



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

D^a. PATRICIA RODRIGUEZ CALVIÑO, CONCELLEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE VIGO

C E R T I F I C O: Que a Xunta de Goberno Local, na **sesión ordinaria do 8 de setembro de 2023**, adoptou o seguinte acordo:

21.- APROBACIÓN INICIAL DO «PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DA UNIDADE DE ACTUACIÓN UA-1 CEÁN». EXPTE. 17983/411.

Visto o informe de fiscalización de data 06/09/2023, dáse conta do informe-proposta de asinado pola técnica de Admón. Xeral o 30/08/2023, pola xefa da Área de Desenvolvemento o 31/08/2023, conformado polo xerente de Urbanismo e pola concelleira da Área de Goberno e sometido ao Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo en data 05/09/2023, que di o seguinte:

Examinado o presente expediente, tramitado a instancia da Xunta de Compensación da AOD A-2-21 CEÁN, e á vista da derradeira documentación técnica inserida no rexistro desta Xerencia municipal de urbanismo con data do 22 de novembro de 2022,- Doc. Núm. 220289647- que inclúe a documentación preceptiva en soporte dixital, aos efectos de proceder á aprobación definitiva do dito instrumento de planeamento, procédese á emisión do seguinte Informe con proposta de acordo, para o que resultan relevantes os seguintes,

I.- ANTECEDENTES E FEITOS

A) Con data do 10.11.2015, o Tribunal Supremo ditou sentenza no recurso de casación núm. 1658/2014, pola que se declarou a nulidade do PXOM de 2008, o cal significou a reviviscencia do PXOM de 1993 nomeado de “Subsanación de Deficiencias na Adaptación do PXO- 88 á Lei 11/1985, de 22 de abril, de Adaptación da do Solo a Galicia” aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia de 29.04.1993 (DOG do 10.05.1993e BOP do 14.07.1993), xunto coas súas modificacións puntuais definitivamente aprobadas.

No citado e vixente PXOU-93, se delimita a Unidade de Actuación en Solo Urbano D SU UA-1 CEÁN como unha das actuacións de reforma interior previstas na parroquia de Coruxo, dentro do núcleo rural existente de recente formación “Carrasqueira”, co obxecto de ordenar o espazo baleiro existente ao carón da estrada do VAO EP-2003;

A ordenación do ámbito desta unidade de actuación a remite o PXOU á redacción dun Estudo de Detalle, previsión que non ten acomodo no vixente marco legal, que esixe da redacción dun Plan Especial de Reforma Interior.

O presente instrumento de planeamento de desenvolvemento, se tramita a instancia da Xunta de compensación da AOD A-2-21 Cean, propietaria única do ámbito; Obra no expediente, escritura de elevación a público dos acordos sociais adoptados pola Asemblea xeral da Xunta de Compensación celebrada o 08.10.2020, efectuada perante o notario de Vigo don Fernando Olmedo Castañeda o 10.02.2020 ao número 405 do seu protocolo, no que entre outros, figura o acordo de proceder á presentación por parte da Xunta de compensación perante as entidades urbanísticas o instrumento de planeamento Plan Especial de Reforma interior da unidade de actuación D SU AU.1 Cean, na parroquia de Coruxo, Vigo.

B) Actuacións administrativas realizadas

Con data do 22 de marzo de 2021, a Vicepresidenta da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo ditou Resolución pola que, se dispuxo “(..)incoar formalmente o procedemento administrativo correspondente á tramitación do “ Plan Especial de Reforma Interior da Unidade de Actuación UA-1 Ceán, Vigo”instrumento de iniciativa particular formulado pola Xunta de compensación da AOD A-2-21 CEAN, en virtude da facultade conferida polo artigo 74 da LSG, en atención ao instado verbo da remisión da documentación técnica presentada- Borrador e DAE redactada pola empresa “Ordenación Territorial, Infraestruturas e Medio Ambiente, SL (OTIMA, SL), asinada dixitalmente con firma válida polo arquitecto director dos traballos D. Diego Rivas Pérez,- ao órgano ambiental correspondente da Xunta de Galicia, en solicitude do inicio do trámite de Avaliación ambiental simplificada (..)”.

En cumprimento do Resolto, mediante oficio do 20.05.2021 (Not. Núm. 7595/2021) procedeuse á remitir á Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático a Solicitude de inicio da avaliación ambiental xunto co correspondente Borrador do PERI e o Documento Ambiental Estratéxico; Deste xeito con data do 26.07.2021 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda formula o Informe Ambiental Estratéxico relativo ao PERI e resolve non sometelo ao procedemento de avaliación estratéxica ordinaria, xa que non se prevén efectos ambientais significativos (publicada DOG n.º. 155 do 13.08.2021). O 29/07/2021 consta recepción do oficio a esta administración remitindo o amentado informe ambiental estratéxico ao que xunta os informes e comentarios recibidos durante o preceptivo período de consulta (informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo e informe do Instituto de Estudos do Territorio).

Por parte dos servizos técnicos municipais recadáronse, no seo do presente expediente e do exp. 416/403 en cumprimento do previsto no artigo 162.g)do RLSCG, procedeuse a solicitar os informes correspondentes, as empresas subministradoras e distribuidoras, - verbo da viabilidade da suficiencia e subministro e infraestruturas do ámbito; obra no exp. Núm. 416/403 informe do enxeñeiro civil do 28.09.2020 sobre suficiencia das infraestruturas e servizos existentes e previstos no ámbito.

Neste estado da tramitación, e logo da achega de sucesiva documentación técnica, preceptiva para a aprobación inicial do presente instrumento de planeamento, en cumprimento de senllos requirimentos efectuados por esta administración, á vista dos informes técnicos emitidos ás diversas entregas, con data do 22.11.2022, Doc. Núm. 220289647, o Presidente da Xunta de compensación da ADO A-2-21 Ceán, presenta no rexistro xeral desta Xerencia municipal de urbanismo, documentación refundida relativa ao presente instrumento de planeamento, en soporte dixital, que substitúe e anula a anteriormente achegada, aos efectos de que se proceda a súa aprobación inicial.

Elevado o expediente a arquitecta do servizo de planeamento e xestión, con data do 17.03.2022 emite informe técnico favorable, á vista da derradeira documentación presentada, do que reproducimos a continuación o seu contido, para unha maior comprensión do dito pronunciamento.

“(…) O planeamento vixente no Concello de Vigo é o Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia de 29.04.1993, coas súas modificacións puntuais. Coñecido como PXOU 93 ou Plan Xeral de 1993 (en adiante PXOU93), en realidade trátase do denominado 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 nº 87 o día 10/05/1993 e a súa normativa foi publicada no B.O.P. nº 133, o 14 de xullo de 1993. Asemade, está vixente o Instrumento de Ordenación Provisional (en adiante IOP), redactado polos servizos técnicos municipais da Xerencia Municipal de Urbanismo, ao abeiro da Lei 2/2017, do 8 de febreiro, de medidas fiscais, administrativas e de ordenación (en adiante LAMFAO); foi aprobado definitivamente polo Pleno o 24.07.2019,



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

publicación no DOG n.º 160 do 26.08.2019 e a súa normativa foi publicada no BOP Pontevedra n.º 181 do 20 de setembro de 2019.

