



Concello de Vigo

JOSÉ RIESGO BOLUDA, SECRETARIO XERAL DO PLENO DO CONCELLO DE VIGO,

CERTIFICA: Que o Pleno do Concello, en sesión ordinaria do día 23 de febreiro de 2022, adoptou o seguinte acordo:

6. APROBACIÓN DEFINITIVA DO ESTUDO DE DETALLE DA UA HERNAN CORTES . EXPTE. 5264/401.(EXPTE. PLENO 3309/1101).

ANTECEDENTES: Con data 21/01/2022 a técnica de admón. xeral da oficina de Planeamento, co conforme da xefa da Área de Desenvolvemento Urbanístico e do xerente de Urbanismo, emiten o seguinte informe:

“ANTECEDENTES E FEITOS

I.- A Xunta de Goberno local do Concello de Vigo, na sesión ordinaria que tivo lugar con data do 01.07.2021, de conformidade e en base á proposta subscrita conxuntamente o 17.06.2021, pola Técnica de Admón Xeral de planeamento e xestión, e a arquitecta xefa de Barrios Históricos, co conforme do xerente de urbanismo da mesma data, acordou, entre outros pronunciamentos, e no que aquí nos interesa, *“PRIMEIRO.- Prestar aprobación inicial ao Estudo de Detalle formulado, mediante iniciativa particular, por Don Isaac Álvarez García e outros, co obxecto de definir con precisión as aliñacións exteriores e interiores así como a reordenación de volumes edificables, (dous bloques) no ámbito da UA Hernán Cortés, acadando así os obxectivos do PEEC, instrumento urbanístico redactado polo arquitecto don José A. Comesaña García, de data marzo de 2021, e visado polo COAG con data do 18.03.2021 , documento refundido inserido no Rexistro electrónico desta XMU con data do 28 de abril de 2021 (COD. W555281-2397) e no mesmo acto proceder a delimitación deste ámbito de actuación no medio urbano, de conformidade co previsto na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, dotando a administración dun mecanismo áxil, que permitirá garantir o cumprimento das obrigacións de edificación, conservación e rehabilitación dos inmobles, axustado á normativa básica estatal e completando a regulación da lexislación do solo de Galicia. SEGUNDO.- Someter o instrumento inicialmente aprobado a información pública polo prazo de un (1) mes, mediante a inserción de senllos anuncios, por conta dos promotores, que se publicarán no Diario Oficial de Galicia, nun dos xornais de maior difusión da provincia, no Portal de Transparencia e na sede electrónica do Concello de Vigo, con notificación individualizada aos titulares catastrais dos terreos afectados. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, solicitaranse das administracións públicas competentes os informes sectoriais e as consultas que resulten preceptivos. TERCEIRO.- Remitir certificación do presente acordo xunto co instrumento urbanístico inicialmente aprobado, debidamente dilixenciado, á Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, da Dirección General de Aviación Civil, toda vez que o presente Estudo de Detalle atópase abranguido no eido das servidumes aeronáuticas establecidas no Plan Director do Aeroporto de Vigo, para*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 1 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

que procedan a emitir, de ser necesario, o informe previsto na Disposición Adicional 2ª do Real Decreto 2591/1998, do 4 de decembro, de Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo, en relación co artigo 29.2 do Decreto 584/1972, do 24 de febreiro, de servidumes aeronáuticas.(...)” da que se extracta a continuación o seu contido íntegro para unha maior comprensión do sentido do acordo adoptado:

“(…)Con data do 20.11.2020, a entidade mercantil “Meifus Inbest, SL”, insería no Rexistro electrónico desta XMU, baixo o COD. SOL.: W496243-5243, impreso de solicitude ao que xunta documentación consistente en: escrito acreditando a lexitimación para impulsar o presente procedemento na súa condición xunto a outros da propiedade de máis do 50% da superficie do ámbito, proposta de delimitación da actuación conxunta e Estudo de detalle da U.A Hernán Cortés.

Á vista da documentación achegada, con data do 03.02.202 a arquitecta xefa de Barrios Históricos, emite informe técnico no que conclúe a necesidade da achega de documentación complementaria e aclaratoria.

O referido informe foi remitido a entidade promotora, mediante oficio do Xerente de Urbanismo do 04.02.2021 (Not. Núm. 1643/2021), ao abeiro do pautado no artigo 68 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

En cumprimento do requirido, con data do 23.02.2021, os solicitantes achegaban a través do rexistro electrónico do Concello de Vigo (COD. SOL.: W522424-735) diversa documentación consistente en: Escritura de adhesión, estudo de viabilidade, e Memoria de delimitación da actuación complementaria.

Elevada dita documentación á oficina de Barrios Históricos, con data do 04.03.2021 a arquitecta municipal xefa do servizo, emitía informe técnico, a cuxo íntegro contido nos remitimos, no que se reflicte que, para continuar a tramitación do Expediente de referencia e necesario que o solicitante, presente a Documentación necesaria aclaratoria. Dito informe foi remitido aos promotores da actuación mediante oficio do xerente de urbanismo de data 04.03.2021 (Not. Núm. 3116/2021) ao abeiro do previsto no artigo 82 da LPACAP.

En atención ao trámite conferido, con data do 18.03.2021, (COD. SOL.: W530252-9898) os peticionarios, achegan Estudo de Detalle reformado, subscrito polo Arquitecto D. José A. Comesaña García, e visado polo COAG con data do 18.03.2021; Dita documentación foi informada técnica e xuridicamente, con data do 06.04.2021 pola arquitecta xefa de barrios históricos e con data do 16.04.2021 pola Técnica de Admon. Xeral do servizo de planeamento e xestión, nos que a modo de conclusión se alude a emenda/aclaración de diversas cuestións técnicas e xurídicas, polo que, a teor do neles reflectido, se lle deu traslado aos solicitantes mediante oficio do Xerente de urbanismo do 19.04.2021 (Not. Núm. 5421/2021), conferíndolles trámite de audiencia e vista no expediente.

Finalmente, con datas do 27 e 28 de abril de 2021, a entidade Meifus Inbest, SL, presenta no Rexistro electrónico do Concello de Vigo, (COD. SOL.: W543680-8637 e W555281-2397) a seguinte documentación: Addenda a proposta da Delimitación do ámbito de actuación conxunta da UA Hernán Cortes, Estudo de Detalle da Unidade de Actuación Hernán Cortes, documentación refundida que anula e substitúe a anteriormente presentada, de data marzo de 2021, asinado polo Arquitecto D. José A. Comesaña García, e visado polo COAG con data do 18.03.2021.

Así as cousas, con data do 03.06.2021, a arquitecta municipal xefa do servizo de



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 2 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

Barrios históricos, emite informe favorable, ao estudo de detalle achegado, do seguinte teor literal:

“(…) Este Informe emítase en relación coa documentación presentada coas datas 20/11/2020, 18/3/2021 e 22/03/2021 por MEIFUS INBEST. SOCIEDAD LIMITADA e documentación refundida coa data 28/05/2021, presentada por D. José Antonio Comesaña García, na que se solicita a tramitación dun ESTUDIO de DETALLE da Unidade de actuación Hernán Cortes, visado coa data 18/03/2021.

A solicitude ven acompañada:

- Dun Estudio de Detalle asinado polo Arquitecto D. José A. Comesaña García. A documentación a que fai referencia este Informe, consiste nunha Memoria Xustificativa, cinco anexos, oito planos de información, seis planos de proposta.

Segundo o artigo 80.1 da LSG e 194 do RLSG “Os estudos de Detalle poderán ser formulados polos Concellos, pola Administración Autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo”.

I- CONDICIÓN S URBANÍSTICAS

O planeamento vixente na actualidade no Concello de Vigo é o Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, PXOU-93 nomeado “Expediente de Subsanción de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 a LASGA (Lei 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia), aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia do 29.04.1993, coas súas modificacións puntuais, e cuxa aprobación definitiva foi publicada no DOG núm 87 o día 10/05/1993 e a súa normativa foi publicada no BOP núm 133, o 14 de xullo de 1993, O vixente PXOU/93 clasifica o solo do ámbito da UA como solo urbano, incluído na delimitación da área remitida ao “Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar” con aprobación definitiva polo Pleno do Excmo Axuntamento de data 25 de Outubro de 1990.

O vixente Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo (PEEC) contén entre as súas previsións once intervencións na cidade central, denominadas Unidades de Actuación.

O PEEC contén a ordenación detallada de todas as UA e establece os obxectivos a obter en cada unha de elas. O Anexo 3 fixa os criterios xerais e nas fichas de cada unidade se inclúen os obxectivos principais de cada unidade e a ordenación proposta.

II- INTERES PÚBLICO DA INTERVENCIÓN

De acordo coa Memoria presentada:

- “La conveniencia de abordar la ejecución de la U.A Hernán Cortés resulta notoria. Se trata de un ámbito de la maior centralizade y cuxo estado actual contrasta negativamente con el contexto urbano no que se encontra, configurado, ademais de polas rúas Maria Berdiales e Hernán Cortés, pola próxima r/ Urzaiz que foi obxecto de recente reurbanización, a Avnda da Gran Vía, neste momento na fase de transformación do seu bulevar central, o pola actuación, xa finalizada, de cambio de usos e nova edificación no solar do antigo Colexio Cluny”.

