



**Concello de Vigo**

**YOLANDA AGUIAR CASTRO, CONCELLEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE VIGO**

**C E R T I F I C O:** Que a Xunta de Goberno Local, na **sesión ordinaria do 1 de setembro de 2022**, adoptou o seguinte acordo:

**12.- APROBACIÓN INICIAL DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR U.E. INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA. EXPTE. 16958/411.**

Visto o informe complementario de data 11/07/2022, asinado pola xefa de Área de Desenvolvemento Urbanístico e o informe de fiscalización do 14/07/2022, dáse conta do informe-proposta de data 23/06/2022, asinado pola técnica de Planeamento de Desenvolvemento e Xestión, a xefa da Área de Desenvolvemento e polo xerente de Urbanismo e sometido ao Consello de Xerencia de Urbanismo de data 28/06/2022, que di o seguinte:

Examinado o presente expediente promovido pola entidade “Global Fitness Sport, SL”, e á vista da derradeira documentación técnica, inserida no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo con data do 08.03.2022, co COD.SOL W667567-3628, actualizada e refundida do “Plan especial de Reforma Interior II-04 Santo André de Comesaña”, que substitúe e anula a anteriormente remitida, e que inclúe a documentación preceptiva en soporte dixital, para a aprobación inicial do dito instrumento de planeamento, procédese a emisión do seguinte **informe con proposta de acordo** para o que resultan relevantes os seguintes,

I.- Antecedentes e Feitos

Con data do 10.11.2015, o Tribunal Supremo ditou sentenza no recurso de casación nº. 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.

O citado e vixente PXOU-93, o ámbito de actuación figura como unha Unidade de Execución «*U.E. Industrial II-04 San Andrés de Comesaña*».

A presente proposta de PERI, trae causa da consulta efectuada polo presidente da Xunta de compensación da UE Industrial II-04 San Andrés de Comesaña, e que foi informada favorablemente polo secretario xeral do Pleno, informe incorporado ao expediente electrónico – trámites 28- ao ser dito órgano o competente para ratificar a mesma; Deste xeito, o Pleno do Concello de Vigo, na sesión ordinaria que tivo lugar en data 05 de setembro de 2018, acordou, *PRIMEIRO* “*Ratificar a resposta emitida polo secretario xeral do Pleno en data 30.07.2018 relativa á consulta urbanística formulada por “Global Fitness Sport S.L.” en relación á posibilidade de que mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), e sen necesidade de acudir á modificación do planeamento xeral (vixente PXOU 1993), sexan alteradas diversas determinacións urbanísticas da UE-II 04 Industrial.*”

En cumprimento do dito acordado polo Pleno do Concello de Vigo, procedeuse á incoación do presente procedemento e, solicitouse, en cumprimento do previsto no artigo 162.g)do RLSG, os informes correspondentes, as empresas subministradoras e distribuidoras, - verbo da viabilidade da suficiencia e subministro e infraestruturas do ámbito.

Continuando co procedemento, e trala achega da documentación técnica necesaria, -consistente en Borrador e DAE, procedeuse á súa remisión ao órgano ambiental da Xunta de Galicia; Deste xeito, con data do 26.10.2020, formulouse o informe ambiental estratéxico ao “Plan especial de reforma interior da UE Industrial II-04 Santo André de Comesaña”, no que se resolve non sometelo ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria, ao concluír que non ten efectos significativos sobre o medio ambiente, e ao que se xunta os informes recibidos durante o período de consultas ao que se someteu o documento, correspondentes aos seguintes organismo: Dirección Xeral de ordenación do Territorio e Urbanismo, Instituto de Estudos do Territorio, Axencia Galega de Infraestruturas, e Dirección xeral de patrimonio cultural.

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 achegas, con data do 08.03.2022 e co COD.SOL W667567-3628, a entidade promotora, insería no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo, documentación refundida relativa ao presente instrumento de planeamento, en soporte dixital, que anula a anteriormente achegada, aos efectos de que se proceda a súa aprobación inicial.

Elevado o expediente a arquitecta xefa da área de desenvolvemento urbanístico, con data do 22.06.2022 emite informe técnico, á vista da derradeira documentación presentada, de carácter favorable, do que reproducimos a continuación o seu contido íntegro, para unha maior comprensión do dito pronunciamento.