O Plan Especial de Reforma Interior (en adiante PERI) do ámbito de solo urbano da Unidade de Actuación 1 Ceán, dentro do núcleo rural existente de recente formación 08 01 D Carrasqueira, redáctase por iniciativa particular en desenvolvemento do Plan Xeral de 1993. A ficha do plan xeral para o ámbito resúmese en:

- *Planeamento de desenvolvemento: Estudo de detalle*
- *Superficie: 6.120 m²*
- *Iniciativa: Privada*
- *Sistema de actuación: Compensación*
- *Programa: 2º cuatrienio*
- *Obxectivos: completar o viario do ámbito*
- *Aproveitamento: edificabilidade residencial 0,5 m²/m²*
- *Nº máximo vivendas: 21*
- *Reservas mínimas para dotacións: espazos libres 612 m²*
- *Criterios de ordenación e normativa de aplicación: sección mínima viario 8 m; ordenanzas 1.3.B, 1.3.D e 3.1A.a*

O Plan Xeral do ano 1993 é un planeamento non adaptado nin á Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante LSG), nin á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, polo que se terá en conta o apartado 2 da Disposición Transitoria Primeira (Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento) da LSG, que establece que: “ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado”. Polo tanto, estarase ao disposto na LSG para esta categoría de solo, en canto a reservas mínimas de equipamentos, zonas verdes, así como ao establecido na súa disposición Transitoria 5ª en relación á reserva de vivenda protexida.

Malia que o instrumento de desenvolvemento que sinala a ficha é un estudo de detalle, na lexislación actual este instrumento ten limitacións que fan que non se poida desenvolver unha ordenación detallada e usos pormenorizados mediante este instrumento; sendo o instrumento necesario un plan especial de reforma interior.

Con data 18 de marzo de 2021 a vicepresidenta da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo asinou a resolución de inicio do procedemento para a tramitación do Plan Especial de Reforma Interior da Unidade de Actuación UA-1 Ceán, promovido pola Xunta de Compensación da AOD A-2-21 Ceán. O 20.05.2021 remítese á Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático solicitude de inicio da avaliación ambiental xunto co correspondente Borrador do PERI e o Documento Ambiental Estratéxico.

O 26.07.2021 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda formula o Informe Ambiental Estratéxico relativo ao PERI e resolve non sometelo ao procedemento de avaliación estratéxica ordinaria, xa que non se prevén efectos ambientais significativos (publicada DOG n.º. 155 do 13.08.2021). O 29/07/2021 consta recepción do oficio a esta

administración remitindo o informe ambiental estratéxico, que acompaña os informes e comentarios recibidos durante o período de consulta (informe Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, informe do Instituto de Estudos do Territorio).

Por parte dos servizos técnicos municipais recadáronse, no seo do presente expediente e do exp. 416/403, informes sobre o estado das infraestruturas e servizos relacionados co ámbito, tanto das empresas subministradoras. Consta no exp. 416/403 informe do enxeñeiro civil do 28/09/2020 sobre suficiencia das infraestruturas e servizos existentes e previstos no ámbito.

1. DOCUMENTACIÓN

A documentación técnica, propia desta fase e obxecto do presente informe, ten data de novembro de 2022, está redactada por OPTIMA S.L. e consta de sinatura dixital do arquitecto Diego Rivas Pérez na documentación non editable, agás o estudo de impacto acústico que está datado en xullo de 2022, redactado pola empresa SONEN e asinado dixitalmente por Pablo Gómez Pérez en representación da dita empresa.

1.1. CONTIDO DOCUMENTAL

A documentación achegada está composta de tres carpetas comprimidas (.zip) que conteñen a a documentación técnica xunto coa súa correspondente pegada dixital (.hexhash), unha declaración responsable conforme ao Anexo 9 das Normas Técnicas de Planeamento (en adiante NNTTPP), asinada polo representante da empresa redactora, e un informe contestación en resposta aos últimos informes técnicos municipais que foron trasladados á xunta de compensación. Comprobase que as pegadas dixitais son coincidentes para as tres carpetas comprimidas da documentación.

O contido das tres carpetas é o seguinte:

- 36057_PERI_UA1_202211_AI_01PDF, documentación non editable en formato .pdf coa seguinte estrutura:

- 01.MX
 - índice xeral
 - memoria informativa
 - memoria xustificativa
 - 11 anexos á memoria
- 02.PINF
 - índice e 19 planos de información
- 03.PORD
 - índice e 18 planos de ordenación
- 04.NU
 - normativa urbanística
- 05.CAT
 - non procede
- 06.EE
 - estudo económico
 - memoria de viabilidade económica
- 07AAE
 - documento ambiental estratéxico e planos alternativas (documentación da fase anterior)
 - resolución pola que se formula o IAE
 - informe do IET na fase de consultas no procedemento de AAE
 - informe da directora xeral de ordenación do territorio e urbanismo na fase de consultas no procedemento de AAE



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

- 36057_PERI_UA1_202211_AI_02EDIT, documentación editable que contén a documentación que serviu de base para a elaboración da documentación non editable contida na carpeta anterior 36057_PERI_UA1_202211_AI_01PDF, coa seguinte estrutura:

- 01.DOC_EDIT
 - con idéntica estrutura de carpetas que a documentación non editable, e que contén a documentación que serviu para a elaboración desta; achégase arquivos en formato: .docx para a documentación escrita e .mxd ou .dwg para a documentación gráfica.
- 02.FONTE_DATOS
 - Información xeográfica en formato vectorial consistente nas seguintes capas en formato shape:
 - delimitación 36057_PERI_UA1_202211_AI_01DEL
 - cualificación 36057_PERI_UA1_202211_AI_02CUAL
 - edificación 36057_PERI_UA1_202211_AI_03EDIF
 - resto de arquivos que serviron para a confección da documentación (geodatabase .gdb, imaxes, base catastral, arquivos .dwg ...)

- 36057_PERI_UA1_202211_AI_01PDF_esp, con idéntica estrutura que a carpeta anterior 36057_PERI_UA1_202211_AI_01PDF de documentación non editable, configúrase unha versión para enviar ás administracións que non pertencen ao ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia na que se substituíronse os arquivos pertencentes á documentación escrita pola súa versión en castelán. Non se entregan os editables de dita versión castelán.

Cómpre sinalar que o presente informe circunscríbese á documentación na súa versión en galego, entendéndose que a outra, a contida na carpeta 36057_PERI_UA1_202211_AI_01PDF_esp, é unha versión traducida ao castelán, xa que o equipo redactor inclúe a súa pegada dixital na declaración responsable presentada na que se declara a coincidencia entre os diferentes formatos.