- “En consecuencia, concorren as circunstancias que xustifican as iniciativas públicas e privadas precisas para levar a cabo e rematar esta actuación no centro da cidade, alcanzando os obxectivos previstos no PEEC (Crear unha praza de uso



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 3 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

público de 800m2, tapar medianeiras, mellora das vivendas, dotacións de aparcamento)”.
 III- CATEGORIZACIÓN DO SOLO URBANO

O ámbito da UA Hernán Cortés está clasificado no expediente de “Subsanación de deficiencias da Adaptación do PXOU 1988 a Lei Galega 11/85” (PXOU 93) de Vigo como solo urbano, e se inclúe dentro do ámbito dunha Unidade de Actuación (segan denominación do PEEC) Si ben, urbanisticamente, se considera como unha actuación asistemática no solo urbano consolidado. Neste senso a de terse en conta que, conforme o réxime previsto no apdo 2) da Disposición Transitoria primeira da Lei/2016 do Solo de Galicia (LSG):

“O Planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado a Leí 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.^a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado”

Polo tanto, de acordo coa lexislación aplicable, a de partirse necesariamente da consideración deste solo como urbano consolidado, respectándose a ordenación establecida no PEEC, cuxa ficha ten a consideración de ordenación detallada. Así se indica no Informe elaborado polo Secretario da XMU (expediente 101153/421) de data 03/06/2020:

“O ámbito da U.A. Hernán Cortés, 1.780 m2, inserto na mais tupida malla urbana da cidade central, atópase integrado por terreos que reúnen a condición de soar, artigo 17.^a LSG, o ter todos eles acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos; Consecuencia diso, o solo urbano do ámbito ostenta a categoría de “consolidado” polo que lle é de aplicación o réxime disposto na LSG para tal categoría, Disposición Transitoria. Primeira 2.a).”

Citando no dito Informe como conclusións:

- “As condicións urbanísticas aplicables á U.A Hernán Cortés do PEEC correspóndese coas previstas na Ficha do PEEC; a súa execución require da previa aprobación dun Estudio de Detalle coas limitacións previstas no artigo 79.2 da LSG”.

- “O Estudio de Detalle determinará con precisión as aliñacións exteriores e interiores do ámbito e a ordenación dos volumes edificables, dous bloques”.

- “A presentación do Estudio de Detalle, conforme os artigos 80.1 da LSG (lexitimación para a súa formulación e 6.6.b) da mesma norma, require da súa aceptación polos propietarios que representen máis do 50% da superficie da U.A.”

IV- INICIATIVA DE PLANEAMENTO

O art 11.1.c) da LRRRUG, e segan o articulo 8.1 da TRLS, indican que a iniciativa para propoñer a ordenación das actuacións sobre o medio urbano, nos termos establecidos pola lexislación básica estatal (TRLs),pode corresponder as persoas físicas e xurídicas propietarias e titulares de dereitos reais.

Asímesmo no art 66 da LSG se indica que os plans de iniciativa particular, ademais das determinacións establecidas neste titulo , deberán: “b) Acreditar, no caso de



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 4 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

plans elaborados por iniciativa particular, a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen mais do 50% da superficie do ámbito de planeamento”.

Ditos propietarios, que promoven o Estudio de Detalle, representan actualmente o 68,40 % da superficie do solo do ámbito sobre o total de propietarios particulares (e o 51,47% da superficie do solo do ámbito incluíndo a superficie ocupada polo viario municipal existente).

V- CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DUN ESTUDIO DE DETALLE- DOCUMENTACIÓN

O Obxecto do Expediente consiste nun Estudio de Detalle que desenrola a Unidade de Actuación Hernán Cortes do vixente Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo, con obxecto de definir con precisión as aliñacións exteriores e interiores do ámbito así como a ordenación de volumes edificables para, tras a actuación de transformación urbanística, crear parcelas aptas para a edificación.

O art 79 da LSG (192 da RLSG) establece que en desenvolvemento dos Plans Xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar o reaxustar as aliñacións e as rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias de planeamento”.

Polo tanto o obxecto do presente Estudio de Detalle é acorde coas determinacións previstas na LSG para este tipo de instrumentos, desenvolve tanto O Plan Xeral de Ordenación Urbana como o PEEC a el, incorporado. Completando e reaxustando as aliñacións e rasantes e ordenando os volumes edificables.

O Estudio de Detalle contén a Documentación requirida no art 193 do RLSG no que se establece:

- a) Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das esixencias legais e regulamentarias que lle sexan de aplicación.
- b) Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.
- c) Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1/500, que expresen as determinacións que se completan modifican o reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.”

No cumprimento do citado art. O Estudio de Detalle contén a seguinte Documentación:

MEMORIA XUSTIFICATIVA incluíndo: Obxecto. Localización e ámbito de actuación. Situación urbanística. Estado actual. Xustificación da proposta. Ordenación proposta. Proposta de xestión urbanística. Incidencia sobre predios colindantes. Relación de fincas incluídas.

ANEXOS: Vixencia de planeamento. Reportaxe fotográfico. Fichas catastrais. Documentación titularidade de fincas. Declaración responsable.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 5 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

PLANOS DE INFORMACIÓN: I-01 Situación segan PXOU93, I-02 Situación según cartografía oficial. I-03 Ordenación segan Ficha do PEEC. I-04 Plano topográfico-Delimitación ámbito. I-05 Plano parcelario. I-06 Plano estado edificacións e usos existentes. I-07 Seccións e alzados actuais. I-08 Alzados contextualizados.

PLANOS DE PROPOSTA: P-01 Ordenación proposta. P-02 Aliñacións e rasantes. P-03 Alzados proposta. P-04 Seccións proposta. P-05 Alzados contextualizados. P-06 Imaxe final.

VI- ORDENACIÓN PROPOSTA_CESIÓN

De acordo coa Memoria presentada, a ordenación proposta desenrola estritamente os obxectivos principais de ordenación establecidos na Ficha da U.A. Hernán Cortés:

- Ordenar a zona
- Crear unha praza de cerca de 800m² na confluencia das rúas Hernán Cortés e Maria Berdiales.
- Conectar a praza coa rúa Simón Bolívar de forma peonil.
- Tapar medianeiras existentes.
- Proporcionar novas e mellores vivendas na zona.
- Crear unha zona comercial e de aparcamentos baixo a praza cuxa cota será o encontro entre as rúas Hernán Cortés e Maria Berdiales.

De acordo coa Memoria presentada: “Trátase da parcelación e ordenación dun moi reducido ámbito (1780,00 m²) que ten como fin establecer unha racionalidade urbanística no sentido de substituír, as na súa maior parte degradadas e baleiras, edificacións existentes (actuación edificadora) por dous bloques separados de oito alturas o que nin sequera supoñe un incremento substancial da edificabilidade existente. O obxectivo expreso do PEEC na U.A. segundo sinala a Ficha, é ordenar a zona (cidade central), xerar un uso residencial de novas e mellores vivendas (63) e crear, mediante obras complementarias de urbanización de escasa entidade, un espazo público de 780,00 m² para a súa conexión peonil coa rúa Simón Bolívar, todo iso outorgará maior calidade urbanística o ámbito e a súa contorna mais inmediata”.

A superficie do ámbito delimitado se reduce de 1780 m² a 1760,65 m² (aproximadamente un 2%), no relativo a superficie da praza, se plántease unha superficie de praza de uso público de 817,30m², superior aos 800m² da Ficha. En canto a edificabilidade tomando como base a superficie delimitada final (1760,65 m²) aplicando o coeficiente reducido (4,49438 m² c/ m² s) da como resultado unha edificabilidade sobre rasante de 7.913,03 m² c, inferior o parámetro indicado na ficha (8000 m² c).

Non se destinará edificabilidade lucrativa baixo a rasante da praza de uso público, o único uso previsto será o de garaxe aparcamento.

A Praza Pública estará formada por 435,62 m² de superficie de dominio e uso público e 381,62 m² de superficie de cesión de uso público de superficie.

No solo e subsolo de dominio e uso público non esta previsto ningún tipo de uso e edificabilidade.

Baixo a rasante das zonas de cesión de uso público de superficie, o único uso previsto será o de garaxe- aparcamento.

Os dous sólidos proxectados se plantexan de modo que tapan as actuais



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 6 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

medianeiras (ata as alturas máximas que permite o PEEC) que presentan os edificios colindantes co ámbito (Hernán Cortés e Dr Carlos Colmeiro Laforet 5 e o sólido1; e Dr Carlos Colmeiro Laforet 8 e o sólido2).

A ordenación evita a formación de novas medianeiras rebaixando a 1 altura a zona de contacto do sólido 1 co edificio Dr Carlos Colmeiro Laforet 5 (das 8 máximas admisibles); e a 5 alturas a zona de contacto do sólido 2 co edificio Dr Carlos Colmeiro Laforet 8 (das 8 máximas admisibles).

Entre o sólido 2 e o edificio colindante no fronte de Dr Carlos Colmeiro Laforet hai tres alturas no fronte a rúa. Se plantexa, pois, o tapado de dita medianeira segan o criterio estrito de dita ordenanza, sen que dito reaxuste supoña en ningún caso aumento da edificabilidade do ámbito segun os parámetros da ficha.

De acordo coa Memoria do Estudio de Detalle presentada: "Por todo o exposto, co Estudio de Detalle proposto, a incidencia sobre os predios colindantes se considera positiva pois respecta as luces e ocos existentes nos actuais inmobles colindantes, cubrindo as medianeiras vistas existentes co que se mellora a imaxe urbana"

VII- ESTUDIO DE DETALLE- LIMITACIÓNS

De acordo co art 79 da Leí 2/2016 do Solo de Galicia, O Estudio de Detalle non propón: "

- a)-Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir as superficies destinadas a viais ,espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan o completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

VIII- TRAMITACIÓN

De acordo co Art 80 da Leí 2/2016 do Solo de Galicia, o Estudio de Detalle é formulado polos particulares lexitimados para facelo, e a súa tramitación esta contida no dito art.

a- Informes previos

Segundo o art 6.2 da Lei 21/2013 serán obxecto dunha avaliación ambiental estratéxica simplificada os plans e programas de reducida extensión que se adopten por unha Administración pública e cuxa elaboración e aprobación veña esixida por unha disposición legal.

En canto a innecesariedade de someter os Estudos de Detalle a avaliación ambiental estratéxica se pronuncia a propia Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda na súa paxina Web, na que se indica expresamente que: "Os estudos de detalle aos que fai referencia o artigo 79 da Leí 2/2016 non se someten a avaliación ambiental estratéxica".

b- Aprobación inicial- Documentación actual



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 7 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

De acordo co art 194.2 do RLSG: “Os estudos de Detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais perceptivos (Artigo 80.2 da LSG).

