo de Alfonso XII, rúa Pi y Margall, polo oeste núms. do 2 ó 10, núms. 10 ó 24 da rúa Llorente, núms. 2 ó 36 da rúa Torrecedeira, e Gaiteiro Ricardo Portela, polo Barrio do Berbés ó Norte e ó oeste pola rúa Poboadores, cunha superficie delimitada segundo a ficha de 123.564 m², cunha superficie total edificable de 58.201 m²c, de uso global característico residencial con tipoloxías edificatorias A, B, C, e G coas ordenanzas de referencia 3, 4, 6, 7, 11 e 13 á que corresponde un aproveitamento tipo de 2,63 m²c/m²s, que constitúe unha área de reparto.

No convenio asinado o 04.05.12 especificanse unha serie de parámetros que se incorporan ó PERI, tras efectuarse un levantamento taquimétrico en setembro de 2009, no que se conclúe que a superficie local de viario é de 4.070,5 m², polo que a superficie computable para calcular o aproveitamento tipo é realmente de 19.493,5 m² e o aproveitamento lucrativo total de 55.780

m2, en aplicación do disposto nos artigos 9.7.14, 11.1.6, 9.7.15 e 9.11.7 das Normas urbanísticas do PXOM.

A iniciativa para a formulación do seu planeamento de desenvolvemento é privada, polo sistema de compensación dentro do primeiro cuadrinio; o instrumento de planeamento de desenvolvemento correspondente é o plan especial de reforma interior, en atención ao disposto no art. 70 LOUGA, o art. 76.2 RPU e o art. 9.0.9.1 das normas urbanísticas do PXOM.

b) A ficha do plan sinala como obxectivo de planeamento e criterios de ordenación que o «APR-4-01 Barrio do Cura»

- Conformación dun espacio urbano xustaposto e distinto ó Paseo Alfonso, mais ó que lle oferta continuidade e posibilidade de comunicación e transversalidade coas cotas máis baixas.
- Ampliación do sistema viario de conexión entre Pí i Margall e Torrecedeira, nomeadamente, nas rúas Llorente e Santa Marta.
- Disposición dunha conexión directa da rúa Torrecedeira co Paseo Alfonso.
- Consecución de espazos libres e zonas verdes de centralidade, novas dotacións e equipamentos.
- Disposición da edificación de xeito que permita a creación de espazos públicos de entidade propia coa escala e relación correspondentes.
- Provisión de medidas que melloren as transversalidades, nomeadamente, o traveso de espazos e construcións, mesmo con pasarelas pasantes que dende o Berbés conduzan ó interior do ámbito.

Determinacións e Obrigas:

Execución dos equipamentos de dotación local e/ou remodelación-rehabilitación dos existentes:

- Maior dotación de viario público respecto ó previsto no Pepri (de 1.008, 34 m² pasa a 2.746, 90 m²).
- Maior dotación de zonas verdes, espazos públicos de cesión de uso de superficie (praza pública), 11.209, 40 m².
- Maior cesión de dotación de aparcamentos públicos que as previstas no Plan Especial (de 80 prazas pasa as 277 da ordenación proposta).
- Obtención de equipamentos dotacionais (669, 56 m² na rehabilitación das referencias catastrais 24620-35-36-37-38 –incluídas no Pepri- e a 24619-02 incorporada asemade na proposta de ordenación) para a implantación do Museo de Fotografía Pacheco e o Museo da Cidade.
- Construción de elevador e pasarelas pasantes de conexión fóra-dentro do ámbito, non previstas no Documento de aprobación inicial do Pepri.
- Amais destas cargas derivadas das infraestructuras e dotacións previstas, os novos criterios comportan un maior custo de transformación por canto hai que indemnizar as edificacións que antes estaban en solo urbano consolidado e que na proposta se prevé a súa desaparición.

De conformidade co previsto no art 9.17.4 das Normas urbanísticas PXOM, as determinacións sinaladas en cada ficha para as diferentes APR terán carácter vinculante en tódolos aspectos relativos ás determinacións substantivas do ámbito, ou as que se establezan como criterios de ordenación para asegura-las condicións e Normas de Calidade Urbana (artigo 48 LOUGA) ou as que estean formuladas para a adecuada adaptación ó ambiente (artigo 104 LOUGA), tendo só carácter de complemento orientativo aquelas outras non comprendidas nas condicións anteriores.