En relación ao informe contestación, no seu apartado 1.3 o equipo redactor xustifica que non procede a incorporación dun resumo executivo; dita cuestión xurídica terá que ser valorada pola técnica xurídica de planeamento de desenvolvemento e xestión.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

A Memoria Informativa recompila toda a información urbanística dispoñible do estado actual do ámbito, do seu contorno próximo, así coma dos seus antecedentes: ámbito A-2-21 do PXOM 2008 anulado, réxime urbanístico de aplicación (DOT, POL, planeamento vixente, planeamento en revisión,...), encadre territorial, o medio físico (clima, morfoloxía, topografía, xeoloxía e hidroloxía), o medio biótico (vexetación, fauna e hábitats), medio perceptual (a paisaxe, unidades e valores paisaxísticos), caracterización socioeconómica (demografía, base económica e mercado de traballo), patrimonio cultural, medio territorial (usos do solo, morfoloxía urbana, estrutura da propiedade, edificacións existentes, rede viaria e de servizos, transporte e mobilidade), afeccións sectoriais (augas, costas, espazos protexidos, aeroportuarias,...). Descríbense tamén os condicionantes tidos en conta na redacción do instrumento. Asemade xustificanse os axustes na delimitación do ámbito.

O ámbito se caracteriza por ser un baleiro urbano dentro dun área urbanizada con predominio de vivendas unifamiliares, un territorio moi humanizado aínda que carente de ordenación. Non existen edificacións no ámbito e a vexetación está practicamente restrinxida a matogueiras, xa que se trata dunhas parcelas baldías, agás unha agrupación de árbores ao sur (5 carballos e dous matos de loureiro real); non existe ningún elemento catalogado do patrimonio cultural nin natural.

1.3. MEMORIA XUSTIFICATIVA

A Memoria Xustificativa inclúe a oportunidade e conveniencia da redacción do PERI, así coma a descrición e xustificación da ordenación proposta: criterios de ordenación, criterios respecto da cualificación do solo, infraestrutura viaria e redes de servizos, criterios respecto da execución do planeamento e síntese da proposta de ordenación.

Xustifícase o cumprimento da lexislación urbanística vixente: límites de sustentabilidade, reservas de solo (equipamentos, espazos libres, prazas de aparcamento, arborado, vivenda protexida), normas de calidade ambiental e paisaxística, normas de aplicación directa, contido documental e determinacións do PERI, determinacións das DOT.

En canto ás condicións de equidistribución, establece o sistema de actuación e a delimitación dos polígonos, así como a ponderación dos usos pomenorizados.

Defínense, así mesmo, os criterios de deseño do viario, prazas de aparcamento e condicións de accesibilidade. Tamén se describen as infraestruturas propostas de abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, alumeadado público e telecomunicacións, a desenvolver no futuro Proxecto de Urbanización.

1.4. ANEXOS Á MEMORIA

A memoria inclúe 11 anexos:

- O Anexo I contén unha ficha ou cadro resumo de superficies co cumprimento das determinacións do PERI en relación coa lexislación vixente e as condicións da ficha do plan xeral: cumprimento das reservas mínimas, usos pomenorizados, delimitación poligonal, coeficientes de ponderación ...
- O Anexo II comprende o estudo de avaliación da mobilidade, que estuda a inserción do ámbito no sistema de mobilidade da área urbana, a mobilidade peonil, a reserva de aparcadoiros e o transporte público da contorna. Tamén contén a xustificación da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, nomeadamente a xustificación verbo das condicións da Orde TMA/851/2021 e da lei 10/2014 de accesibilidade.
- Este Anexo III contén unha ficha vixencia de planeamento, segundo o modelo do anexo 7 das NNTTPP. Cómpre sinalar que coa modificación do ano 2022 das ditas normas, esta ficha soamente é esixible aos planeamento xeral.
- Como Anexo IV se inclúe o marco normativo de referencia.
- O Anexo V contén unha memoria xustificativa de adaptación ambiente e protección da paisaxe.
- No Anexo VI xustifícase o cumprimento da normativa sectorial aplicable: normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, normativa de costas e protección do litoral, normativa de servidumes aeronáuticas e normativa de ruído (se acompañan planos de zonificación acústica).
- O Anexo VII constitúe a relación do parcelario catastral.
- No Anexo VIII se achega o análise da infraestrutura de servizos urbanos, a estimación e xustificación da demanda, a conexión coas redes xerais e a descrición das redes propostas.



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

- O Anexo IX contén a memoria de impacto de xénero.
- No Anexo X xúntase unha reportaxe fotográfica do ámbito
- E finalmente como Anexo XI se inclúe o estudo de impacto acústico relativo ao PERI.

1.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A documentación gráfica divídese en:

- Planos de información (...)
- Planos de ordenación (...)

1.6. ORDENANZAS PROPIAS DA ORDENACIÓN

Neste documento establécese unha normativa particular para este Plan Especial, establecendo as ordenanzas específicas para as distintas zonas de ordenación, así como as normas de urbanización para a súa posterior execución.

1.7. ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

A documentación do PERI contén o estudo económico esixible en base ao artigo 175 do RLSG, no que se recolla a avaliación económica da implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo. E incorpora unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta para as persoas propietarias incluídas no ámbito de actuación, co contido mínimo sinalado no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.

Conclúese que se trata dunha actuación na que se garante a sostibilidade económica para o Concello de Vigo; e que as cargas de urbanización derivadas das previsións da ordenación son viables e resultan equilibradas cos aproveitamentos asignados.

2. OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A ficha do PXOU93 para a Unidade de Actuación 1 Ceán, establece como obxectivo completar o viario do ámbito, e como criterios de ordenación e normativa de aplicación que sección mínima viario sexa de 8 m e as ordenanzas 1.3.B, 1.3.D e 3.1A.a.

A memoria xustificativa do PERI establece como obxectivo xeral establecer a ordenación detallada do ámbito completando, con criterios de racionalidade e sostibilidade, a trama urbana nesta zona e tendo en conta que se trata dun solo urbano non consolidado segundo a lexislación vixente. Ademais establece os seguintes obxectivos específicos: a ordenación do ámbito con criterios de racionalidade e sostibilidade procurando unha acada integración e articulación dos usos e da edificación na estrutura urbanística da súa contorna; a obtención de dotacións urbanísticas, a mellora da conectividade e accesibilidade do núcleo de vivendas existentes arredor do camiño de Ceán, coa ordenación dun novo viario; e a mellora da rede de servizos existente.

O apartado 2.2.3 da memoria xustificativa sinala que a ordenación proposta atende aos criterios de procurar unha acaida integración ambiental e paisaxística da ordenación, dar a prevalencia necesaria na ordenación ao espazo público e minimizar os impactos da urbanización.

3. DESCRICIÓN DA PROPOSTA

O ámbito considerado é un baleiro existente no núcleo de Carrasqueira rodeado de edificacións de tipoloxía unifamiliar illada, entre o camiño Ceán e a estrada do Vao (EP-2003); que inclúe as seguintes parcelas catastrais: 7916806NG1771N, 7916828NG1771N e 7916827NG1771N (de xeito parcial). O PXOU93 delimita dito ámbito na folla 9-34 do plano de Clasificación e cualificación, atopándose tamén na folla 16-E da Serie 2B de "Ordenación pormenorizada do solo urbano e PXOU93" do IOP.