O ámbito da U.A. Hernán Cortés esta situada a menos de 20m dos edificios situados na R/ M^a Berdiales Nº 27 e 29 catalogados co grao de protección Ambiental, de acordo cos art da Lei 5/2016, do 4 de maio de Patrimonio Cultural de Galicia:

- Art 38 contornos de protección: c) As parcelas, edificios e espazos públicos situados a unha distancia inferior a 50 metros no caso de bens inmobles declarados de interese cultural e a 20metros no caso de bens catalogados.

- Art 39 Autorizacións: “As intervencións que se pretendan realizar en bens de interese cultural ou catalogados, así como, de ser o caso, no seu contorno de protección ou na súa zona de amortecemento, terá que ser autorizados pola consellería competente en materia de patrimonio cultural, coas excepcións que se establecen nesta lei”.

Por outra banda na Instrución Nº 1/2021 da Xerencia de Urbanismo sobre os contornos de protección dos elementos catalogados Expte 1066/400 se indica: “Elementos, Catalogados no ámbito de planes especiais de protección vixentes: Os contornos que, no seu caso estableza, o Plan Especial en cuxa delimitación se atopen e sen que sexan de aplicación os que, con carácter subsidiario, establézanse na Lei 5/2016 do Patrimonio Cultural de Galicia”. O PEEC non establece contornos de protección dos elementos catalogados.

Durante o tramite de Exposición ao público se solicitara Informe do Departamento de Trafico do Concello sobre as condicións da praza e o acceso rodado, e así mesmo sobre as condicións de ocupación de subsolo, coa posibilidade de introdución de modificacións no tratamento de dito espazo.

c- Documento para aprobación definitiva.

De acordo co art 194.2 do RLSG: “A vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes”(artigo 80.2 da LSG). Así mesmo no dito art. Se indica: “Os prazos para a súa aprobación definitiva será os establecidos no artigo 76 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 187 deste regulamento” (artigo 80.2 da LSG)(...)”.

FUNDAMENTOS LEGAIS OU VALORACIÓN XURÍDICA

I.- Normativa examinada

- Rdlex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana (TRLSRU),
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG),
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (RLSG), e a súas modificacións
- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental,
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de Rehabilitación, rexeneración e renovación urbana de Galicia,



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 8 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

- PXOU93, 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,
- Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar, (PEEC) aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data 25 de Outubro de 1990,
- LRBRL (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),
- LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas),
- Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo (A.D. Pleno 29.07.1996, BOP 04.09.1996; modificación: versión consolidada A.D. Pleno 20.10.2000, BOP 06.11.2000),
- O resto de disposicións que poidan afectar,

II.- Previsións do Planeamento de aplicación

O planeamento vixente na actualidade no Concello de Vigo é o Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, PXOU-93 nomeado "Expediente de Subsanción de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 a LASGA (Lei 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia), aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia do 29.04.1993, coas súas modificacións puntuais, e cuxa aprobación definitiva foi publicada no DOG núm. 87 o 10.05.1993 e a súa normativa foi publicada no BOP núm 133, do 14 de xullo de 1993.

O vixente PXOU/93 clasifica o solo do ámbito da UA Hernán Cortés como solo urbano, incluído na delimitación da área remitida ao "Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar", aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data 25 de Outubro de 1990.

Cómpre indicar que de conformidade co previsto na Disposición Transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, configúrase como unha actuación asistemática en solo urbano consolidado.

O vixente Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo (PEEC) contén entre as súas previsións dita intervención, nomeada UA Hernán Cortes, emprazada na cidade central, fixando o Anexo 3 e a súa correspondente ficha os obxectivos xerais a obter e a ordenación proposta.

III.- Os Estudos de Detalle na LSG e no RLSG

Tanto a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG),- artigos 79 e 80,- e en similares termos o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do solo de Galicia, nos seus artigos 192 e seguintes-, regulan, entre os instrumentos de planeamento urbanístico, os estudos de detalle, que se poden redactar, en desenvolvemento dos plans xerais, parciais e especiais, coa finalidade, exclusivamente, de completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes, ordenar os volumes edificables, así coma concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, mantendo as súas determinacións.

Estes instrumentos de planeamento en ningún caso poderán alterar o destino urbanístico do solo, incrementar o aproveitamento urbanístico, reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas, prever a apertura de vías



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 9 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen, aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso, parcelar o solo, descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan nin establecer novos usos e ordenanzas.

En definitiva, os Estudos de Detalle veñen limitados, pola imposibilidade de modificar as determinacións fundamentais do Plan xeral, incluídas a altura e o número de plantas construíbles, a redución de espazos destinados a viais, a redución do volume e altura edificables, a modificación dos coeficientes de edificabilidade e distancias ás extremas nin tampouco alterar o aproveitamento establecido polo Plan xeral.

IV.- Ámbito, obxecto e alcance do Estudo de Detalle

O Estudo de Detalle que nos ocupa ten por obxecto desenvolver a UA Hernán Cortés do vixente PEEC do Concello de Vigo, definindo con precisión as aliñacións exteriores e interiores do ámbito así como a ordenación de volumes edificables.

En concreto, desenvolve estritamente os obxectivos principais de ordenación que establece a Ficha da U.A Hernán Cortés, do xeito e co resultado que se indica na Memoria presentada, e así o reflicte a arquitecta xefa de barrios históricos no seu informe de 03.06.2021, reproducido integramente nas alíneas precedentes.

O Ámbito e Obxecto do presente instrumento, se recolle polo miúdo na Memoria xustificativa (punto 1 e 2) do documento refundido presentado aos efectos da súa aprobación inicial, correspondéndose co definido como Unidade de actuación Hernán Cortés no PEEC 1991 de Vigo, acadando unha superficie de 1.760,65 m² segundo recente medición, delimitado polo norte, pola rúa María Berdiales, na fronte dos edificios nº 26,28, e 30; polo Sur, a edificación nº 26 da rúa Hernán Cortés; polo Este, pola rúa Hernán Cortés, na fronte dos edificios nº 12, 14, 16, 18, 20, 22 e 24 desta; e polo Oeste, as edificacións que dan fronte a rúa Doctor Carlos Colmeiro Laforet 5 e 8.

A delimitación proposta, se reflicte no apartado 5.3 da nomeada Memoria xustificativa, do seguinte xeito:

“(…) Según la ficha incluida en la UA Hernán Cortés, la superficie del ámbito asciende a 1.780 m². Tras la medición topográfica, el ámbito delimitado por la Ficha del PEEC resulta tener 1.799,30 m². No obstante, tal y como se ha señalado en apartado anterior, ha de excluirse del ámbito la parte de la denominada parcela A que está dentro de la UA Simón Bolívar. Dicha superficie asciende a 42,30 m².

Por otra parte, la delimitación precisa de la parcela con frente a la rúa Dr. Carlos Colmeiro Laforet 4 supone incluir 3,65 m² más de ámbito. Como resultado de todo ello, y tras la medición topográfica pormenorizada del ámbito y su ajuste, éste resulta tener un total de MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (1.760,65 m²)



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02





Páxina 10 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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



-  1.799,30m² / ÁMBITO REAL SEGÚN FICHA UA HERNÁN CORTÉS
-  3,65m² / SUPERFICIE AUMENTADA
-  42,30m² / SUPERFICIE RESTADA
-  1.780,65m² / ÁMBITO ADAPTADO POR REGULARIZACIÓN DE PARCELAS

A teor do exposto, o presente Estudo de Detalle cumpre co establecido no artigo 79 da LSG, así como nos artigos 192 e 193 do RLSG.

V.- Documentación do Estudo de Detalle

O Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, adica os artigos 192, 193 e 194 a regular os Estudos de Detalle.

De forma taxativa o artigo 192, establece os documentos que deberán conter os Estudos de Detalle, do seguinte xeito:

- Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.*
- Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo*



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 11 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.

- Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.
- Planos a escala adecuada e, como mínimo, 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e á súa relación coa anterior e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.

Revisada a documentación achegada, e tal e como indica o informe técnico incorporado ao expediente de 03.06.2021, a mesma cumpre cos requisitos documentais relacionados no parágrafo anterior e conta cunha copia do seu contido, en soporte dixital, incorporada ao procedemento. Asemade, observa as limitacións anteriormente referidas, que pautan o alcance dos estudos de detalle

VI.- Formulación e aprobación dos Estudos de Detalle

Os estudos de detalle poderán ser formulados polos Concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no eido urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo (art. 80.1 LSG e 194.1 RLSG); Neste suposto os particulares que o formulan representan mais do 50 % da propiedade do eido, concretamente o 69,01% da superficie do solo do ámbito, tal e como manifestan na Memoria xustificativa e documentación xustificativa xuntada á mesma, e de cuxa veracidade responden.

Serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos despois a información pública, durante un prazo mínimo de un (1) mes (art. 80.2 da LSG e 194.2 RLSG), mediante anuncio que se inserirá no "Diario Oficial de Galicia" e nun dos xornais de maior difusión da provincia, ademais de na sede electrónica do Concello, ao abeiro do disposto na lexislación de réxime xurídico do sector público e na de transparencia, acceso á información e bo goberno.

O RLSG, no seu art. 194.2, establece, que dita aprobación inicial será obxecto de notificación individualizada a todos os titulares catastrais dos terreos afectados, que poderán amosar a súa conformidade ao documento inicialmente aprobado ou presentar as alegacións que estimen procedentes na defensa dos seus dereitos; De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais que resulten preceptivos.

VII.- Da Proposta da Delimitación do Ámbito de actuación conxunta e do Sistema de Xestión

Con data do 27.05.2019, os promotores achegan unha Addenda para a súa unión ao expediente de razón, adicada a proposta de delimitación do ámbito- Ámbito de actuación en solo urbano-, así como ao sistema de xestión, ao abeiro do previsto na Lei 2/2019, do 22 de abril, de Rehabilitación, rexeneración e renovación urbana (en diante LRRRU) en coherencia co marco xurídico estatal previsto no TRLS 7/2015.