#### **“(.) 1 ANTECEDENTES**

*O Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo, PXOU-93, foi aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia de 29.04.1993 no expediente nomeado de Subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 á LASGA (Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación do solo a Galicia). A aprobación definitiva de dito PXOU93 foi publicada no DOG nº 87 o día 10.05.1993 e a súa normativa foi publicada no BOP nº 133, o 14 de xullo de 1993. Este planeamento recobrou a súa vixencia tras a Sentencia 4858 2015 do Tribunal Supremo que dictou a nulidade do Plan xeral de ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente mediante as Ordes de 16/05/2008 (de forma parcial) e do 13/7/2009 (de forma completa).*

*Este ámbito estaba remitido na ficha de características a un Estudo de Detalle; en desenvolvemento do ámbito aprobouse un Estudo de Detalle con data 28/12/1996 expte. 3617/411, unha Modificación do Estudo de Detalle con data 26/06/2000 expte. 5593/411, o Proxecto de Compensación con data 11/04/2002 expte. 4139/401 e o correspondente Proxecto de Urbanización expte. 4554/401 por todo isto o PXOM do 2008 suspendido, sinalaba este ámbito como Área de planeamento incorporado API-51 Industrial.*

*O PXOU-93 é un instrumento de planeamento xeral aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), resultándolle de aplicación o réxime previsto na disposición transitoria primeira, apartado 2, da LSG, e na disposición transitoria segunda, apartado 2, do Regulamento da LSG (RLSG), ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) nesta lei, aplicaráselle o disposta nela para o solo urbano non consolidado, polo que nos atopamos nun ámbito de solo urbano non consolidado ao que lle é de aplicación directa o establecido na LSG para esta categoría de solo.*

*O Peno do Concello de Vigo con data 5/09/2018 expte. 16625/411 ratificou a resposta derivada dunha consulta urbanística presentada pola entidade Global Fitness Sport S.L sobre se a vixente normativa urbanística permite, por medio dun Plan*



## Concello de Vigo

*especial de Reforma Interior modificar a ordenación prevista e sexan alteradas diversas determinacións urbanísticas en solo urbano no consolidado, sempre e cando a nova ordenación que se propoña segundo o artigo 65.1 da LSG mellore substancialmente a ordenación urbanística existente e respecte as determinacións do PXOU-93 sinaladas no artigo 52 e no artigo 54.2 da LSG, non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais que se establezan no plan xeral.*

*Na consulta ponse de manifesto circunstancias novas que non existían no momento da aprobación do Estudo de Detalle como a modificación do trazado da Circunvalación de Vigo, VG-20, que amplia a superficie expropiada no ámbito, cunha maior afección e unha nova liña de edificación, tamén a aparición de novas afeccións sectoriais trala aprobación do Plan Hidrolóxico de Galicia-Costa e do Plan de Ordenación do Litoral.*

### **2 OBXECTO DO PERI ACHEGADO.**

*Con data 14/03/2019 Felipe Martinez Rodriguez en calidade de Presidente da Xunta de Compensación da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA presentou Documento Ambiental Estratéxico e Borrador do Plan Especial de Reforma Interior, expte. 16958/411.*

*Municipalmente xa se ten recoñecido a capacidade dos PERIs tanto a establecer como a modificar a ordenación detallada dun ámbito, tanto a Arquitecta Xefa de Planeamento e Xestión no seu informe de data 22/05/2022 recoñece a posibilidade, xa esbozada no Apartado III do informe do Secretario con data 30/07/2018 no trámite da consulta urbanística, “o feito de que o vixente PXOU-93 non conteña a ordenación detallada da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA non impide nin imposibilita a aprobación nese ámbito dun Plan Especial de Reforma Interior.....resulta obvio que se dende un PERI pódese modificar a ordenación existente, tamén un plan especial pode establecer a non existente”*

*O obxecto do PERI é **modificar/establecer** a ordenación pormenorizada e as determinacións urbanísticas para, por unha parte, detraer do ámbito inicial a parte expropiada de 2320m2 polo Ministerio de Fomento co motivo do proxecto de trazado e construción da Circunvalación de Vigo e ter en conta a afección da zona inundable no límite suroeste e, por outra, desenvolver no ámbito usos industriais e terciarios pormenorizados, máis acordes coa contorna.*

*Lémbrese que o regulamento entende por usos non desexables aqueles permitidos pola ordenación detallada establecida no plan xeral pero que, no momento do desenvolvemento da mesma, non resulten aconsellables por ser susceptibles de xerar danos sobre o medio ambiente, supoñer un risco para a saúde pública, a seguridade ou ou patrimonio histórico-artístico. Con fronte á Ricardo Mella os usos da contorna correspóndense con unha mestura de comercial e industrial/almacén de pequeno tamaño (tenda de artigos do fogar Todo & +, tenda de mobles de oficina Equipo, tenda de artigos de segunda man Mr. Ganga, concesionario de coches, Wavecore, Escola Infantil A Lúa, Gasoliñeira Repsol, tenda de subministracións marítimas, Valsum, provedor de materiais de construción, Ribersi), recoñécese que o uso exclusivo industrial nin se corresponde coa realidade, nin é un uso coherente coas características paisaxísticas da contorna, nin sexa un uso desexable ao 100% na actualidade.*