O apartado de observacións e recomendacións da ficha, esixe a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 29% da edificabilidade residencial dedicada a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, así como o sometemento á avaliación ambiental estratéxica (AAE) -incluíndo a avaliación acústica e electromagnética segundo o art. 4.0.3 das NN.UU. do PXOM-; nembargantes a Secretaría xeral de calidade e avaliación ambiental da Consellería de Medio ambiente da Xunta de Galicia, a medio de resolución do 1 de xullo de 2010, (DOG do mércores 18 de agosto de 2010), resolveu "non someter o Plan especial de reforma interior do ámbito de solo urbano non consolidado A-4-01 Barrio do Cura do Concello



Concello de Vigo

de Vigo (Pontevedra), ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica, establecido na Lei 9/2006,"

2.- Contido do Plan especial de reforma interior

a) Segundo se establecen nos arts. 68 e 70.1 da LOUGA, en desenvolvemento das previsións contidas nos planes xerais, se poderán formular e aprobar planes especiais coa finalidade, entre outras, de levar a cabo operacións de reforma interior. O obxecto dos planes especiais de reforma interior, é a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado, para a desconxestión desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos. En parecidos termos exprésase o art 83.1 RPU

b) O art 68.3 LOUGA establece que os planes especiais contendrán as determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento correspondiente e, en todo caso, as propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas nos estudos, planos e normas correspondientes.

En parecidos termos o art 85.1 RPU obriga a que os planes especiais de reforma interior, conteñan aquelas determinacións e documentos dos planes parciais que sexan axeitados ós fins que persigan, ás características das operacións previstas e ós usos que se asignen ó solo e, como mínimo, os previstos no art 45 RPU, agás que algún destes fose innecesario por non gardar relación coa reforma.

O art. 64 da LOUGA, por remisión do 70.2 recolle as determinacións propias dos plans especiais de reforma interior en solo urbano non consolidado para o cumprimento do seu obxecto:

"[...] a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.

b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 47 de esta ley.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

f) ...

g) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

h) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos a utilizar por la población futura. Igualmente deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, residuos sólidos y otros.

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

i) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por su ordenación mediante plan especial.

j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos los de urbanización y edificación.

Los plazos que se fijen para cumplir los deberes de edificación de las viviendas con protección pública no podrán ser superiores a los que se fijen para edificar las viviendas libres

k) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y determinación del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

l) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.”

c) Polo que respecta á documentación dos plans especiais de reforma interior, o art. 65 da LOUGA, por remisión asemesmo do artigo 70.2, sinala que comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, estudo de sustentabilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo, planos de ordenación urbanística e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución, todos eles co contido que se fixe regulamentariamente.

O contido da documentación dos planes especiais, segundo expresión do art 77.3 RPU, terá o grado de precisión axeitado a seus fins, e será igual á dos planes parciais cando sexan de reforma interior, agás que algún dos documentos de éste sexa innecesario por no gardar relación coa reforma

O segundo parágrafo do artigo referido preceptúa que cando o plan fose sometido a avaliación ambiental estratéxica non será preciso o estudo de sustentabilidade ambiental, impacto territorial e pasaxístico; a '*sensu contrario*', o PERI «A-34-01 BARRIO DO CURA» debe conter os documentos indicados, xa que o mesmo non foi sometido a AAE pola Decisión de 01.07.10 da Secretaría xeral de calidade e avaliación ambiental da Consellería de Medio ambiente da Xunta de Galicia.

O art. 57 do RPU preceptúa que as determinacións dos plans parciais serán obxecto de desenvolvemento nos seguintes documentos:

“[...] 1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

2. Planos de información.

3. Planos de proyecto.

4. Ordenanzas reguladoras.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico financiero.”

d) Segundo refiren os arquitectos municipais no seu informe de 04.04.13, o documento elaborado pola empresa redactora cumpre coas determinacións e achega a documentación requirida pola normativa anteriormente indicada, así como cos arts. 47 (calidade de vida e cohesión social) e 48 (normas de calidade urbana) da LOUGA e coas determinacións e Normas urbanísticas do PXOM.