Deste xeito, delimítase un ámbito de actuación no medio urbano, de conformidade coa precitada LRRRU, resultando un mecanismo áxil que permite garantir o cumprimento das obrigacións de edificación, conservación e rehabilitación dos inmobles, axustado á normativa básica estatal e completando a regulación da lexislación do solo de Galicia.

Pola súa banda, e no que atinxe ao sistema de xestión, materializarase no seu iter procedimental oportuno, conforme aos principios de proporcionalidade e eficiencia,



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 12 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

e consonte ao establecido nos artigos 11,12 e 13 en relación co artigo 19.2 da nomeada LRRRU.

VIII.- Aprobación inicial

A aprobación inicial ten un carácter de trámite unanimemente recoñecido pola doutrina e xurisprudencia, se ben este é esencial en canto que inicia o procedemento e, amais, no sentido de que a súa omisión, ou incluso incorrecto cumprimento, provocan un vicio determinante da anulabilidade do procedemento (art. 48 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas). Asemade, este acto de aprobación inicial implica unha toma de posición, sequera de carácter inicial, respecto dunha determinada realidade urbanística e a súa normativa.

IX.- Órgano competente

O art. 127.1.d) da Lei 7/1985, de 2 de abril, na redacción conferida pola Lei 57/2003, de 16 de decembro, de medidas para a modernización do goberno local atribúe á Xunta de Goberno Local a aprobación dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento do planeamento xeral non expresamente atribuídas ó Pleno, de tal xeito que a aprobación inicial dos Estudos de Detalle atribúese á Xunta de Goberno Local.

Atendendo ao exposto, e de conformidade co informe emitido pola arquitecta municipal xefa do servizo de Barrios históricos de data 03.06.2021, que se incorpora e lle serve de motivación a presente, consonte ao establecido no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, propónse á Xunta de Goberno Local, se o estima procedente e previo sometemento do asunto ao Consello da XMU, a adopción do seguinte ACORDO

PRIMEIRO.- Prestar aprobación inicial ao Estudo de Detalle formulado, mediante iniciativa particular, por Don Isaac Álvarez García e outros, co obxecto de definir con precisión as aliñacións exteriores e interiores así como a reordenación de volumes edificables, (dous bloques) no ámbito da UA Hernán Cortés, acadando así os obxectivos do PEEC, instrumento urbanístico redactado polo arquitecto don José A. Comesaña García, de data marzo de 2021, e visado polo COAG con data do 18.03.2021, documento refundido inserido no Rexistro electrónico desta XMU con data do 28 de abril de 2021 (COD. W555281-2397) e no mesmo acto proceder a delimitación deste ámbito de actuación no medio urbano, de conformidade co previsto na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, dotando a administración dun mecanismo áxil, que permitirá garantir o cumprimento das obrigacións de edificación, conservación e rehabilitación dos inmobles, axustado á normativa básica estatal e completando a regulación da lexislación do solo de Galicia.

SEGUNDO.- Someter o instrumento inicialmente aprobado a información pública polo prazo de un (1) mes, mediante a inserción de senllos anuncios, por conta dos promotores, que se publicarán no Diario Oficial de Galicia, nun dos xornais de maior difusión da provincia, no Portal de Transparencia e na sede electrónica do Concello de Vigo, con notificación individualizada aos titulares catastrais dos terreos afectados. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, solicitaranse das administracións públicas competentes os informes sectoriais e as consultas que resulten preceptivos.

TERCEIRO.- Remitir certificación do presente acordo xunto co instrumento



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 13 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

urbanístico inicialmente aprobado, debidamente dilixenciado, á Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, da Dirección General de Aviación Civil, toda vez que o presente Estudio de Detalle atópase abranguido no eido das servidumes aeronáuticas establecidas no Plan Director do Aeroporto de Vigo, para que procedan a emitir, de ser necesario, o informe previsto na Disposición Adicional 2ª do Real Decreto 2591/1998, do 4 de decembro, de Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo, en relación co artigo 29.2 do Decreto 584/1972, do 24 de febreiro, de servidumes aeronáuticas.

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

II.- Deste xeito, e en cumprimento do acordado, someteuse o expediente, con toda a documentación integrante do mesmo, ao correspondente prazo de información pública, aberto polo prazo de un (1) mes, consonte a normativa de pertinente aplicación, mediante a publicación de anuncios nun dos xornais de maior circulación da provincia (Faro de Vigo) do 09 de xullo de 2021 así como no DOG núm. 145 do 30 de xullo de 2021; Asemade, o expediente completo con toda a documentación integrante do mesmo, estivo exposto no portal de transparencia , así como no taboleiro de anuncios da Sede electrónica- sede.vigo.org- dende o 06.07.2021 ata o 30.08.2021, e procedeuse a notificación individualizada a todos os titulares catastrais dos terreos afectados, tal e como consta acreditado no expediente de razón.

Pola súa banda, procedeuse aos efectos previstos na lexislación sectorial de aplicación e en cumprimento do disposto no acordo de aprobación inicial, a solicitude de informe sectorial, á Dirección General de Aviación Civil, así como a Dirección xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia; Deste xeito, en contestación a dito pedimento, foron emitidos os seguintes informes sectoriais, que se incorporan e forman parte do presente expediente:

- Informe da Dirección Xeral de Aviación Civil, de 16 de agosto de 2021, no que conclúe, informar favorablemente o presente Estudio de Detalle, no que a servidumes aeronáuticas se refire, e - Informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, de data do 24.07.2021, no eido das súas competencias sectoriais atribuídas.

III.- Con data do 12.10.2021 , a xefa da oficina do Rexistro da XMU, emite dilixencia para facer constar que, o anuncio de "Aprobación inicial do Estudio de Detalle da U.A. Hernán Cortés (Exp 5264/401)", estivo exposto ao público, no taboleiro de anuncios da Sede Eléctronica - sede.vigo.org, dende o 06/07/2021 ao 30/08/2021.

En base a mesma con data do 19.10.2021 o Secretario da XMU expide certificación co visto e praxe da Vicepresidenta desta XMU na que fai constar que, durante o período de información pública do expediente núm. 5264/401, de "Estudio de Detalle da U.A. Hernán Cortés" aberto polo prazo de un (1) mes, mediante a publicación de anuncios nun dos xornais de maior difusión na provincia (Faro de Vigo, do 9 de xullo de 2021), no Diario Oficial de Galicia (núm. 145, do 30 de xullo de 2021), e na sede electrónica municipal, segundo consta na dilixencia asinada dixitalmente en data do 12 de outubro de 2021 pola Xefa da oficina do Rexistro da XMU, así como publicación de edicto no suplemento de notificacións do Boletín Oficial do Estado núm. 215, de data 8 de setembro de 2021, presentáronse os seguintes escritos de alegacións:

Data	Cod.Sol.	Doc.	Interesado
------	----------	------	------------



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 14 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

registro entrada			
20/08/2021	W592544-7140	210173977	María Luz Martínez Lorenzo
24/08/2021		210175391	Jose Manuel Clavo Iglesias
26/08/2021		210176852	Cristina Bastante Rodríguez, en representación dos herdeiros de don Manuel Bastante Macia
27/08/2021	W594801-4003	210177573	Posada Asociados Administraciones, S.L., en representación da comunidade de propietarios de Doctor Colmeiro Laforet, 5
29/08/2021	W595004-763	210177758	Daniel Uxío Reinoso Maset
29/08/2021	W595067-5026	210177797	María José Casal Díez

Rematado, en data do 30 de agosto de 2021, o período de información pública para o público en xeral, presentáronse os seguintes escritos de alegacións:

Data registro entrada	Cod.Sol.	Doc.	Interesado
02/09/2021		210180898	Germán Alonso Pérez, en representación de don Jose Manuel Clavo Iglesias
24/09/2021	W604690-6525	210194620	María Luz Lorenzo
04/10/2021		210200321 (expte. 187084/323)	Amalia Iglesias Feijóo

IV.- Neste estado de tramitación, con datas do 25.10.2021 (Cod.Sol.W615866-6210I) e 21.12.2021 (Cod. Sol.: W637487-268) o arquitecto redactor, presenta documentación consistente en: informe as alegacións achegadas durante o período de exposición pública, e documentación refundida do presente Estudo de Detalle, de data novembro de 2021, asinada con firma dixital polo equipo redactor, que inclúe os seguintes documentos: Memoria Xustificativa-Obxecto, localización e ámbito de actuación, Situación urbanística, Estado Actual, Xustificación da proposta, Ordenación proposta, proposta de Xestión urbanística, incidencia sobre os predios colindantes, relación de fincas incluídas, cumprimento de informes sectoriais; Anexos; Planos de información; Planos serie proposta.

V.- Elevado o expediente con toda a documentación que o integra, á arquitecta xefa do servizo de planeamento e Xestión, con data do 21.12.2021 subscribe informe técnico, no que conclúe o carácter favorable á aprobación definitiva do presente Estudo de Detalle, e no que se inclúe asemade o estudo de todas ás alegacións achegadas no período de información pública, prestando conformidade ao informe suscrito polo arquitecto José Antonio Comesaña García, e o avogado Alfredo Cerezales Fernández asinado con firma dixital válida con data do 25.10.2021 e inserido no rexistro electrónico desta XMU con data do 25.10.2021 (Cod.Sol.W615866-6210I), cuxo contido íntegro se reproduce a continuación:

INFORME



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02 Páxina 15 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

Documentación presentada coa data 21/12/2021 por Jose Antonio Comesaña Garcia para a Aprobación definitiva do Estudo de Detalle da Unidade de Actuación Hernán Cortes.

I- CONDICIONS URBANISTICAS

O planeamento vixente na actualidade no Concello de Vigo é o Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, PXOU-93 nomeado " Expediente de Subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 a LASGA (Leí 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia), aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia do 29.04.1993, coas súas modificacións puntuais, e cuxa aprobación definitiva foi publicada no DOG núm 87 o día 10/05/1993 e a súa normativa foi publicada no BOP núm 133, o 14 de xullo de 1993, O vixente PXOU/93 clasifica o solo do ámbito da UA como solo urbano, incluído na delimitación da área remitida ao " Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar" con aprobación definitiva polo Pleno do Excmo Axuntamento de data 25 de Outubro de 1990.