O IOP vixente inclúe na súa delimitación os terreos que arrodean o ámbito como solo urbano consolidado en zona de ordenanza 10 Edificación Residencial Exterior, no seu grao 2º, cuxo uso Característico é Residencial, Clase Vivenda na súa Categoría 1º de vivenda unifamiliar. A ordenación proposta refírese a un ámbito de 7.082 m². O ámbito do plan especial axústase respecto do incluído no Plan Xeral de 1993, pasando a xustarse á delimitación do IOP, ao parcelario catastral e axustándose no enlace coa EP-2003. Entre os planos de información figura un plano topográfico do ámbito, o axuste se xustifica na memoria informativa, así como un plano de ordenación coa ordenación de aplicación dos terreos excluídos que tamén se xustifica na memoria. Este reaxuste non supera o 10%, conforme ao establecido no artigo 157 do RLSG, en todo caso, será necesaria a audiencia previa aos propietarios afectados.

Cómpre sinalar que a iniciativa deste plan especial parte da Xunta de Compensación da AOD A-2-21 Ceán (C.I.F. V-27773753); dita xunta constituíuse co gallo deste planeamento de desenvolvemento incluído no PXOM do ano 2008 anulado; o Consello da XMU aprobou a constitución da antedita xunta de compensación o 02.11.2012 no seo do exp. 5033/401. Consta neste expediente escrito da propiedade da parcela 7916823NG1771N de data 16,10.2020 no que manifesta o seu desexo de que a súa propiedade non e inclúa no plan especial que se está tramitando.

3.1. A ORDENACIÓN DETALLADA

A ordenación detallada proposta, despois dunha labor de selección de alternativas, estrutúrase no interior do baleiro urbano a partir dun viario que conecta a estrada do Vao, ao sueste, e o camiño Ceán, ao noroeste; se destina un total de 1.745 m² a viario. Ao norte do novo viario se sitúan as edificacións de vivenda unifamiliar distribuídas en 3 agrupacións de vivendas unifamiliares en fileira; e ao sur do viario se sitúan a zona verde (717 m²) e o equipamento (359 m²) dotacional múltiple, e tamén se distribúen as prazas de aparcamento público en superficie. Sinalar que o equipo redactor fai unha proposta para que a parcela de equipamento se destine a incrementar as zonas verdes públicas, procedemento regulado no artigo 42.5 la LSG.

A edificabilidade residencial se concreta en dúas parcelas de vivenda unifamiliar en fileira libre, con fronte ao novo viario, de 2.671 m² de superficie; e a reserva de vivenda protexida (30%) se sitúa nunha parcela de 1.589 m² ao oeste, prevendo que será en réxime de condominio. Establécense unhas áreas de movemento nos planos de ordenación, que xunto coas condicións de parcela e fronte mínimo garanten que o número de vivendas non supere o establecido na ficha do plan xeral, que é de 21. A reserva de edificabilidade comercial (40 m²) se sitúa ao suroeste, incluída dentro dunha parcela residencial.

3.2. A PROPOSTA DE EXECUCIÓN

O apartado 2.2.5 da memoria xustificativa e o artigo 1.7 da normativa do PERI concretan a execución e xestión do Plan, delimitándose todo o ámbito como un único polígono a eses efectos, establecéndose o sistema de



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

compensación como sistema de actuación; considerando a posibilidade de cambio ao sistema de concerto nos supostos previstos no artigo 120 da LSG. O apartado 2 da Estudo Económico establece unha fase única de execución e contén a fixación de prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias de xestión, urbanización e edificación:

Equidistribución: 1 ano a partir da aprobación do PERI

Urbanización: 1 ano desde a aprobación definitiva do instrumento de equidistribución

Edificación: 3 anos desde aprobación definitiva do instrumento de equidistribución

Aos efectos de urbanización, o apartado 3 da normativa establece as normas e condicións da urbanización, así coma o contido do proxecto de urbanización. No art. 3.6 da n.u. se establece a obriga da conservación das zonas verdes e mobiliario urbano mediante á constitución dunha entidade urbanística de conservación nos primeiros cinco anos dende a recepción das obras de urbanización.

3.3. A NORMATIVA PARTICULAR

A normativa urbanística propia do plan especial contén unhas normas xerais, nas que se establece o ámbito de aplicación, a vixencia o alcance normativo, o réxime urbanístico, a división poligonal,...; unhas ordenanzas específicas para o ámbito, que se compoñen dunhas normas comúns a tódalas ordenanzas e outras ordenanzas particulares segundo a zona de ordenanza; e tamén contan cunhas normas de urbanización, que versan entre outros, sobre o contido do proxecto de urbanización e as condicións e conservación da dita urbanización.

As ordenanzas particulares que se propoñen son:

Ordenanza UA-1 CEÁN – RU-L de edificación residencial unifamiliar

Ordenanza UA-1 CEÁN – RU-P de edificación residencial unifamiliar en réxime de protección

Ordenanza de Zonas verdes e espazos libres e Ordenanza de Equipamentos.

A ordenanza de zonas verdes e espazos libres remite ao art. 3.4.6 do plan xeral vixente. A ordenanza de equipamento, para o que se propón un dotacional múltiple, regularase pola ordenanza do plan xeral vixente que lle resulte de aplicación por razón de uso. As ordenanzas tamén establecen unha regulación para o solo destinado a viario e aparcamento público, remitíndose ás normas de urbanización propias ou, no seu caso, á normativa do Plan Xeral.

No non establecido nas ordenanzas particulares estarase ao disposto na normativa urbanística do Plan Xeral de 1993.

Ademais, as condicións específicas para cada unha das tres parcelas definidas na ordenación correspondentes á tipoloxía de vivenda unifamiliar, especificanse nos planos de ordenación, que reflicten áreas de movemento da edificación, ocupación baixo rasante, recuados, cotas.

E complementando á normativa urbanística, no que atinxe ás alturas das edificacións, terase en conta os planos de ordenación nos que se reflicten as seccións das distintas parcelas, e se establecen as cotas de referencia para a medición das alturas.

4. DETERMINACIÓNS E DOCUMENTACIÓN DOS PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

O plan especial de reforma interior redactado cumpre co establecido no artigo 72 da LSG e 181 do seu regulamento, e contén as determinacións e documentación propias dos plans parciais (art. 162 e ss do RLSG). A documentación ten o grao de precisión adecuado aos seus fins.

Por Orde do 10 de outubro de 2019 (DOG n.º 224 25/11/2019) aprobáronse as Normas Técnicas de Planeamento, modificadas por Orde do 8 de abril de 2022 (DOG núm. 78, 25.04.2022), polo que os instrumentos de planeamento deben ter en conta as disposicións e criterios contidas nestas na elaboración dos instrumentos de planeamento. A súa estrutura e contido axústase en liñas xerais aos criterios técnicos establecidos nas NNTTPP.