Concello de Vigo

3.- Procedemento de aprobación

a) O art. 64.h) LOUGA, por remisión do 70.2 da mesma Lei, sinala que con carácter previo ao inicio da tramitación do plan debe emitirse informe dos servizos técnicos municipais e empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e servizos existentes e previstas.

Os ditos informes constan no expediente, segundo se indica nos expositivos IV e VI dos antecedentes do presente informe, debe considerarse asemade que estamos non ante un sector senón en solo urbano non consolidado, no que xa existen redes de servizos urbanos

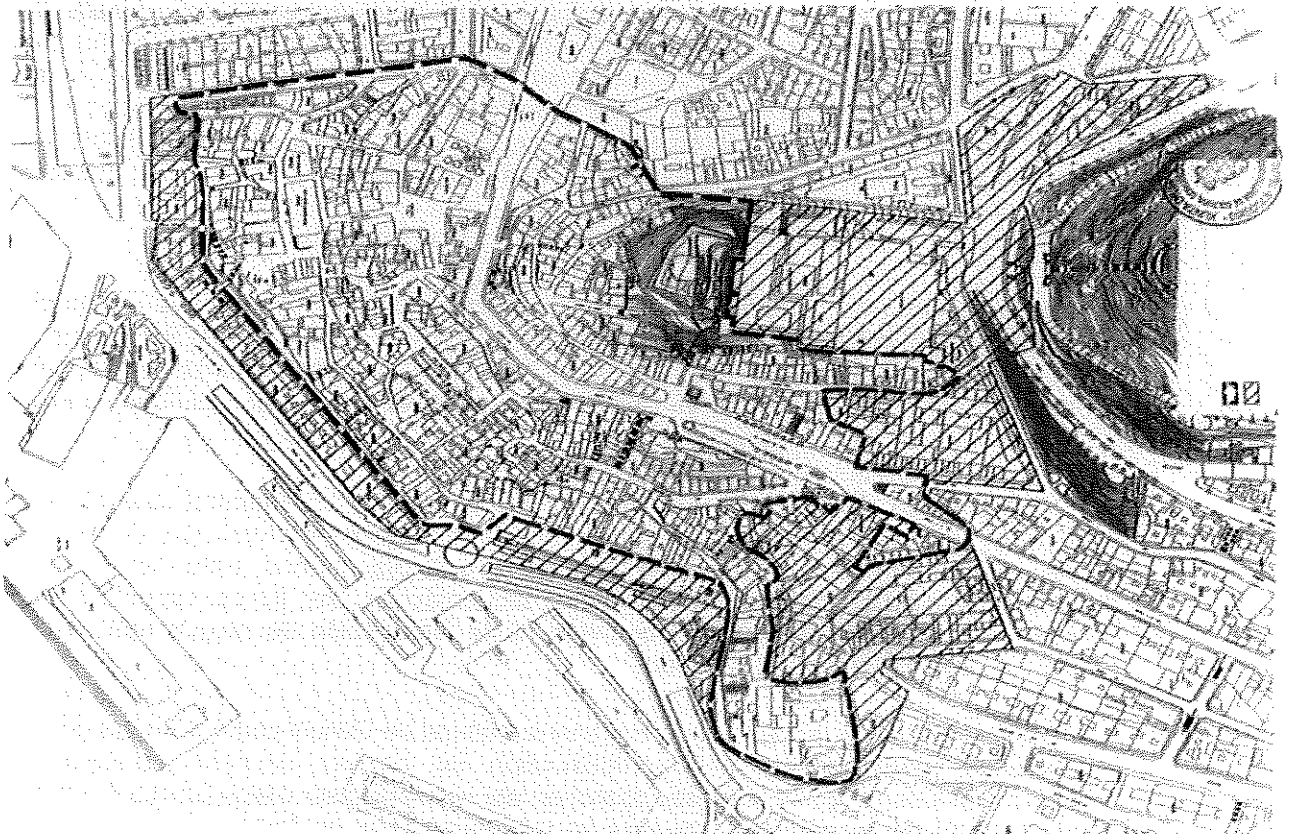
b) De conformidade co previsto no art. 86 LOUGA o órgano municipal competente, procederá á aprobación inicial do instrumento de planeamento de desenvolvemento e que o someterá a información pública por un período mínimo de un e máximo de dous meses mediante anuncio no DOG e en dous xornais dos de maior difusión na provincia.