O vixente Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo (PEEC) contén entre as súas previsións once intervencións na cidade central, denominadas Unidades de Actuación.

O PEEC contén a ordenación detallada de todas as UA e establece os obxectivos a obter en cada unha de elas. O Anexo 3 fixa os criterios xerais e nas fichas de cada unidade se inclúen os obxectivos principais de cada unidade e a ordenación proposta.

Coa data 26/08/2021 se aprobo inicialmente a Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal que indica do art 37 da Normativa Urbanística: "No ámbito delimitado en planos de ordenación, e coa clasificación de solo urbano, desenvolverase o Plan Especial de Protección do Ensanche Histórico de Vigo"

"Este Plan Especial de Protección do Ensanche Histórico, substituirá no seu ámbito ao Plan Especial e Catálogo Complementario de Conxuntos e Elementos a Conservar (PEEC), aprobado en data 25 de outubro de 1990".

"En tanto non se aprobe o presente Plan Especial, manterase a catalogación establecida no PEEC, en canto a elementos catalogados e determinacións de protección, sen prexuízo da súa adaptación ao establecido na LPG, así como a Comisión do Plan Especial que seguirá a desenvolver a súa función conforme a súa regulación específica".

II- INTERES PUBLICO DA INTERVENCION

De acordo coa Memoria presentada:

-“La conveniencia de abordar a execución de la U.A Hernán Cortés resulta notoria. Se trata de un ámbito de la maior centralizade y cuxo estado actual contrasta negativamente con el contexto urbano no que se encontra, configurado, ademais de polas rúas Maria Berdiales e Hernán Cortés, pola próxima r/ Urzáiz que foi obxecto de recente reurbanización, a Avnda da Gran Via, neste momento na fase de transformación do seu bulevar central, o pola actuación, xa finalizada, de cambio de usos e nova edificación no solar do antigo Colexio Cluny”.

-“En consecuencia, concorren as circunstancias que xustifican as iniciativas públicas



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 16 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

e privadas precisas para levar a cabo e rematar esta actuación no centro da cidade, alcanzando os obxectivos previstos no PEEC (Crear unha praza de uso público de 800m², tapar medianeiras, mellora das vivendas, dotacións de aparcamento)”.

III- INICIATIVA DE PLANEAMENTO

O art 11.1.c) da LRRRUG, e segan o articulo 8.1 da TRLS, indican que a iniciativa para propoñer a ordenación das actuacións sobre o medio urbano, nos termos establecidos pola lexislación básica estatal (TRLR),pode corresponder as persoas físicas e xurídicas propietarias e titulares de dereitos reais.

Asímesmo no art 66 da LSG se indica que os plans de iniciativa particular, ademais das determinacións establecidas neste titulo , deberán: “b) Acreditar, no caso de plans elaborados por iniciativa particular, a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen mais do 50% da superficie do ámbito de planeamento”.

Ditos propietarios, que promoven o Estudio de Detalle, representan actualmente o 68,40 % da superficie do solo do ámbito sobre o total de propietarios particulares (e o 51,47% da superficie do solo do ámbito incluíndo a superficie ocupada polo viario municipal existente).

IV- CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DUN ESTUDIO DE DETALLE- DOCUMENTACIÓN

O obxecto do Expediente consiste nun Estudio de Detalle que desenrola a Unidade de Actuación Hernán Cortes do vixente Plan Especial e Catalogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo, con obxecto de definir con precisión as aliñacións exteriores e interiores do ámbito así como a ordenación de volumes edificables para, tras a actuación de transformación urbanística, crear parcelas aptas para a edificación.

O art 79 da LSG (192 da RLSG) establece que en desenvolvemento dos Plans Xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- “ a) Completar o reaxustar as aliñacións e as rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias de planeamento”.

Polo tanto o obxecto do presente Estudio de Detalle é acorde coas determinacións previstas na LSG para este tipo de instrumentos, desenvolve tanto O Plan Xeral de Ordenación Urbana como o PEEC a el, incorporado. Completando e reaxustando as aliñacións e rasantes e ordenando os volumes edificables.

O Estudio de Detalle contén a Documentación requirida no art 193 do RLSG no que se establece:

- “a) Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción,e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das esixencias legais e regulamentarias que lle sexan de aplicación.
- b) Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.
- c) Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1/500, que expresen as determinacións que se completan modifican o reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 17 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.”

No cumprimento do citado art. O Estudio de Detalle contén a seguinte Documentación:

MEMORIA XUSTIFICATIVA incluíndo: Obxecto. Localización e ámbito de actuación. Situación urbanística. Estado actual. Xustificación da proposta. Ordenación proposta. Proposta de xestión urbanística. Incidencia sobre predios colindantes. Relación de fincas incluídas. Cumprimento dos Informes sectoriais.

ANEXOS: Vixencia de planeamento. Reportaxe fotográfico. Fichas catastrais. Documentación titularidade de fincas. Declaración responsable.

PLANOS DE INFORMACIÓN: I-01 Situación segan PXOU93, I-02 Situación segun cartografía oficial. I-03 Ordenación segan Ficha do PEEC. I-04 Plano topográfico-Delimitación ámbito. I-05 Plano parcelario. I-06 Plano estado edificacións e usos existentes. I-07 Seccións e alzados actuais. I-08 Alzados contextualizados.

PLANOS DE PROPOSTA: P-01 Ordenación proposta. P-02 Aliñacións e rasantes. P-03 Alzados proposta. P-04 Seccións proposta. P-05 Alzados contextualizados. P-06 Imaxe final.

INFORME DAS ALEGACIÓNS RECIBIDAS

- A documentación se presenta en formato editable e non editable de acordo coas normas técnicas de presentación de documentos de planeamento urbanístico aprobadas pola Xunta de Galicia

V- ORDENACIÓN PROPOSTA _ CESIÓN

De acordo coa Memoria presentada, a ordenación proposta desenrola estritamente os obxectivos principais de ordenación establecidos na Ficha da U.A. Hernán Cortés:

- Ordenar a zona
- Crear unha praza de cerca de 800m² na confluencia das rúas Hernán Cortés e María Berdiales.
- Conectar a praza coa rúa Simón Bolívar de forma peonil.
- Tapar medianeiras existentes.
- Proporcionar novas e mellores vivendas na zona.
- Crear unha zona comercial e de aparcamentos baixo a praza cuxa cota será o encontro entre as rúas Hernán Cortés e María Berdiales.

De acordo coa Memoria presentada: “Trátase da parcelación e ordenación dun moi reducido ámbito (1780,00 m²) que ten como fin establecer unha racionalidade urbanística no sentido de substituír, as na súa maior parte degradadas e baleiras, edificacións existentes (actuación edificadora) por dous bloques separados de oito alturas o que nin sequera supoñe un incremento substancial da edificabilidade existente. O obxectivo expreso do PEEC na U.A. segundo sinala a Ficha, é ordenar a zona (cidade central), xerar un uso residencial de novas e mellores vivendas (63) e crear, mediante obras complementarias de urbanización de escasa entidade, un espazo público de 780,00 m² para a súa conexión peonil coa rúa Simón Bolívar, todo iso outorgará maior calidade urbanística o ámbito e a súa contorna mais inmediata”.

A superficie do ámbito delimitado se reduce de 1780 m² a 1760,65 m² (aproximadamente un 2%), no relativo a superficie da praza, se plántease unha superficie de praza de uso público de 817,30m², superior aos 800m² da Ficha. En canto a edificabilidade tomando como base a superficie delimitada final (1760,65



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 18 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

m2) aplicando o coeficiente reducido (4,49438 m2 c/ m2 s) da como resultado unha edificabilidade sobre rasante de 7.913,03 m2 c, inferior o parámetro indicado na ficha (8000 m2 c).

No se destinará edificabilidade lucrativa baixo a rasante da praza de uso público, o único uso previsto será o de garaxe aparcamento.

A Praza Pública estará formada por 435,62 m2 de superficie de dominio e uso público e 381,62 m2 de superficie de cesión de uso público de superficie.

No solo e subsolo de dominio e uso público non esta previsto ningún tipo de uso e edificabilidade.

Baixo a rasante das zonas de cesión de uso publico de superficie, o único uso previsto será o de garaxe- aparcamento.

Os dous sólidos proxectados se plantexan de modo que tapan as actuais medianeiras (ata as alturas máximas que permite o PEEC) que presentan os edificios colindantes co ámbito (Hernán Cortés e Dr Carlos Colmeiro Laforet 5 e o solido1; e Dr Carlos Colmeiro Laforet 8 e o solido2).

A ordenación evita a formación de novas medianeiras rebaixando a 1 altura a zona de contacto do sólido 1 co edificio Dr Carlos Colmeiro Laforet 5 (das 8 máximas admisibles) ; e a 5 alturas a zona de contacto do sólido 2 co edificio Dr Carlos Colmeiro Laforet 8 (das 8 máximas admisibles).

Entre o sólido 2 e o edificio colindante no fronte de Dr Carlos Colmeiro Laforet hai tres alturas no fronte a rúa. Se plantexa, pois, o tapado de dita medianeira segan o criterio estrito de dita ordenanza, sen que dito reaxuste supoña en ningún caso aumento da edificabilidade do ámbito según os parámetros da ficha.