Porén, de cara á seguinte fase de tramitación fanse as seguintes recomendacións: a codificación dos arquivos adáptase ás NNTTPP, así a todo, recoméndase incluír na documentación o como nome UA1CEAN (ou outro ata 7 caracteres), é dicir, engadir ao código do instrumento tamén o nome representativo, para que de xeito inequívoco se poda distinguir doutras posibles unidades de actuación n.º 1 do plan xeral; o arquivo do índice tería que conter a continuación a composición do equipo redactor, non obstante dita composición figura no apartado 1.1.2 da memoria informativa; en relación á documentación editable, deberíanse facilitar os arquivos cos que se elaboraron algunhas táboas, fichas e índices.

5. CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL, E NORMAS DE CALIDADE AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA

5.1. CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL

En canto ao sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación: o plan especial prevé a reserva de 717 m² de solo nunha única parcela, denominada SL-EL-ARX-Ob nos planos de ordenación e destinada á tipoloxía de área de xogos, para o sistema local de espazos libres e zonas verdes, en cumprimento da reserva mínima establecida na lexislación urbanística art. 69.1.a RLSG e art. 42 LSG (18 m² por cada 100 m²c residenciais e como mínimo o 10% do ámbito) e que cumpre as determinacións do art. 70 do RLSG segundo a súa tipoloxía.

En relación ao sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios: o plan especial prevé a reserva de 359 m² na parcela, denominada SL-EQ-DM-Ob nos planos de ordenación e destinada a dotacional múltiple. Polo tanto, cúmprese a reserva mínima de 10 m²/100m² edificables (art. 69.1.b RLSG). Se destina a dotacional múltiple, cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás que non se lles asigna un uso específico, deixando a súa definición para un momento posterior (art. 71 RLSG).

O plan especial establece a apertura dun novo viario que conta cun ancho mínimo 10 metros, que supón 6 m de calzada (3 metros por carril) e beirarrúas a ambos lados de ancho mínimo 2 m, cumprindo o establecido no art. 74 RLSG.

No que atinxe á dotación de prazas de aparcamento (art. 69 e 75 RLSG): para dar cumprimento ao estándar legal dunha praza por cada 100 m² residenciais (o que supón 36 prazas), esíxese nas Ordenanzas particulares unha obriga de reserva dunha praza cada 100 m² edificadas cun mínimo de 2 prazas por vivenda, e se reservan 9 prazas de aparcamento público (que supoñen unha cuarta parte das 36 totais esixidas), situadas en superficie e dispostas dentro da sección do viario interior.

En canto á reserva de arborado: o PERI establece a plantación ou conservación de 36 árbores nos espazos libres e zonas verdes públicas e privadas e en aliñacións no sistema viario proposto, que da cumprimento á



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

reserva mínima establecida na lexislación. Segundo o plano de ordenación se sitúan: 22 árbores na parcela SL-EL-ARX, 11 árbores no espazo libre común da parcela de vivenda protexida e 4 árbores no sistema viario.

No relativo ás redes de servizos (art. 76 RLSG), o plan especial contempla as infraestruturas necesarias para: abastecemento de enerxía eléctrica, subministro de auga, saneamento (con redes separadas para augas residuais e pluviais), redes de telecomunicacións e alumeadado público. Non se propoñen centros de transformación de electricidade en superficie nos espazos públicos.

En canto á vivenda de protección (art. 77 RLSG): o plan especial prevé un total de 1.062 m²c que terán que adicarse a algún réxime de protección pública, de tipoloxía vivenda unifamiliar; esta edificabilidade supón o 30% da edificabilidade residencial do plan. A localización da zona reservada para vivenda de protección figura nos planos de ordenación.

5.2. NORMAS DE CALIDADE AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA (art. 78 RLSG)

Habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais. A ordenación proposta cumpre as condicións establecidas polas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia NHV (Decreto 29/2010 do 4 de marzo), e así se xustifica no anexo 6 da memoria. As ordenanzas reguladoras establecen as condicións para que unha vivenda sexa considerada exterior, en remisión ao artigo as propias NHV. A ordenación, a través das ordenanzas propias e as áreas movemento, garante que as vivendas teñan iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, e un axeitado asollamento.

Criterio para a medición das alturas. O plan especial sinala nas súas ordenanzas particulares a altura máxima das edificacións residenciais atendendo á altura en número de plantas e altura en metros, ambas medidas dende a cota de referencia definida tamén nas ditas ordenanzas; dita altura se medirá dende o punto de contacto da edificación co terreo no punto medio de tódalas súas fachada, non debe haber nos extremos de cada una das fachadas variacións superiores a 1 metro sobre a altura máxima permitida.

Equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles. O plan especial de reforma urbana propón unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles. Neste senso, e de acordo cos criterios da ficha do Plan Xeral que establece o uso residencial, a ordenación prevé tipoloxías edificatorias de vivenda unifamiliar en fileira, pormenorízase o uso residencial protexido naquelas parcelas reservadas a vivendas acollidas a algún réxime de protección, resérvase un porcentaxe de edificabilidade para comercial e usos dotacionais, así como áreas de espaxamento.

Reserva edificabilidade comercial. O PERI establece a reserva de 40 m² de edificabilidade como comercial en cumprimento do mínimo esixido do 1% da edificabilidade residencial de acordo coa lei de comercio interior de Galicia.

Accesibilidade, barreiras arquitectónicas e urbanísticas. No anexo 2 da Memoria do PERI xustifícase o cumprimento na ordenación proposta do establecido na Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade e o Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, no que se refire as pendentes dos novos viarios, anchos das beirarrúas, itinerarios peonís, previsión de prazas de aparcamento adaptadas. Asemade, tamén se xustifica o cumprimento do establecido na normativa estatal, a Orde TMA/851/2021, do 3 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados. Nos planos de ordenación reflíctese a praza reservada para aparcamento de persoas con mobilidade reducida, que cumpren os mínimos legais, e os itinerarios peonís accesibles se sinalan no antedito anexo 2.

Altura máxima das edificacións en proporción ao ancho das vías e espazos libres. A ordenación proposta contempla unha altura máxima de dúas plantas, cun máximo de 7 metros. Na ordenación garántese que se cumpre esta condición de proporción entre altura das edificacións e o ancho das vías e espazos libres, tal e como se xustifica no apartado 2.3.1.3 da memoria Xustificativa.

Tendidos aéreos e soterramento dos existentes. Non existen na actualidade tendidos aéreos no ámbito. As novas redes de servizos, segundo a documentación, proxéctanse soterradas.

Medianeiras vistas. No ámbito non existen edificacións. A normativa do plan especial establece que os testeiros libres das edificacións deben ter o tratamento de fachadas.