### **3 TRÁMITE AMBIENTAL**

*O consello da Xerencia con data 2/06/2020 tomou coñecemento da solicitude da avaliación ambiental estratéxica simplificada: remisión do borrador e do documento ambiental estratéxico do PERI UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA de conformidade co disposto no artigo 75.3 da Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do Solo de Galicia e a o abeiro do previsto no capítulo I, do Título II, sección 2ª da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.*

*En data 26/10/2020 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sustentabilidade e Cambio Climático da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, publica o anuncio polo que se fai público o informe ambiental estratéxico, DOG 10/11/2020, neste informe o órgano ambiental considera que o PERI non ten efectos significativos no medio ambiente, polo tanto resolve non sometelo ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria, non obstante debera considerar na elaboración do plan especial as observacións e suxestións manifestadas no período de consultas, da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, do Instituto de Estudos do Territorio, da Axencia Galega de Infraestruturas e da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.*

*A Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo expresa que compre xustificar de xeito expreso a totalidade das determinacións esixidas na LSG e no RLSG, con cifras e números concretos, así como a necesidade de cumprir as Normas Técnicas de Planeamento de Galicia.*

*O Instituto de Estudos do Territorio expresa que o plan non ten unha forte incidencia toda vez que os usos previstos son coherentes coas características paisaxísticas da contorna e poden supoñer unha mellora na paisaxe urbana da zona. Lembra a necesidade de incorporar un Estudo da Paisaxe, ter en conta a visibilidade dende a VG-20 e adoptar medidas que favorezan a transición entre os usos industriais e terciarios e as zonas residenciais situadas o leste.*

*A Axencia Galega de Infraestruturas expresa a necesidade de recoller as afeccións acústicas da PO-325 e incluír limitacións de uso derivadas do ruído, limitacións a edificabilidade ou da obrigatoriedade dos medios de protección acústica en caso de superarse os limiares recomendados.*

*A Dirección Xeral de Patrimonio Cultural conclúe que non hai afección ao patrimonio cultural no ámbito*

#### **4 DETERMINACIÓNS DOS PERIs**

*Os PERIs son instrumentos de desenvolvemento urbanístico para levar a cabo operacións de reforma interior ou renovación urbana, artigo 70 da LSG e 177 do RLSG, que se caracterizan pola especialidade do seu obxecto, natureza e finalidade, non poden substituír aos plans xerais na función de instrumento de ordenación integral do territorio, polo que non poden modificar a clasificación do solo, salvo nos supostos do artigo 65 da LSG e do 157 do RLSG.*

*O PE da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA é un plan especial de reforma interior previsto no planeamento, o ámbito aparece definido graficamente nos planos de ordenación e se establecen as determinacións de ordenación xeral necesarias para a súa ordenación pormenorizada segundo o artigo 177.2*

*O contido dos Planes especiais de reforma interior están regulados no artigo 72.2 da LSG que especifica que conterán as determinacións adecuadas a súa finalidade, así os PE gozan dunha gran liberdade, como sería o caso de emprego de Ordenanzas diferentes, as contidas no PGOU-93, que mellor se adapten para o cumprimento da súa finalidade e obxecto.*

*Poden definir e implantar a cualificación dos terreos, as tipoloxías edificatorias, os niveis de intensidade, (alturas, retranqueos, ocupación, condicións de parcelamento...) que non son determinacións obxecto do artigo 52 nin do 54.2 da LSG sinalados no artigo 65 da LSG, como analizase no apartado seguinte.*

#### **5 DOCUMENTACIÓN DOS PERIs**

*No solo urbano consolidado incluírán alo menos, as determinacións e a documentación propia dos planes parciais regulados no artigo 69 da LSG e nos artigos 170 a 176 do RLSG.*



## Concello de Vigo

O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA achega a documentación sinalada na LSG e no RLSG e en canto as observacións sinaladas no informe da Arquitecta Xefa de Planeamento e Xestión de data 22/05/2022 xustifica expresamente o cumprimento da:

*.-Lei 10/2014, de 3 de decembro, de Accesibilidade, do Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da lei e o Código de accesibilidade e acóllese á Disposición Transitoria Única, Réxime de aplicación, da Orde TMA/851/2021 de 23 de xullo pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e a utilización dos espazos públicos urbanizados, dimensións que materializaranse no proxecto de urbanización que desenvolva o plan especial.*

*.-O Estudo económico do artigo 175.4 contén a avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, no seu caso, as obras de ampliación ou reforzo destes, na documentación ampliada da última entrega demostrase que o ámbito non ten cargas excesivas e a viabilidade queda garantida ao recaer o financiamento económico nos propietarios do ámbito, agrupados na xunta de compensación.*

*.-En canto a alteración de ámbito sinalada na zona sur e leste as diferenzas pódense corresponder coas obras de “humanización” levadas a cabo no camiño do Caramuxo entre os anos 2015-2016, dotándolle de beirarrúas e aparcadoiros, así aínda que semella na actualidade que hai un desprazamento do ámbito cara o sur é debido a proporcional franxa de cesión do ámbito como se pode ver na simple superposición da fotografía actual se a comparamos coa de 2014.*



Ortofoto PNOA 2014  
con beirarrúas e aparcadoiros



Ortofoto PNOA 2020 con beirarrúas e aparcadoiros

*.-En canto a alteración da aliñación sinalada, ésta é coincidente coa emitida na acta de liña e rasante con data 8/08/2017 expte. 16095/411 no que expresase “No lindeiro Sur será coincidente co bordo exterior da beirarrúa existente” e “Non invadirá ningún terreo público ou cesión” é dicir que a aliñación recolle a liña da acera executada polo concello e que é a respectada polo PERI.*

### 6 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS

O artigo 157 do RLSG establece as condicións que deben cumprir os planes que modifiquen a ordenación detallada o PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA achega xustificación suficiente destes artigos na Memoria Xeral, apartados 1.4, 1.5 e 1.6

*A) que supoñan una **mellora substancial** da ordenación e a articulación dos espazos libre e os volumes construídos, eliminación de usos non desexables o a incorporación de outros necesarios, resolución de problemas de mobilidade e outros fins análogos.*

*Ao longo do expediente e no trámite ambiental dedúcese de xeito obxectivo que o PERI mellora substancialmente a ordenación pola:*

- introdución de usos coherentes coas características paisaxísticas da contorna (IET) en sintonía coas previsións da Revisión do PXOM, no que se propoñen tres ámbitos de uso global Industrial 60% e Terciario 40% e uso característico Industrial (PERIs 611,612 e 613)*
- resolución de problemas de convivencia de tipoloxía e usos na zona, confluencia de usos industriais-terciarios, ao oeste, cunha área residencial de baixa densidade da Rúa Cañiza, ao leste, con medidas que favorecen a transición (IAE e Revisión do PXOM).*
- mellora da paisaxe urbana da zona ao dotala dunha imaxe máis acabada e homoxénea (IET) remate da trama nun baleiro urbano de reducido ámbito territorial que actualmente presenta un considerable estado de deterioro ambiental (IAE) mellora dos servizos a poboación da zona residencial intensiva de Navia, nunha zona con boa conectividade e axeitada accesibilidade, tanto cara á VG-20 como á Avda da Florida. (IAE)*
- compatibilidade coa lexislación sectorial: minimizando a incidencia significativa ante o risco derivado de inundación, no suroeste do ámbito, o ao retirar os usos lucrativos anteriores por a proposta de espazos libres e aparcadoiro (IAE)*
- compatibilidade coa lexislación ambiental, non se producen efectos ambientais significativos derivados da nova ordenación (IAE)*
- sen incidencia na dispoñibilidade de recursos hídricos ou na suficiencia de infraestruturas de servizo (empresa concesionaria e IAE)*

*B) que **non afecten nin alteren** as determinacións sinaladas nos artigos 52, 54.2, 55.2 y 56.1 da LSG e os 105.1, 119.2, 123.3 y 124.3, y 126.1 do RLSG*

*O Plan especial segundo o artigo 105.1 do RLSG non substitúe ao planeamento xeral na función de instrumento de ordenación integral do territorio, pero poden alterar certas determinacións do planeamento urbanístico xeral e establecer limitacións de uso que sexan necesarias para solucionar un problema concreto e alcanzar a finalidade que os xustifica, neste caso e a introdución dun uso compatible que non substitúe ao industrial que continua ser o característico e maioritario.*