De acordo coa Memoria do Estudio de Detalle presentada: “Por todo o exposto, co Estudio de Detalle proposto, a incidencia sobre os predios colindantes se considera positiva pois respecta as luces e ocos existentes nos actuais inmobles colindantes, cubrindo as medianeiras vistas existentes co que se mellora a imaxe urbana”

VI_ALEGACIONES

Durante o periodo de información pública do expediente núm 5264/401, do “Estudo de Detalle da U.A. Hernán Cortés” aberto polo prazo de un (1) mes, mediante a publicación de anuncios nun dos xornais de maior difusión na provincia (Faro de Vigo, do 9 de xullo de 2021, no Diario Oficial de Galicia (num 145, do 30 de xullo de 2021) e na sede electrónica municipal, presentáronse os seguintes escritos de alegacións:

- 1- Maria Luz Martinez Lorenzo N^oDOC- 21017377.
 - 2- José Manuel Clavo Iglesias N^oDOC- 210175391
 - 3- Cristina Bastante Rodriguez, en representación dos herdeiros de don Manuel Bastante Macia N^o DOC-210176852
 - 4- Posada Asociados Administraciones S.L., en representación da comunidade de propietarios de Doctor Colmeiro Laforet, 5 N^o DOC- 210177573.
 - 5- Daniel Uxio Reinoso Maset N^o DOC- 210177758.
 - 6- Maria José Casal Diez- N^o DOC- 210177797
- Rematado, en data do 30 de agosto de 2021, o período de información pública para o público en xeral, presentáronse os seguintes escritos de alegacións:
- 7- Germán Alonso Perez, en representación de don José Manuel Clavo Iglesias. N^o



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 19 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

DOC- 210180898.

8- Maria Luz Lorenzo. Nº DOC- 210194620

9- Amalia Iglesias Feijoo. Nº DOC- 210200321

RESUMEN DA CONTESTACIÓN DO EQUIPO REDACTOR AS ALEGACIÓNS PRESENTADAS

1- ALEGACIONES DE D^a MARIA LUZ MARTINEZ LORENZO

Se formulan en tres escritos de alegacións

a- escrito de 19 de agosto de 2021

- "Declara que debe estenderse a notificación a todos os copropietarios do Edificio Hernán Cortés 12, a fin de que podan elixir o que a seu dereito conveña".

A notificación individualizada debe realizarse os propietarios que consten no catastro e aos que figuren no Rexistro de propiedade, sendo o resto dos interesados notificados a través dos anuncios nos diarios oficiais e prensa.

- "A inclusión do inmovible sinalado no Estudio de Detalle a deixaría sen seu vivenda habitual e os custes que a súa cota de participación no inmovible conlevaría respecto do E.D., le deixarían na mais absoluta indixencia"

A inclusión do inmovible de Hernán Cortes Nº 12 non a establece o ED, sino o PEEC de 1991, que o inclúe na delimitación da U.A. Hernán Cortés. En consecuencia, o ED non e un instrumento legalmente habilitado para excluílo.

- "a Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana de Galicia, choca coa resolución ditada, púes pon especial incidencia na rehabilitación de edificios"

A Lei 1/2019 non solo se refire a rehabilitación de edificios, sino a rexeneración e renovación urbana, como e o caso.

- "Se suprimen 1.200m2 de comercio,os deixa en 500m2"

Sendo o uso comercial previsto nos baixos dos dúos edificios previstos no ED, coincidentes co indicado na Ficha da UA e ascende a 943,35 m2.

- "Se elimina unha das arterias que alivian e dan saída o tráfico o trafico de vehículos no centro da cidade, convertendo a confluencia da rúa de Simón Bolívar coa rúa Colmeiro Laforet nun fondo de saco"

A ficha da UA non prevé de forma expresa ningunha superficie para viario, sino unha praza que require ordenación e deseño das rasantes do espazo público, tal e como se propón no ED da UA Hernán Cortes.

- "Conculca o art 22.5 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación de rexeneración e renovación urbana de Galicia".

A Memoria foi sometida a información pública como documento integrante do expediente de delimitación do ámbito de actuación conxunta, polo que se cumprimento as esixencias das Normas citadas.

- "Non existe no documento ningunha alusión o presuposto económico nin indemnizador"

As taxacións e valoracións a efectos indemnizadores deben efectuarse na fase de



xestión, non sendo este o cometido do ED ni do acordo do ámbito de actuación conxunta.

- "Se quebra o principio de equidistribución equitativa de cargas tratando de maneira igualitaria a inmobles diferentes"

A Memoria da delimitación prevé un reparto proporcional a superficie de cada unha das parcelas, as cales forman parte dun ámbito urbano homoxéneo, tanto desde o punto de vista urbanístico como catastral.

- "Non hai previsións para as vivendas habituais dos afectados"

A Memoria do Documento de delimitación do ámbito de actuación conxunta no medio rural xa prevé que o proxecto de reparcelación garantirá o dereito de realoxo dos ocupantes legais de vivendas que constitúan a súa residencia habitual, así como, no seu caso o retorno de aqueles casos que o mesmo proceda nos termos establecidos na lexislación vixente.

- "Se vulnera o principio de seguridade xurídica polas deficiencias do ED"

O ED non é un instrumento de xestión sino de planeamento.

- "Os planos contidos no ED son meros borradores"

A terminoloxía " BORRADOR" contido nos planos do ED sigue o criterio establecido polas "Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia"

- "O Plano topográfico non esta actualizado e se realizo sen rigor"

O Plano I-04 (topográfico) e o plano base para a realización da totalidade da documentación gráfica do ED e a súa base cartográfica é a obtida do servizo municipal de cartografía na súa versión mas recente e actualizada.

- "Falta de acreditación de ISAAC Alvarez Garcia para a actuación proposta"

A representación coa que actúa D. Isaac Alvarez Garcia está debidamente acreditada no expediente mediante a documentación aportada ao efecto.

- "O ED reduce a superficie destinada actualmente a vias"

A ordenación do ámbito non a establece o ED, sino o PEEC. O PEEC non solo non reduce a superficie destinada a espazo de uso público sino que se aumenta a mesma pasando de 435,62 m² a 817,30 m².

- "Se pretende introducir unha parcela de 40,24 m² que pertence a U.A. Simón Bolívar"

A parcela a que fai referencia o alegante e unha parcela municipal que se inclúe na delimitación púes así figura na delimitación do ámbito incluída na ficha da UA.

- "Se plántea un incremento de edificabilidade e de aproveitamento urbanístico"

A superficie do ámbito delimitado pasa de 1.780 m² a 1.760,65 m². Así mesmo a edificabilidade se reduce de 8000m² a 7.913,03 m².

- "Uso privado a nivel de subsolo, nos bens que son de dominio público"



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 21 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

O ED non prevé o uso privado no subsolo dos bens de dominio público.

- "O Estudio de Detalle carece do Informe do órgano competente da Xunta de Galicia na materia de patrimonio cultural".

Informe favorable de data 29/10/2021

- "A disposición transitoria primeira da LSG non habilita a realizar un ED en base o PXOU do ano 1993 e o PEEC aprobado no ano 1990"

O réxime de aplicación previsto na DT 1ª da Leí 2/2016 aos municipios co planeamento non adaptado a Lei 2/2002 sinala que conservarán a súa vixencia ata a revisión o adaptación da mesma no solo urbano.

- "O ámbito esta no solo urbano e se pretende unha actuación contradictoria co novo PXOM"

O PXOM aprobado inicialmente polo Pleno do Concello de Vigo o 26/08/2021 incorpora a delimitación do PEEC polo que non hai contradición algunha entre o ED e o citado planeamento.

- "Carece de sentido que os inmobles que dan a Maria Berdiales se inclúan no ámbito da UA"

A inclusión dos inmobles da UA Hernán Cortés non e unha decisión do ED, sino do PEEC vixente e se xustifica na Ficha pola necesidade de conseguir determinados obxectivos

Polo tanto se propón desestimar a alegación

b- Escrito do 20 de agosto de 2021

- Oponse o ED a Delimitación do ámbito de actuación da UA porque han transcorrido 30 anos desde a aprobación do PEEC, o Concello nunca tivo interese no desenrolo da UA e se esta tramitando un novo PXOM"

O PXOM aprobado inicialmente asume o actual PEEC non establecendo variación algunha de criterio no referente o ámbito de actuación.

- "Manifesta que a superficie do soar é incorrecta púes son 81 m2 e non 79,25 m2" A diferenza entre ambas medicións ten a súa razón de ser no diferente espazo obxecto de medición.

- "Os anos de antigüidade das edificacións están mal porque non reflexa a realidade"

As fechas de de antigüidade consignadas en todas e cada unha das parcelas incluídas no ámbito foron obtidas das consultas catastrais realizadas.

- "Non esta en absoluto obsoleto respecto o entorno"

Con independencia de reiterar a situación de " fora de ordenación" da edificación obxeto da alegación, as edificacións veciñas que aporta a efectos de establecer a no absolescencia da edificación solo teñen en común coa citada os materias de cerramento.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 22 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

- "Es contradictorio que un Plan Especial de Edificios a conservar sirva para derribar edificios"

O ED non e un instrumento que poda modificar determinacións do planeamento de superior xerarquía (PEEC) que dispuxo para este ámbito unha operación de renovación urbana.

- "Se opoñen a aprobación do ED por ser ilegal e non axustado a dereito xa que a equidistribución de cargas e beneficios debería facer mediante unha Xunta de Compensación"

O ED e un instrumento de planeamento e non de xestión. Será o instrumento de equidistribución que se tramite o que debería garantir os dereitos dos propietarios do ámbito.

- "Hai moitos anexos que non se han sometido a información pública. En concreto, os relativos a titularidade das fincas"

No expediente municipal constaba toda a Información a que se refire o alegante.

- "Non están expostos os títulos de propiedade que xustifiquen contar con mais do 50% do ámbito"

Como Anexos a Memoria de Delimitación do ámbito de actuación conxunta se aportarán títulos de propiedade e a Información catastral

- "Non esta xustificada a existencia de 432 m2 de viario municipal xa que no inventario solo aparecen 112,65m2"

A discrepancia entre os datos que aparecen no inventario municipal e a realidade obedece a que no Inventario Municipal, na maioría dos casos non aparecen os solos que son indubidablemente viario público sino solo aquelas parcelas que están fora das aliñacións.

- "Non existe plano topográfico do ED"

Figura como plano I-04 Topográfico na serie de planos de Información que está incluída dentro da documentación gráfica do ED.

- "Debe levarse a cabo unha modificación do PEEC para facer a redelimitación do ámbito xa que a U.A Hernán Cortes forma parte da UA Simón Bolívar porque o PEEC sinala nesta UA que " se independizarán do E.D. as fincas que agora se inclúen na U.A. Núñez e Hernán Cortés".