5.3 DATOS DERIVADOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA

	ORDENACIÓN
Sup. delimitada	7.082 m ²
Sup. Comp. Aprov. tipo	7.082 m ²
Índice de edificabilidade bruta	0,5 m ² c/m ² s
Edificabilidade total	3.541 m ² c
Tipoloxías edificatorias	Vivenda unifamiliar
Residencial libre	2.439 m ² c
Residencial protexida	1.062 m ² c
Comercial	40 m ² c
Zonas Verdes e E.L.	717 m ²
Equipamentos	359 m ²
Aparcamientos públicos	9 prazas (1 adaptada)
Ancho novo Viario	10 m
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none"> B+I plantas (7 m)

6. AVALIACIÓN ECONÓMICA/ SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

O plan especial contén unha avaliación económica, no punto 1 do documento denominado Estudo Económico, na que se recollen os custes da urbanización interior do ámbito, o custe das conexións exteriores e os custes de xestión e tramitación; o total de custes da transformación urbanística estimase en 276.741 €. Tamén se valora a repercusión dos custes de urbanización, considerándose que son viables e resultan equilibradas cos aproveitamentos.

Por outra banda, o plan especial analiza na memoria de sostibilidade económica o impacto desta actuación na facenda local, analizando os custos de mantemento, a posta en marcha e a prestación dos servizos públicos resultantes, así como os ingresos derivados dos tributos municipais. Neste caso, conclúese cun balance positivo entre os gastos municipais e os ingresos para a facenda local; polo tanto, trátase dun desenvolvemento sostible para o Concello.



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

Sen prexuízo da conveniencia dunha revisión por parte dos servizos económicos municipais, o contido destes documentos responde ao disposto no artigo 175 do RLSG e o Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.

7. ESTUDO DA PAISAXE E ESTUDO ACÚSTICO

Segundo o art. 168 do RLSG os plans especiais deberán incorporar un estudo da paisaxe urbana; como anexo V da memoria xustificativa incorpórase unha memoria xustificativa da adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, na que se inclúe un estudo da paisaxe urbana. O anexo XI da memoria xustificativa incorpora un estudo acústico (elaborado pola empresa SONEN) consonte ao Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído, e ao Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.

8. AFECCIÓNS SECTORIAIS

O ámbito do plan especial está suxeito ás servidumes aeronáuticas do Aeroporto de Vigo (RD 584/1972 e o RD 2278/1986 polo que se establecen as servidumes aeronáuticas del aeroporto de Vigo). O apartado 4 do anexo 6 á memoria contén unha xustificación do cumprimento da normativa en materia de servidumes aeronáuticas, no que se xunta unha imaxe das servidumes respecto da situación do ámbito. De acordo coa Disposición adicional segunda do RD 2591/1998 deberá solicitarse informe previo á aprobación inicial.

Unha pequena parte do ámbito do PERI está na zona de influencia de 500 metros que sinala a lexislación en materia de costas. O apartado 3 do anexo 6 á memoria contén unha xustificación do cumprimento da normativa en materia de costas. No plano de información PINF_04IOT_AFEC se reflicte a liña da zona de influencia. Consonte ao artigo 117 da Ley de Costas, na tramitación de todo planeamento territorial e urbanístico que ordene o litoral, o órgano competente deberá enviar con anterioridade a súa aprobación inicial, o contido do proxecto correspondente á Administración do Estado para que esta emita, no prazo dun mes, informe comprensivo das suxestións e observacións que estime convenientes.

A estrada do Vao, denominada EP-2003 Coruxo-Canido, lindeira ao ámbito e pola que se propón o acceso, é unha estrada competencia da Deputación Provincial de Pontevedra. A ley 8/2013 de estradas de Galicia (art. 23.2), e o seu regulamento, establecen que os instrumentos de planeamento urbanístico deben remitirse para informe das administracións titulares das estradas con posterioridade á aprobación inicial.

9. REVISIÓN DO PLAN XERAL EN TRAMITACIÓN

O Concello de Vigo iniciou, mediante acordo plenario do 18.12.2015, o expediente de Revisión do PXOU de 1993 (Expediente n.º 15313/411). A documentación da Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal, na súa versión para aprobación inicial de data xullo 2021, foi aprobada inicialmente polo Pleno do Concello de Vigo o 26/08/2021 (publicado no DOG do 15/10/2021).

O ámbito do plan especial coincide sensiblemente coa delimitación do solo urbano non consolidado incluído a efectos de xestión no ámbito remitido a un plan especial de reforma interior co código 702 e denominado Camiño Ceán-Estrada Vao, do distrito 7, cuxo uso característico é o residencial e como ordenanza de referencia ten a 6 de vivenda unifamiliar. Xa que logo, as previsións da revisión do plan xeral para este ámbito parecen estar en consonancia coas do plan especial obxecto do informe.

10. CONCLUSIONES

Tras a análise da documentación presentada do plan especial de reforma interior, a teor das consideracións anteriores, e a xuízo da técnica que subscribe, pódese afirmar que cumpre cos requisitos formais e de contido establecidos na normativa vixente de aplicación, e o nivel de definición da documentación é adecuada para a súa finalidade. Asemade, a proposta de ordenación do plan especial responde aos criterios e obxectivos sinalados polo plan xeral vixente, e o contido recolle as condicións establecidas no que atinxe ao cumprimento de estándares de reservas, establecidas na lexislación urbanística.

Terase en conta na tramitación as cuestións sinaladas nos apartados 3 e 8 do presente informe: conforme ao establecido no artigo 157 do RLSG será necesaria a audiencia previa aos propietarios afectados polo axuste da delimitación; sen prexuízo de recabar outros informes que sinala a normativa de aplicación, deberán recabarse os informes sectoriais en materia de costas, aviación civil e estradas.

É todo canto teño a ben informar, dende o punto de vista técnico, sen prexuízo de mellor criterio fundado en dereito (..)”.

Asemade, obran e se incorporan ao expediente electrónico de razón, os seguintes informes técnicos.

- Informe da Técnica de medio ambiente da oficina de planeamento e xestión, de data 18.03.2022, circunscrito á Avaliación acústica da documentación para aprobación inicial do Plan Especial de Reforma Interior da Unidade de Actuación 1 Ceán do PXOU 93, e integración das medidas relativas ás cuestións ambientais establecidas no Informe Ambiental Estratéxico.
- Informe do Enxeñeiro civil da oficina de urbanización e infraestruturas, de data 19.03.2022, sobre a suficiencia das infraestruturas.