*Sen afectar a:*

- a) obxectivos xerais e criterios da ordenación do plan xeral compatibles coa normativa sectorial e ambiental*
- b) clasificación do solo tipo e categoría*
- c) división do solo urbano en distritos*
- d) delimitación dos ámbitos de reforma interior*
- e) determinación do sistema de actuación dos ámbitos de solo urbano no consolidado*
- f) estrutura xeral e orgánica do territorio integrada polos sistemas xerais determinantes do desenvolvemento urbano, e en particular polos sistemas xerais de comunicación, de espazos libres e zonas verdes públicas, de equipamento comunitario público e de servizos urbanos*
- g) análise da mobilidade, previsión de aparcamentos de titularidade públicas*
- h) catálogo de elementos que por sus valores naturais ou culturais deban ser conservados*



## Concello de Vigo

- i) delimitación de las áreas de reparto en solo urbano no consolidado.*
- j) carácter público o privado de las dotacións.*
- k) determinación de los prazos para a aprobación do planeamento*
- l) determinacións necesarias para que as construcións e instalacións cumpran as condicións de adaptación ao medio ambiente.*

*O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA achega memoria xustificativa na que indica a non alteración dos obxectivos xerais e criterios da ordenación do plan xeral compatibles coa normativa sectorial e ambiental, nin a clasificación do solo, tipo e categoría, nin a división de distritos, nin o ámbito, nin os sistemas xerais de comunicación, de espazos libre e zonas verdes, de equipamento comunitario e de servizos urbanos, mellora a mobilidade, non existen elementos naturais ou culturais afectados, nin a delimitación das áreas de reparto, nin ao carácter público das dotacións, nin dos prazos para aprobación do planeamento, nin das normas de adaptación ao medio ambiente.*

*O Plan especial segundo o artigo 119.2 do RLSG conterá as determinacións seguintes:*

- a) delimitación do ámbito*
- b) determinación dos usos globais e da superficie total edificable*
- c) fixación das contías das reservas mínimas de solo de sistemas locais*
- d) previsión dos sistemas xerais necesarios para el desenvolvemento do plane especial*
- e) fixación das reservas de solo para vivenda protexida*

*O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA contén a delimitación do ámbito a determinación dos usos globais e a superficie total edificable, ni a previsión dos sistemas xerais necesarios nin as reservas de solo de vivenda protexida, son o caso para este ámbito.*

**C) que no impliquen un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais establecidos no plan xeral**

*O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA non supera a edificabilidade máxima permitida de 28.676 m<sup>2</sup>, nin modifica o uso global industrial que segue e ser o característico e maioritario co 51%, incorpora un novo uso comercial, xa compatible na ordenación anterior e recoñecido como desexable ou aconsellable no momento de executa o plan, que correspondese co 49% restante.*

**D) que non supoñan unha diminución, fraccionamento ou deterioro da capacidade de servizo ou funcionalidade dos espazos previstos para os sistemas locais de dotacións públicas.**

*O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA parte dun único sistema local viario en fondo de saco e convertese en un viario pasante con rotonda intermedia que comunica a Travesía de Ricardo Mella co camiño do Caramuxo, aumentándose a superficie, a capacidade de servizo e a funcionalidade de dito sistema local.*

### **7 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DO PERI**

*Segundo o artigo 158 do RLSG os PERIs que modifiquen a ordenación detallada do plan ademais de cumprir o artigo 157 do RLSG deberán recoller dentro da súa documentación os seguintes extremos:*

- a) Memoria: 1) Xustificación detallada da modificación en relación co ámbito e as conexións cos sistemas xerais. 2) Xustificación de que a ordenación respecta o complementa e mellora as directrices da estratexia de*

evolución urbana e ocupación do territorio do plan xeral. 3) Análise comparativo, contrastando a mellora coa anterior e acreditando o cumprimento das condicións do artigo 157.

b) Planos: 1) Representación de la ordenación no su contexto espacial mais amplo. 2) Redelimitación do ámbito e dos lindeiros. 3) Plano superposto da nova ordenación e da prevista no plan que permita a valoración da mellora, o grado de coherencia, continuidade e conexión co modelo territorial definido polo planeamento.

c) Documento refundido: coas novas determinacións coas previas que queden en vigor.

O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA achega no apartado 1.04.7 da Memoria Xustificativa e nos planos correspondentes parte da xustificación expresa deste artigo.

## **8 XUSTIFICACIÓN EXPRESA DAS DETERMINACIÓNS ESIXIDAS NA LSG E NO RLSG**

O PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA achega unha Memoria Xustificativa na que se xustifican unha a unha a todas as determinacións esixidas. A comparativa realizase sobre as determinacións do PGOU-93, as ordenanzas establecen as edificabilidades máximas que non poderán ser superadas. A edificabilidade máxima Industrial é de 14.624,76m<sup>2</sup>, correspondente ao 51% do total, e a edificabilidade máxima Terciaria é de 14.051,24m<sup>2</sup>, o 49% restante.