Simultaneamente, notificarase individualmente a todos os propietarios de terreos incluídos no ámbito, debendo formar parte a relación de propietarios do plan que figuren no catastro; durante o mesmo tempo no que se realice a información pública, recabaranse das Administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, salvo que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

Os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe sobre a conformidade do plan coa lexislación vixente e a calidade técnica da ordenación proxectada.
Cumpridos os trámites sinalados, o Concello procederá á súa aprobación definitiva.

4.- Informes preceptivos segundo a normativa sectorial aplicable

a) Patrimonio histórico



En canto a *edificios singulares* e relación espacial co conxunto histórico do Casco Vello, lembrar que a Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, mediante Decreto 136/2006, do 27 de xullo declarou ben de interese cultural coa categoría de conxunto histórico, á zona vella da cidade de Vigo.

O conxunto incluía como zona de respecto ó ámbito do Barrio do Cura. Consecuencia de tal declaración foi a redacción e aprobación dun Plan especial de protección do Casco vello, con normas de protección da zona vella da cidade segundo determinacións da LPCG.

Posteriormente o PXOM excluiu o Barrio do Cura do PEPRI do Casco Vello, prevendo para este ámbito, unha reforma integral a través dun mero plan especial de reforma interior, o cal debe xustificar o mantemento daquela edificación que teña carácter histórico-artístico, así como o cruceiro do Campito, escaleiras e solaina do Barrio do Cura, o lavadoiro e a fonte.

O documento do PERI contén un anexo nominado "Análise valorativo de edificios do ámbito", no que se analizan as diferencias co catálogo do PEPRI Casco Vello, catálogo que en realidade non é de aplicación ó ámbito do Barrio do Cura, en canto se modificou coa aprobación do PXOM, o cal contén unha relación específica de edificios protexidos para esta zona.

Achégase unha ficha individualizada de cada parcela e edificación na que se efectúa unha análise e valoración de elementos singulares, concluído que non existe no ámbito ningunha peza que presente elementos arquitectónicos ou paisaxísticos de valor que aconsellen a súa conservación "per se." Asemade xustifica a compatibilidade dos criterios de ordenación que contén o PXOM coa conservación con carácter ambiental dalgunha peza que non estaba catalogada. Consérvase o conxunto inicial que deu nome ó barrio maillo inmobile do número 4 da rúa Pi y margall con carácter de ambientais.

Respecto ó *patrimonio arqueolóxico* indica a arqueóloga municipal que o ámbito do PERI está dentro das áreas dos xacementos do Casco Vello GAX 36057084 e de Picacho, San Francisco GAX 36057085, polo que considera *necesario* que se realice un estudio arqueohistórico, mediante o análise da cartografía histórica ata a actualidade, dos resultados arqueolóxicos obtidos ata o momento nas diferentes intervencións arqueolóxicas efectuados no ámbito, proposta de zonificación arqueolóxica, incidencia que as distintas actuacións contempladas no desenvolvemento do plan pode provocar sobre o patrimonio arqueolóxico e proposta de medidas correctoras, inclusión do aspecto arqueolóxico nas ordenanzas propostas.

Nembargantes non parece xustificada tal petición. Na delimitación dos xacementos inclúese unha área de influencia ou cautela, determinando o art 8.5.4 NNUU PXOM que, no que respecta ós contornos de protección definidos para cada un dos xacementos catalogados, será preceptiva a autorización da Consellería de Cultura, nos casos en que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

O ámbito está dentro das áreas de respecto dos citados xacementos categorizados como de Grado 2 no Título II do Catálogo do PXOM, Normas xerais de protección do patrimonio cultural de carácter arqueolóxico, por se tratar dos arredores dunha zona donde hai indicios ou referencias de localización de obxectos arqueolóxicos. As fichas específicas que para os xacementos contén o Catálogo non dan fe da localización de ningún resto arqueolóxico no ámbito, que esixa o estudio pedido.