II.- FUNDAMENTOS DE DEREITO/VALORACIÓN XURÍDICA

II.I.- Normativa Básica aplicable

Plan Básico autonómico de Galicia, Decreto 83/2018, do 26 de xullo,

Plan de ordenación do litoral de Galicia, Decreto 20/2011 do 10 de febreiro,

Directrices de ordenación do Territorio, Decreto 19/2011, do 10 de febreiro,

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), e as súas modificacións,

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,

Lei 7/2017, do 14 de decembro, de medidas da eficiencia enerxética e garantía da accesibilidade á enerxía eléctrica,

Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído,



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións,
Lei 3/2013, do 20 de maio, de impulso e ordenación das infraestruturas de telecomunicacións de Galicia,
Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia,
Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia,
Lei 37/2015, do 29 de setembro, de Estradas,
Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia,
Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia,
LRBRL (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),
LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas),
Lei de Rehabilitación e de rexeneración e renovación urbana- Lei 1/2019, do 22 de abril, e as súas modificacións,
Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia (NNTT), aprobadas pola Orde do 10.10.2019 da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda (DOG 25.11.2019),
Lei de protección da paisaxe de Galicia, Lei 7/2000, do 23 de marzo, e as súas modificacións,
Decreto 96/2020, do 29 de maio polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe,
Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices da paisaxe de Galicia,
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,
O instrumento de ordenación provisional do Concello de Vigo, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data do 24.07.2019 , no expediente 16022/411,
O resto de disposicións que puideran afectar,

II.II- Ámbito, Obxecto e Natureza Xurídica

O presente Plan Especial de Reforma Interior sitúase no lugar de Ceán, na parroquia de Coruxo, ao pé da Estrada do Vao (estrada provincial EP-2003), que enlaza as diferentes estradas paralelas á costa (de sur a norte: PO-552, PO-325 e PO-324) e da acceso á praia do Vao, un dos principais areais da Ría de Vigo. O ámbito atópase encravado no denso agregado urbano que se estende dende o núcleo urbano de Vigo polo litoral cara o límite oeste do termo municipal.

O ámbito de actuación corresponde ao da unidade de actuación en solo urbano D SU UA-1 CEÁN, delimitada polo Plan Xeral do concello de Vigo de 1993. A delimitación adoptada do ámbito do PERI resulta de axustar a delimitación establecida no PXOU-93 ao límite do solo urbano consolidado (SUC) tal como se recolle no vixente Instrumento de Ordenación Provisional, aprobado definitivamente polo pleno do Concello de Vigo con data 24.02.2019 axustando o límite leste á realidade parcelaria e incluíndo a superficie necesaria da parcela lindeira (19 m²) para garantir a continuidade e anchura viaria no entronque do novo viario e a estrada EP-2003. A delimitación adoptada é practicamente coincidente coa do ámbito de solo urbano non consolidado SUNC-702 delimitado no PXOM aprobado inicialmente o 26.08.2021.

A delimitación do ámbito do PERI abrangue así unha superficie de 7.082 m² correspondentes a terreos situados sobre a estrada provincial EP-2003 coa que limita polo sur. Polo noroeste o límite do ámbito o conforma o camiño do Ceán, limitando en todo o resto do contorno con solo urbano consolidado constituído por parcelas edificadas na súa práctica totalidade con vivendas unifamiliares (zona de ordenanza 10 no IOP). O axuste de delimitación realizado supón unha redución en 558 m² do ámbito do PERI (7,30%) en relación á superficie

delimitada polo PXOU-93 (7.640 m²), segundo resulta dunha medición precisa do ámbito grafitado, malia que a ficha da D SU UA-1 CEÁN refire erradamente unha superficie de 6.120 m². A alteración da superficie é, en todo caso, inferior ao 10% da superficie do ámbito delimitado polo plan xeral, de conformidade co disposto no artigo 65.2 LSG.

Deste xeito, e no que atinxe ao ámbito e aos obxectivos da presente Modificación, remitímonos integramente ao reflectido no antedito informe técnico do 17.03.2023, por non incorrer en repeticións innecesarias.

Neste senso, a súa natureza é a dun plan de desenvolvemento, dos relacionados nos artigos 70 e 72 da LSG e nos artigos 177, 178, e 180 a 181, así como o artigo 184 do seu Regulamento de desenvolvemento, coas finalidades, obxecto e documentación que neles se describen.

II.III.- Exame da documentación técnica e cumprimento da normativa de aplicación

A documentación que neste intre se somete a aprobación inicial, consiste na documentación técnica presentada no Rexistro xeral desta XMU con data do 22 de novembro de 2022,- Doc. Núm. 220289647; Sobre a suficiencia e conformidade da documentación técnica *supra* relacionada e da ordenación proposta, informou con data do 17.03.2022 a arquitecta do servizo de planeamento de desenvolvemento e xestión, no que conclúe que:

"(...)Tras a análise da documentación presentada do plan especial de reforma interior, a teor das consideracións anteriores, e a xuízo da técnica que subscribe, pódese afirmar que cumpre cos requisitos formais e de contido establecidos na normativa vixente de aplicación, e o nivel de definición da documentación é adecuada para a súa finalidade. Asemade, a proposta de ordenación do plan especial responde aos criterios e obxectivos sinalados polo plan xeral vixente, e o contido recolle as condicións establecidas no que atinxe ao cumprimento de estándares de reservas, establecidas na lexislación urbanística(..)"

O dito instrumento de planeamento, na súa versión para a aprobación inicial, confórmase polos seguintes documentos:

- 01.MX
 - índice xeral
 - memoria informativa
 - memoria xustificativa
 - anexos:
 - anexo I: ficha resumo
 - anexo II: estudo de avaliación da mobilidade
 - anexo III: ficha vixencia de planeamento
 - anexo IV: marco normativo de referencia
 - anexo V: memoria xustificativa de adaptación ambiente e protección da paisaxe
 - anexo VI: cumprimento da normativa sectorial aplicable
 - anexo VII: relación do parcelario catastral
 - anexo VIII: infraestruturas
 - anexo IX: memoria de impacto de xénero
 - anexo X: reportaxe fotográfica do ámbito
- 02.PINF
 - índice e 19 planos de información
- 03.PORD
 - índice e 15 planos de ordenación
- 04.NU
 - normativa urbanística
- 06.EE



CONCELLO DE VIGO
Secretaría de Goberno Local

- o estudo económico
- o memoria de viabilidade económica
- 07AAE
 - o documento ambiental estratéxico e planos alternativos (da fase anterior).

Nesta liña de análise, e en atención ao sinalado pola arquitecta municipal verbo do pronunciamento xurídico respecto á incorporación dun resumo executivo a documentación achegada, compártese o esgrimido polos promotores, que non procede, toda vez que a aprobación inicial do presente PERI non supón a “alteración da ordenación vixente no ámbito”, dado que será o propio PERI o que a estableza, nin require da suspensión de licenzas no mesmo (artigos 86.4 do RLSG, art. 349 RLSG en relación aos artigos 95 e 18 LSG e 27.2, 28.1 e 205 RLSG)

En conclusión, o presente expediente sometido á consideración xurídica desta Técnica de Admon. Xeral, está completo, e por conseguinte, procede a súa aprobación inicial.