A cesión do 10% do aproveitamento xa foi realizada no proxecto de compensación aprobado e o concello xa ten alleado dita parcela, nin na anterior ordenación, nin na ficha establecíanse reservas de solo para dotacións de espazos libres públicos nin de equipamentos e tampouco establécense na ordenación ao tratarse dun ámbito industrial-terciario. Establécense 287 prazas de aparcadoiro, das que 73 sitúanse nos viarios públicos e proxectase a plantación de 40 árbores.

## **9 FICHA RESUMO DA ORDENACIÓN**

### **01 Superficies**

▪ A superficie do ámbito inicial	30.996 m <sup>2</sup>
▪ A superficie expropiada VG-20	2.320 m <sup>2</sup>
▪ A superficie do ámbito	28.676 m <sup>2</sup>
▪ Sistemas Locais existentes Viario	1.148 m <sup>2</sup>
▪ Superficie computable para o aproveitamento tipo	27.528 m <sup>2</sup>
Non se proxectan sistemas xerais	--
Sistemas locais viario	3.464 m <sup>2</sup>

### **02 Usos e intensidades**

▪ Superficie total edificable	28.676 m <sup>2</sup> c
▪ Índice de edificabilidade bruta	1,33 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
▪ Uso característico:	Industrial
▪ Altura máxima	3 Plantas, 15 m

(No obstante, a altura máxima poderá superarse por elementos singulares debidamente xustificadas)





## Concello de Vigo

### 03 Edificabilidades

- |  |  |
|--|--|
| ▪ <i>Usos Global característico:</i>                 | <i>Industrial</i>                          |
| ▪ <i>Otros usos globales:</i>                        | <i>Terciario xeral</i>                     |
| ▪ <i>Coficiente homoxenización (Industrial)</i>      | <i>1,00</i>                                |
| ▪ <i>Coficiente homoxenización (Terciario xeral)</i> | <i>1,21</i>                                |
| ▪ <i>Aproveitamento Tipo (AT)</i>                    | <i>1,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.</i> |

### 04. Desenvolvemento e xestión

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| ▪ <i>Iniciativa de Formulación do planeamento:</i>      | <i>Privada</i>                       |
| ▪ <i>Sistema de Actuación</i>                           | <i>Compensación</i>                  |
| ▪ <i>Prazo Proxecto Equidistribución e urbanización</i> | <i>2 anos (tras aprobación PERI)</i> |

### 05. Reservas mínimas para sistemas locais

- *Por as características do ámbito, non se contemplan reservas mínimas para sistemas locais*

### 06. Cargas urbanísticas específicas

- *A xunta de compensación asumirá o custo das obras de urbanización da zona expropiada no Nordés do ámbito*  
*na Avda. Ricardo Mella para executar este viario perimetral en conxunto co desenvolvemento do resto do ámbito.*

### 07. Obxectivos de planeamento e criterios de ordenación.

- *Completar a trama urbana existente para adecuala ao conxunto da cidade.*
- *Creación de solo para uso industrial, facendo compatible o desenvolvemento do ámbito co solo de uso de terciario.*

## 10 DOCUMENTACIÓN NNTTPP

*Como o PERI da UE INDUSTRIAL II-04 SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA non ten acadado a aprobación inicial antes do 26/04/2022, segundo a Disposición transitoria única resultarlle de aplicación preceptiva a Orde de 8 de abril de 2022 pola que se modifica a Orde de 10 de outubro de 2019 de aprobación das normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia.*

*A documentación técnica achegada está composta por o cartafol raíz comprimido en soporte non editable 36057\_PERI\_202202\_AI\_01PDF.zip e cartafol raíz comprimido en soporte editable 36057\_PERI\_202202\_AI\_02EDIT e declaración responsable da coincidencia de soportes, Anexo 9 das NNTTPP, non se achegan as pegadas dixitais dos cartafoles comprimidos extensión .hexhash para a comprobar se as pegadas dixitais son coincidentes.*

*A estrutura de ambos os cartafoles e a seguinte segundo o Anexo 4, 01.MX, 02.PINF, 03.PORD, 04.NU, 05.CAT, 06.EE, 07.AAE, 08.MOD\_ODPXOM nas que se inclúen a documentación escrita, as memorias, e a documentación gráfica, os planos. No cartafol editable inclúense os arquivos nos que se elaborou a memoria e os planos en formatos .docx e .mxd e tamén a fonte de datos vectorial, en formato shapefile .shp, e ráster, faltan campos o están mal nomeados nas táboas de atributos.*