O ED da UA Hernán Cortés actúa sobre o ámbito delimitado polo PEEC, polo que non e precisa modificación algunha do PEEC

- "Manifesta que a Praza pública que se va a crear non aparece no PEEC polo que o ED é ilegal ao establecer novas aliñacións"

A ordenación de volumes e a praza pública figuran de forma clara e expresa na ficha da U.A. Hernán cortes incluída no PEEC.

- "Non se axusta a dereito O Informe do secretario que se alega no acordo e na memoria do ED para xustificar a clasificación do solo"



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 23 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

Contradición das teses da propietaria alegante, despois de haber alegado o día anterior que non se debía descategorizar o solo porque considera que é urbano consolidado, ven a dicir que non se axusta a dereito que se considere o solo como urbano consolidado.

- “Non se pode utilizar un ED como medio para tapar as alturas establecidas por un planeamento superior”

O mandato de tapado de medianeiras se contén expresamente no PEEC, que ordena con toda loxica de composición e estética urbana tapar as “ medianeiras existentes” e iso e o que fai o ED.

- “Non existe Informe de Trafico”

Non e cometido do ED resolver eventuais cuestións se tráfico. A ordenación que o ED desenrola se axusta as determinacións do PEEC.

- “O ED infrinxe o art 79 da LSG porque cambia os usos comerciais polo uso de aparcamento baixo subsolo e o ED non ten competencias para dita modificación.

O ED propón para o subsolo da praza de uso público o uso de aparcamento que e un dos previstos no PEEC, deste modo redúcese a edificabilidade computable prevista na Ficha da U.A. Hernán Cortés.

Polo tanto non procede aceptar as alegacións formuladas.

c) Escrito do 23 de setembro de 2021

- “Se formulan alegacións na relación co convenio presentado polos promotores a efectos de xestión,sobre a acreditación de dispoñer do 50% do ámbito para levar a presentación do ED”

Debe indicarse que a iniciativa esta promovida por propietarios que superan amplamente o 50%, tal e como consta no expediente.

- “Se formulan alegacións sobre a valoración dos inmobles, e sobre o ámbito de xestión, anque parece referirse a o sistema de xestión”

En canto a valoración dos inmobles, e preciso indicar que a mesma se incorpora a modo de avance cumprimentando o disposto no apartado c) do art. 12.4 da Lei 1/2019 de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, debendo ser no futuro instrumento de equidistribución onde se concreten ditas valoracións.

Polo tanto non procede aceptar as alegacións formuladas.

2-7- ALEGACIONES DE D. JOSE MANUEL CALVO IGLESIAS

Se formulan dous escritos, un de 23 de agosto de 2021 e outro de 2 de setembro de 2021. O primeiro se limita a solicitar documentación.

- “Manifesta ser propietario do piso 1º da rúa Hernán Cortés, 16 e que se había aceptado o ED cunha empresa diferente da que agora a promove”

A alegación non trata sobre cuestións relativas o contido do ED sino a cuestións de



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 24 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

supostos acordos o compromisos ante particulares.

- *Ignora como se verá afectado pola aprobación inicial da Revisión do PXOM de Vigo, xa que non figura na relación de convenios nin Areas de Planeamento remitido*

A tramitación da revisión do PXOM de Vigo(Aprobación inicial (AI) coa data 26/08/2021) non afecta a tramitación do presente ED por canto, como se indica no “ Resumen executivo” do Documento de A.I no solo urbano poderá seguir sendo tramitado sempre que se cumpran simultaneamente as condicións do planeamento vixente e as da revisión aprobada inicialmente.

Se propón a desestimación da alegación

3- ALEGACION DE DNA CRISTINA BASTANTE RODRIGUEZ

- *“Comparece como representante dos herdeiros de D. Manuel Bastante Macia e solicita que se notifique a cada un deles individualmente e outorgue un novo prazo para alegacións e comunica arrendamentos no inmovible.”*

Constando que ha recibido a notificación e ten coñecemento do expediente tramitado, debe entenderse que dita comunidade de herdeiros encontrase debidamente notificada.

Se propón a desestimación da alegación.

4- ALEGACION DA COMUNIDADE DE PROPIETARIOS DE DOCTOR COLMEIRO LAFORET 5

- *“Solicita que a aliñación interior do retranqueo para o sólido 1, lindante co edificio, se poda inscribir patio de 6,92 m de diámetro de conformidade co Código Técnico e a Lei de Habitabilidade de Galicia”*

Será no proceso de tramitación da correspondente licenza de obras sobre o sólido 1 donde se tenga que xustificar o cumprimento dos parámetros do patio aberto a fachada que establecen as Normas de Habitabilidade de vivendas (NHV-2010)

Se propón a desestimación da alegacións

5- ALEGACION DE D. UXIO REINOSO MASET

“Solicita que na praza que xenerará a execución do ED se sitúe unha cabina para aparcamento de bicicletas cuberto”

Tratase dunha acción propia da definición en proxecto de obras dos elementos de mobiliario urbano a implantar na praza, polo que será nese momento no que se poda considerar a proposta.

Se propón desestimar a alegacións

6- ALEGACION DE D^a MARIA JOSE CASAL DIEZ

- *“Alega como propietaria del piso 1º dereita de R/ Hernán Cortés, 16, sobre a dificultar de costear a execución da actuación e que se considere a súa situación económica, dado que reside nun piso de alquiler con seus dous fillos”.*

Como copropietaria de R/ Hernán Cortés 16, materializara a edificabilidade que lle



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 25 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

corresponde nun dos soares do ámbito, polo que dispóndela deste patrimonio para atender os custes de execución que proporcionalmente le correspondan, os cales serán, en todo caso, moi inferiores o valor de mercado da súa propiedade.

Se propón desestimar a alegación

9- ALEGACION DE D^a AMALIA IGLESIAS FEIJOO

- "Propón que a Praza sexa semipeonil, evitando que se converta nunha zona de botellón, permitindo unha boa coexistencia dos veciños".

A decisión de si o uso da praza debe ser semipeonil non compete o Estudio de Detalle. Non obstante, estas cuestións poderán ser consideradas nas medidas de tráfico que no seu día adopte o Concello sobre os novos espazos de uso público.

Se propón desestimar a alegación

VII- INFORMES SECTORIAIS

Durante o tramite de exposición pública do Expediente se presentaron os seguintes Informes sectoriais:

- Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda urbana*
- Consellería de Cultura, Educación e Universidade.*

1- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana

Establece como conclusión:

"En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle Unidad de Actuación Hernán Cortes (PEEC-Vigo) , en el término municipal de Vigo (Pontevedra), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

4- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronauticas

Con independencia de lo indicado en el presente Informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y simitares))o plantación, requirirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en el documento de planeamiento".

A fin de dar cumprimento o informe do MITMA, no Documento definitivo se sinala expresamente que, dentro do ámbito do presente Estudio de Detalle, a solicitude de execución de calquera proxecto construtivo de edificación, incluídos os medios materiais necesarios para a construción (grúas de construción e similares) así como a instalación de postes antenas, etc. Requirirá acordo favorable previo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA). Conforme os art. 30 e 31 do Decreto 584/1972 na súa actual redacción, para o cal será necesaria a tramitación da correspondente solicitude ante AESA



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 26 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

2- Dirección Xeral do Patrimonio Cultural

No seu informe establece como conclusións:

“En consecuencia e por todo o antedito a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, dentro do ámbito das súas competencias emite, respecto ao documento “Estudo de detalle Unidade de actuación Hernán Cortés (PEEC-Vigo). Documento para aprobación inicial, un Informe favorable”

VIII_ TRAMITACION

De acordo co Art 80 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, o Estudo de Detalle é formulado polos particulares lexitimados para facelo, e a súa tramitación esta contida no dito art.

c- Documento para aprobación definitiva.

De acordo co art 194.2 do RLSG: “Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes”(artigo 80.2 da LSG). Asimesmo no dito art. Se indica: “Os prazos para a súa aprobación definitiva será os establecidos no artigo 76 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 187 deste regulamento” (artigo 80.2 da LSG)”

FUNDAMENTOS LEGAIS OU VALORACIÓN XURÍDICA

I. Normativa examinada

- Rdlex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana (TRLSRU),
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG),
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (RLSG), e a súas modificacións
- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental,
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de Rehabilitación, rexeneración e renovación urbana de Galicia,
- PXOU93, 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,
- Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar, (PEEC) aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data 25 de Outubro de 1990,
- LRBRL (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),
- LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas),
- Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo (A.D. Pleno 29.07.1996, BOP 04.09.1996; modificación: versión consolidada A.D. Pleno 20.10.2000, BOP 06.11.2000),
- O resto de disposicións que poidan afectar,

II. Previsións do Planeamento de aplicación



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 27 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

O planeamento vixente na actualidade no Concello de Vigo é o Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, PXOU-93 nomeado “ Expediente de Subsanción de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 a LASGA (Lei 11/85, de 22 de agosto de adaptación do solo a Galicia), aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia do 29.04.1993, coas súas modificacións puntuais, e cuxa aprobación definitiva foi publicada no DOG núm. 87 o 10.05.1993 e a súa normativa foi publicada no BOP núm 133, do 14 de xullo de 1993.

O vixente PXOU/93 clasifica o solo do ámbito da UA Hernán Cortés como solo urbano, incluído na delimitación da área remitida ao “Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar”, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo con data 25 de Outubro de 1990.

Cómpre indicar que de conformidade co previsto na Disposición Transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, configúrase como unha actuación asistemática en solo urbano consolidado.

O vixente Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo (PEEC) contén entre as súas previsións dita intervención, nomeada UA Hernán Cortes, emprazada na cidade central, fixando o Anexo 3 e a súa correspondente ficha os obxectivos xerais a obter e a ordenación proposta.

III. Os Estudos de Detalle na LSG e no RLSG

Tanto a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG),- artigos 79 e 80,- e en similares termos o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do solo de Galicia, nos seus artigos 192 e seguintes-, regulan, entre os instrumentos de planeamento urbanístico, os estudos de detalle, que se poden redactar, en desenvolvemento dos plans xerais, parciais e especiais, coa finalidade, exclusivamente, de completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes, ordenar os volumes edificables, así coma concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, mantendo as súas determinacións.