A maior abastanza tanto a Lei de Patrimonio cultural de Galicia como o PXOM conteñen normas dabondo para garantir a non destrución de calquer elemento arqueolóxico que en desenvolvemento do PERI poida aparecer; así o disposto no citado art 8.5.4 NNUU do PXOM, de estaren os xacementos incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio cultural de Galicia, as actuacións de urbanización, a definir no proxecto de urbanización do ámbito que se tramite, e no



Concello de Vigo

seu caso, de edificación, precisarán naquel tempo de autorización sectorial da Consellería de Educación e Patrimonio da Xunta de Galicia. No mesmo senso regúlase a súa protección no Capítulo 8.5 do das Normas urbanísticas do PXOM, e por remisión deste no seu Catálogo.

O anexo normativo ás NNUU do PXOM regula nos arts 45 e seguintes o procedemento a seguir para a tramitación das actuacións arqueolóxicas con ocasión da petición de licenzas urbanísticas, especificando que calquera intervención proxectada e, en xeral, calquera tipo de obra a realizar sobre aqueles elementos arqueolóxicos catalogados por este Plan e que asemade estean incluídos no Inventario xeral do Patrimonio cultural de Galicia, que leve aparelada un proceso de remoción de terras ou escavación, precisará preceptivamente, ademais da correspondente licenzia municipal, a realización da oportuna intervención arqueolóxica.

Enténdese que o PERI non precisa dunha normativa específica de protección das áreas de influencia dos xacementos, sendo dabondo, incluso excesiva, a contida tanto na LPCG, como no Decreto autonómico que regula a actividade arqueolóxica, como nas Normas urbanísticas do PXOM e normativa específica do Catálogo.

De conformidade co previsto no artigo 86, recabarase informe á Consellería de Educación e cultura da Xunta de Galicia, en canto o ámbito está na zona de respecto do conxunto histórico do Casco vello na zona de protección de dous xacementos arqueolóxicos.

b) Augas de Galicia

O art. 39.1 da Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia (DOG n.º 222, de 18.11.2010), preceptúa que deberá someterse a informe de Augas de Galicia a aprobación e modificación dos plans parciais e especiais que conteñan determinacións co mesmo obxecto que os plans regulados pola citada Lei.

O informe versará exclusivamente sobre os aspectos relacionados coas competencias en materia de auga e obras hidráulicas da Comunidade Autónoma de Galicia, e terá carácter vinculante exclusivamente nese ámbito; o informe tratará especialmente sobre o respecto polos instrumentos territoriais e urbanísticos do contido da planificación hidrolóxica, así como dos plans de abastecemento e saneamento, cando estes existan.

Nos Antecedentes faise indicación do informe emitido o 09.01.2011 polo Servizo de Planificación Hidrolóxica de Augas de Galicia, relativo ás garantías de abastecemento e saneamento nos ámbito.

O trámite considérase realizado, sen prexuízo do resultado do período de información pública.

III.- COMPETENCIA

É competente para adoptar o acordo que a seguir se proporá a Xunta de Goberno Local (art. 127.1.c) LBRL), a proposta do Consello de Xerencia da XMU (arts. 10.1.d) e j) e 3.1 dos Estatutos da XMU).

PROPOSTA

En consecuencia, á vista dos antecedentes descritos, e normativa de aplicación, proponse á Xunta de Goberno Local do Excmo. Concello de Vigo, a adopción do seguinte ACORDO

PRIMEIRO: *Aprobar inicialmente o Plan Especial de Reforma Interior Barrio do Cura, consonte a documentación elaborada polo arquitecto Alfonso Penela Fernández con data 4 de abril de 2013 e demais documentos anexos.*

SEGUNDO: *Ordenar a apertura dun período de información pública polo prazo dun mes mediante a inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia e en dous dos diarios de maior difusión da provincia, e notificar de forma individual e simultánea aos propietarios dos terreos afectados.*

TERCEIRO: *Publicar o acordo de aprobación inicial e apertura do período de información pública na páxina de internet municipal.*

CUARTO: *Recabar informe sectorial da Consellería de Educación e Cultura da Xunta de Galicia.*

O Consello da Xerencia municipal de Urbanismo, en sesión do 19.04.13, acorda elevar o expediente á Xunta de Goberno local para a súa consideración.

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 vinte e tres de abril do ano dous mil trece.



V. e / Pr.
O ALCALDE,

Abel Caballero Alvarez.