*Deberase completar o contido da carpeta 08.MOD\_ODPXOM Documentación adicional dos planes que modifiquen a ordenación detallada establecida no PXOM cunha Memoria xustificativa, plano de ordenación e documento refundido aínda que está demostrado que a proposta non supón un novo modelo territorial non é precisa a modificación do PXOU vixente, ata o viario tiña na ficha unha posición indicativa.*

## **11 INTEGRACIÓN DAS MEDIDAS AMBIENTAIS ESTABLECIDAS NO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

*A técnica de medio ambiente da oficina de Planeamento e Xestión no seu informe de data 23/05/2022 sinala que se teñen achegados o “Estudo da paisaxe urbano” Anexo 4 da carpeta 01.MX, asinado conxuntamente con data 19/por Marta Gayoso Rodriguez, Enxeñeira de Montes, colexiada nº 59 e por Lía Bermúdez Búa licenciada en Bioloxía colexiada nº 20022-X, da empresa AMBIOTEC, Medio Ambiente e Arqueoloxía, lévase tamén a cabo o estudo e análise da visibilidade dende a estrada VG-20, que en cumprimento do artigo 7 da Lei 7/2008 de protección da paisaxe de Galicia , este plan deberá someterse, tras a súa aprobación inicial, a informe do órgano competente en materia de paisaxe (IET) e o “Estudo da afección acústica” Anexo 5 da carpeta 01.MX, asinado con data 3/03/2022 por Paulo César Ceballos, Licenciado en Ciencias Físicas colexiado nº 5149, da empresa AMBIOTEC, Medio Ambiente e Arqueoloxía.*

*O contido da carpeta 07.AEE está definido nas NNTTPP conforme a estrutura e codificación de carpetase arquivos do Anexo 4, teñen que corresponderse co DAE sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, cos arquivos dos planos das alternativas avaliadas e presentadas no antedito procedemento así como o informe ambiental estratéxico o resto de contidos como o resultado da integración das medidas ambientais, nin o Estudo da paisaxe, nin o establecemento de medidas, outra documentación gráfica, se trasladarán a sus respectivos apartados da memoria, informativa, xustificativa o normas urbanísticas, segundo proceda.*

## **12 OBSERVACIÓNS NON SUBSTANCIAIS**

*É preciso facer algunha observación de carácter non substancial para a súa incorporación na próxima entrega:*

**NNTTPP:** *pegadas dixitais dos cartafóis comprimidos, a nominación e os campos das táboas de atributos, o contido das carpetas 07.AEE e 08.MOD\_ODPXOM estarran adaptadas ao sinalado no Anexo 4.*

**Itinerarios accesibles:** *a situación do mobiliario urbano, o alumado público proposto, as sinais verticais, o mobiliario, os alcorques das árbores, as paradas do transporte público, os contedores do lixo non comprometerán as dimensións mínimas dos itinerarios accesibles das beirarrúas nin das prazas de aparcadoiro.*

**Documentación técnica:** *plano da proposta da rede de alumado público, plano coa representación da ordenación nun contexto espacial máis amplo, indicarse a rasante natural do terreo nas seccións que permitan analizar a rasante no interior das parcelas e o encontro coas parcelas adxacentes.(...)”.*

## **II.- FUNDAMENTOS DE DEREITO / VALORACIÓN XURÍDICA**

### **I.- Normativa examinada.**

- 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,
  - TRLS/2015 (RD Lex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana),
- LSG (L.2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia),



## Concello de Vigo

- 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 desenvolvemento 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.
- 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. Descrición do ámbito, obxectivos e natureza xurídica

Os terreos delimitados sitúanse na zona sudeste da cidade de Vigo, nun baleiro urbano emprazado ao norte da parroquia de San Andrés de Comesaña. Linda ao norte e Leste coa avenida Ricardo Mella, e ao Sur coa rúa Caramuxo e ao Oeste con solos urbanos de uso industrial, cunha superficie de 30.996 m<sup>2</sup>, co obxecto de establecer a ordenación detallada e as determinacións urbanísticas para desenvolver usos terciarios e industriais, propondo que, a tramitación do PERI xustifícase na realidade actual do ámbito, circunstancias que alteraron as súas previsións, como a execución da VG-20 e o desenvolvemento do Barrio de Navia.