Finalmente, no que respecta á emisión de informe de intervención, sinalar que, en expedientes de análoga natureza, o Interventor xeral municipal tense pronunciado no seguinte senso:

(..)A competencia para “As aprobacións dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento do plan xeral non atribuídas expresamente ao Pleno, así como dos instrumentos de xestión urbanística e dos proxectos de urbanización”, nos municipios de gran poboación, correspóndelle á Xunta de Goberno Local (art. 127.1.d) da Lei 7/1985), por maioría simple, é dicir que para a súa aprobación non se esixe unha maioría especial. No caso do expediente examinado, esta aprobación realizarase por proposta do Consello de Xerencia da XMU (art. 10º.1.b) dos Estatutos da XMU); Tendo o Plan Especial de Reforma interior (...) a natureza dun instrumento de planeamento de desenvolvemento previsto no PXOM/1993, a súa tramitación e aprobación non está sometida a fiscalización previa da Intervención municipal, por non constituír un acordo que comporte a aprobación de gastos ou recoñecemento de obrigacións de pago, nin tampouco se esixa a constancia no expediente de documentación de retención de crédito respecto dos investimentos que deba acometer a Administración actuante a resultas das determinacións do instrumento de planeamento, de ser o caso, nin tampouco a control financeiro xa que non se trata dunha materia para a que legalmente se esixe unha maioría especial.

II.IV.- Xuizamento dos informes sectoriais recadados nesta fase do procedemento

Incorpóranse e forman parte do presente expediente, os informes sectoriais recadados consonte ao esixido pola normativa urbanística e sectorial de aplicación, segundo as características do ámbito e nesta fase do procedemento:

- Informe do 13.01.2023, emitido pola Xerencia da Área de Patrimonio e Urbanismo Noroeste Asturias e Galicia, do Administrador de Infraestruturas Ferroviarias (ADIF), no eido das súas competencias sectoriais atribuídas, no que conclúe que, analizado o contido da documentación facilitada, as dúas alíneas férreas que discorren polo municipio de Vigo, se atopan situadas a unha distancia considerable do ámbito da actuación en solo urbano D-SU UA 1 Ceán (Vigo) polo que, se entende que non están afectadas por dita actuación.

- Informe do 10.01.2023, emitido pola Dirección Xeral de Política Enerxética e Minas, no que se inclúen unha serie de observacións e/ou consideracións a ter en conta, logo da aprobación do dito PERI.

- Informe do 10.02.2023, emitido pola Unidade de Estradas de Pontevedra, -Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda urbana, no eido das súas atribucións sectoriais conferidas, no que conclúe que, revisada a documentación presentadas, se observa que, o PER da Unidade de Actuación 1 Ceán, non afecta directamente a estradas de titularidade estatal, polo que, se resolve informar favorablemente.

- Informe do 10.03.2023, emitido pola Subdirección xeral de aeroportos e navegación Aérea conxuntamente coa Dirección xeral de Aviación Civil, do Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, no que dito Centro Directivo, informa favorablemente o PERI da Unidade de Actuación UA- 1 Ceán, no que a servidumes aeronáuticas se refire, sempre e cando as construcións propostas e obxectos fixos non vulneren as servidumes aeronáuticas e sen prexuízo, no seu caso, das competencias do Ministerio de Defensa.

- Informe do 31.03.2023, de Augas de Galicia, emitido pola Xefa da área de autorizacións e concesións conxuntamente co Director xeral de Xestión do Dominio Público Hidráulico, no que conclúe que, o mesmo non é necesario neste momento do procedemento, debendo solicitarse unha vez se aprobe inicialmente.

- Informe de da Dirección Xeral do Dominio Público Marítimo Terrestre , de conformidade co disposto nos artigos 112 A) e 117.1 da Lei de Costas, , no que se establecen unha serie de suxestións e observacións a ter en conta no documento que se vaia a aprobar definitivamente.

Todas as consideracións/observacións aludidas nos referidos informes sectoriais, deberán ser consideradas e incorporadas á documentación técnica que se someta a aprobación definitiva.

II.V. Formulación e tramitación

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 especiais poderán ser formulados polos Concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

No caso dos planes formulados polos particulares, que é o suposto que nos ocupa, deberán cumprir o establecido nos artigos 159 e 160. Asemade, con anterioridade a súa tramitación, os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras e/ou distribuidoras deberán informar, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos, de conformidade co pautado no artigo 162.g) do mesmo corpo legal. Transcorrido o dito prazo sen que se houbera emitido o informe, poderase continuar coa súa tramitación.

O presente Plan Especial de Reforma interior, axustarase na súa tramitación e aprobación as regras establecidas no artigo 75 da LSG e 186 do seu Regulamento de desenvolvemento, do xeito que segue:

Aprobación inicial, polo órgano municipal competente e sometemento a información pública, como mínimo durante dous 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.

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.



CONCELLO DE VIGO

Secretaría de Goberno Local

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.

II.VI. 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 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.

II.VII. Órgano competente

A competencia para aprobar inicialmente o «*Plan especial de Reforma Interior da Unidade de Actuación UA-1 CEÁN*» corresponde á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo (art. 127.1.d] LRBR), por proposta do Consello de Xerencia da XMU (art. 10º.1.b) dos seus Estatutos.

Por canto antecede,- sen prexuízo do informe a emitir polo Interventor xeral municipal de ser este o caso, verbo do estudo económico así como a Memoria de viabilidade económica (art. 12.4 do TRLSRU e art. 58 LSG)- e de conformidade cos informe técnicos que obran no expediente, que se incorporan ao texto da presente e lle serven de fundamentación, consonte ao disposto no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, LPACAP, propónse á Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, a adopción do seguinte,

«ACORDO

PRIMEIRO: Prestar aprobación, con carácter inicial ao «*Plan especial de Reforma Interior da Unidade de Actuación UA-1 CEÁN*», instrumento urbanístico de iniciativa particular promovido pola súa Xunta de Compensación, que inclúe a documentación técnica inserida no rexistro xeral desta Xerencia municipal de urbanismo con data do 22.02.2022 - Doc. Núm. 220289647-, elaborada conxuntamente con data xullo e novembro de 2022 por «*OPTIMA S.L*» e «*SONEN SL*», respectivamente (Estudo acústico), e asinada con firma dixital válida polos arquitectos Diego Rivas Pérez e Pablo Gómez Pérez.

SEGUNDO: Someter a información pública o presente expediente, polo prazo de dous (2) meses, mediante a publicación de senllos anuncios no DOG, nun dos xornais de maior circulación da provincia, 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.

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

Á vista do resultado dos trámites anteriores, resolverase sobre a procedencia de introducir no Documento de Modificación as rectificacións pertinentes cuxo alcance, determinará, no seu caso, a oportunidade e procedencia dun novo trámite de información pública e requirimento de informes, artigo 144.12 RLSG.

TERCEIRO: O contido íntegro do instrumento inicialmente aprobado estará dispoñible no seguinte enderezo electrónico https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal#/, e no Portal de Transparencia.

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

ACORDO

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

E para que así conste e produza os seus efectos, emito a presente certificación coa salvedade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, de orde do Excmo. Alcalde, en Vigo na data da sinatura dixital.

SGF/me.

V. e Pr.

O ALCALDE,
Abel Caballero Álvarez.