Desta forma na documentación presentada descríbese e xustifícase os obxectivos da Modificación proposta que consiste basicamente en, reordenar os volumes edificables tendo en conta a nova liña límite de edificación, aliñacións e a menor

superficie das parcelas da unidade de execución, para resolver a afección que supuxo a execución da autovía VG-20; Modificar as condicións de parcelación, establecendo unha ordenación volumétrica que permita acoller usos comerciais ou industriais adaptados á contorna residencial do barrio de navia, ordenar a parte afectada da industria instalada na parte limítrofe polo suroeste; e variar as porcentaxes de usos establecidas na ordenanza, e alterar o trazado de viario interior do ámbito.

Deste xeito, e no que atinxe ao ámbito e aos obxectivos da presente Modificación, remitímonos integramente ao reflectido no antedito informe técnico do 22.06.2022, que se incorpora ao presente expediente e lle serve de motivación á presente proposta, de conformidade co pautado no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro.

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 182, así como o artigo 184 do seu Regulamento de desenvolvemento, coas finalidades, obxecto e documentación que neles se describen.

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

O Presente instrumento de desenvolvemento, que neste intre se somete a aprobación inicial, consiste na documentación técnica presentada no Rexistro electrónico desta XMU con data do 08.03.2022 e COD.SOL W667567-3628 .

Sobre a suficiencia e conformidade da documentación *supra* relacionada e da ordenación proposta, informou con data do 22.06.2022 a arquitecta xefa da área de desenvolvemento urbanístico, con carácter favorable, indicando que a documentación esta completa, e procede a súa aprobación inicial.

Pola súa banda, e no que respecta aos aspectos económicos da presente modificación puntual, singularmente no referente a súa incidencia nas Facendas públicas, deberá ser informado polo Interventor municipal, para a súa consideración polo órgano competente na adopción do acordo que proceda.

### IV. Formulación dos Plan Especial

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 suministradoras 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.

### V. Procedemento de tramitación

O presente Plan Especial de Reforma interior da «UE II-04 Industrial Santo André de Comesaña» ten a natureza dun instrumento de planeamento de desenvolvemento previsto no PXOM/1993, poren a súa tramitación e aprobación axustarase as regras establecidas no artigo 75 da LSG e 186 do seu Regulamento de desenvolvemento, do xeito que segue:

- Aprobación inicial, 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



## Concello de Vigo

resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse emitidos con carácter favorable.

Por imperativo do artigo 25 do RDLex.7/2015, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo estatal, a documentación que se exporá ao público incluírá un resumo executivo expresivo dos extremos que en dito artigo se definen; Asemade efectuarase a publicidade telemática do anuncio de sometemento a información pública na sede electrónica do Concello de Vigo

- Cando con posterioridade ao trámite de información pública, se pretenderan introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado abrirase un novo trámite de información pública.
- Os servizos xurídicos e técnicos municipais deberán emitir informe respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas, da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente.
- Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano municipal competente procederá a súa aprobación definitiva.

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.

### 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.

### VII. Suspensión de licenzas

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

### VIII. Órgano competente

A competencia para aprobar inicialmente o «*PERI UE II-04 Industrial de Santo André de Comesaña*» corresponde á Xunta de Goberno Local (art. 127.1.d] LRBRL), por proposta do Consello de Xerencia da XMU (art. 10º.1.b) dos Estatutos da XMU).

En consecuencia, visto o que antecede, e sen prexuízo do informe a emitir polo Interventor municipal, e de conformidade co informe técnico emitido pola Xefa da área de desenvolvemento urbanístico con data do 22.06.2022, que se incorporan ao expediente e ao texto da presente e lle serven de fundamentación consonte ao disposto no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, propónse á Xunta de Goberno Local, a adopción do seguinte

### **Acordo:**

- PRIMEIRO:** Prestar aprobación inicial ao «Plan especial da UE II-04 Industrial de Santo André de Comesaña», instrumento urbanístico de iniciativa particular promovido pola entidade “Global Fitness Sport, SL”, que inclúe a documentación técnica, inserida no rexistro electrónico desta Xerencia con data do 08.03.2022 e COD.SOL W667567-3628, achegada en soporte dixital, elaborada e asinada dixitalmente, con firma válida, polo arquitecto Pedro de la Puente Crespo.
- SEGUNDO:** Someter a información pública o presente expediente, incluíndo o resumo executivo, polo prazo de dous (2) meses, mediante a publicación de 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 presente acordo determina, por aplicación do disposto nos artigos 47.2 da LSG e 86.2 do RLSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas no ámbito afectado no que resulte incompatible coa nova ordenación.

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

### **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.