Estes instrumentos de planeamento en ningún caso poderán alterar o destino urbanístico do solo, incrementar o aproveitamento urbanístico, reducir as superficies destinadas a vias, espazos libres ou dotacións públicas, prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen, aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso, parcelar o solo, descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan nin establecer novos usos e ordenanzas.

En definitiva, os Estudos de Detalle veñen limitados, pola imposibilidade de modificar as determinacións fundamentais do Plan xeral, incluídas a altura e o número de plantas construíbles, a redución de espazos destinados a vias, a redución do volume e altura edificables, a modificación dos coeficientes de edificabilidade e distancias ás extremas nin tampouco alterar o aproveitamento establecido polo Plan xeral.

IV. Ámbito, obxecto e alcance do Estudo de Detalle

O Estudo de Detalle que nos ocupa ten por obxecto desenvolver a UA Hernán



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 28 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

Cortés do vixente PEEC do Concello de Vigo, definindo con precisión as aliñacións exteriores e interiores do ámbito así como a ordenación de volumes edificables.

En concreto, desenvolve estritamente os obxectivos principais de ordenación que establece a Ficha da U.A Hernán Cortés, do xeito e co resultado que se indica na Memoria presentada, e así o reflicte a arquitecta xefa de barrios históricos no seu informe do 21.12.2021, reproducido integramente nas alíneas precedentes.

O Ámbito e Obxecto do presente instrumento, se recolle polo miúdo na Memoria xustificativa, do documento refundido presentado aos efectos da súa aprobación definitiva, correspondéndose co definido como Unidade de actuación Hernán Cortés no PEEC 1991 de Vigo, acadando unha superficie de 1.760, 65 m2 segundo recente medición, delimitado polo norte, pola rúa María Berdiales, na fronte dos edificios nº 26,28, e 30; polo Sur, a edificación nº 26 da rúa Hernán Cortés; polo Este, pola rúa Hernán Cortés, na fronte dos edificios nº 12, 14, 16, 18, 20, 22 e 24 desta; e polo Oeste, as edificacións que dan fronte a rúa Doctor Carlos Colmeiro Laforet 5 e 8.

A delimitación proposta, se reflicte no apartado 6 da nomeada Memoria xustificativa, recollendo o seu apartado 6.4 o Cadro Resume de ordenación:

	UA HERNÁN CORTÉS PEEC	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE	1.780 m2s	1.760,65 m2s
EDIFICABILIDAD EN SUPERFICIE		
Zona Edificable	1.000 m2s	943,35 m2s
Edificabilidad media	4,5 m2c/m2s	4,493 m2c/m2s
Edificabilidad total	8.000 m2c	7.913,03 m2c
EDIFICABILIDAD EN SOTANOS BAJO PLAZA DE USO PÚBLICO		
Zona Comercial	500 m2c	-



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 29 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

Zona aparcamiento	390 m2c	-
Edificabilidad media	0,5 m2c/m2s	-
ALTURAS MÁXIMAS	8 plantas	8, 5 y 1 Plantas (según zonas)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	63	63
PLAZA PUBLICA	780 m2s	817,30 m2s



- 1.799,30m2 / ÁMBITO REAL SEGÚN FICHA UA HERNÁN CORTÉS
- 3,65m2 / SUPERFICIE AUMENTADA
- 42,30m2 / SUPERFICIE RESTADA
- 1.788,65m2 / ÁMBITO ADAPTADO POR REGULIZACIÓN DE PARCELAS



A teor do exposto, o presente Estudo de Detalle cumpre co establecido no artigo 79 da LSG, así como nos artigos 192 e 193 do RLSG.

V. Da Proposta da Delimitación do Ámbito de actuación conxunta e do Sistema de Xestión

Con data do 27.05.2019, os promotores achegan unha Addenda para a súa unión ao expediente de razón, adicada a proposta de delimitación do ámbito- Ámbito de actuación en solo urbano-, así como ao sistema de xestión, ao abeiro do previsto na Lei 2/2019, do 22 de abril, de Rehabilitación, rexeneración e renovación urbana (en diante LRRRU) en coherencia co marco xurídico estatal previsto no TRLS 7/2015.

Asemade, e de conformidade co previsto no artigo 12.4 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana (LRRRUG), se presenta para a súa aprobación, conxuntamente co presente Estudo de detalle, a Delimitación do Ámbito de Actuación conxunta no medio urbano, que se materializará nun documento, axustado ao previsto no apartado 7 da Memoria xustificativa, o cal, e cuxa delimitación e xestión, de conformidade co previsto no artigo 13 da LRRRUG, levarase a cabo mediante o sistema de reparcelación, e subsecuentemente se iniciará o procedemento de equidistribución de beneficios e cargas das parcelas afectadas, que implicará a declaración de utilidade pública, ou no seu caso, interese social aos efectos da aplicación do réxime de expropiación dos bens e dereitos necesarios para a súa execución, de ser o caso; A tales efectos procedese a través da presente, ao inicio do expediente de reparcelación, e aos seus posteriores trámites de información pública no BOP, nun dos diarios de maior circulación da provincia e notificación individualizada aos titulares catastrais afectados.

VI. Documentación do Estudo de Detalle

O Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, adica os artigos 192, 193 e 194 a regular os Estudos de Detalle.

De forma taxativa o artigo 192, establece os documentos que deberán conter os Estudos de Detalle, do seguinte xeito:

- Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.
- Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 31 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

- Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.
- Planos a escala adecuada e, como mínimo, 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e á súa relación coa anterior e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.

Revisada a documentación achegada, e tal e como indica os informe técnicos incorporados ao expediente de 03.06.2021 e do 21.12.2021, a mesma cumpre cos requisitos documentais relacionados no parágrafo anterior e conta cunha copia do seu contido, en soporte dixital, incorporada ao procedemento. Asemade, observa as limitacións anteriormente referidas, que pautan o alcance dos estudos de detalle.

VII. Formulación e aprobación dos Estudos de Detalle

Os estudos de detalle poderán ser formulados polos Concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no eido urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo (art. 80.1 LSG e 194.1 RLSG); Neste suposto os particulares que o formulan representan mais do 50 % da propiedade do eido, tal e como manifestan na Memoria xustificativa e documentación xustificativa xuntada á mesma, e de cuxa veracidade responden.

Deste xeito, procedeuse, tal e como se ten indicado, a aprobación inicial polo órgano municipal competente e sometido a información pública, con notificación individualizada a todos os titulares catastrais dos terreos afectados, así como á solicitude dos preceptivos informes sectoriais, do xeito e co resultado que se indicou no relato de feitos.

VIII. Órgano competente

Resulta competente para a adopción do presente acordo o Pleno do Concello de Vigo, de conformidade co previsto no artigo 123.1.i) da LRBRL, previo ditame do Consello da XMU (artigos 3º.1 e 10º.1.a) dos Estatutos da XMU (AD versión consolidada aprobada polo Pleno o día 06.09.2010 -BOP nº.193, do 06.10.2010) na súa condición de comisión informativa do Pleno (artigos 122.4.a) LRBRL e 47 e ss. ROP).

Polo anteriormente exposto, emitidos os informes sectoriais pertinentes, e de conformidade co informe técnico emitido pola arquitecta municipal xefa do servizo de Barrios históricos de data 21.12.2021, que se incorpora e lle serve de motivación a presente, consonte ao establecido no artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, e sen prexuízo do que corresponda informar polo Secretario da XMU-Secretario xeral do Pleno e polo Interventor municipal, propónse ao Pleno do Concello de Vigo, a adopción do seguinte...”

Deseguido os funcionarios informantes emiten a proposta que se contén na parte dispositiva deste acordo.

O Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo en data 25 de xaneiro ditamina



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 32 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

favorablemente dita proposta.

Con data 4 de febreiro o Secretario da Xerencia municipal de Urbanismo emite informe xurídico.

O Interventor xeral con data 17 de febreiro emite o correspondente informe de fiscalización.

DELIBERACIÓNS. Constan no arquivo audiovisual incorporado á Acta.

Incidencia.- Atópanse ausentes no momento da votación a concelleira Sra. Rodríguez Calviño e o concelleiro Sr. Gomez Díaz.

VOTACIÓN: Con vinte votos a favor dos membros do grupo municipal Socialista, señores e señoras Aguiar Castro, Aneiros Pereira, Blanco Iglesias, Caride Estévez, Espinosa Mangana, Estévez Rodríguez, Fernández Pérez, Iglesias González, Lago Barreiro, López Font, Losada Alvarez, Mejías Sacaluga, Rivas González, Rodríguez Díaz, Rodríguez Rodríguez, Silva Rego e a Presidencia, mais os membros do grupo municipal do Partido Popular señores e señoras Egerique Mosquera, López Roman e Marnotes González, e tres abstencións dos membros do grupo municipal Mixto, señora e señor Mendez Fuentes e Pérez Correa, mais do membro non adscrito, Sr. Pérez Igrexas, adóptase o seguinte,

ACORDO.-

PRIMEIRO.- Desestimar as alegación achegadas no preceptivo período de información pública, nos termos sinalados no informe achegado polo equipo redactor con data do 25.10.2021 (Cod.Sol. W615866-6210), cuxo contido e proposta de desestimación das mesmas, e ratificado no informe técnico emitido pola arquitecta xefa de barrios históricos con data do 21.12.2021.

SEGUNDO.- Prestar aprobación definitiva ao documento nomeado “Estudo de Detalle na UA Hernán Cortés”, promovido, mediante iniciativa particular, por Don Isaac Álvarez García e outros, co obxecto de definir con precisión as aliñacións exteriores e interiores así como a reordenación de volumes edificables, (dous bloques) no ámbito da UA Hernán Cortés, acadando así os obxectivos do PEEC, instrumento urbanístico redactado con data novembro de 2021 polo arquitecto don José A. Comesaña García, para a súa aprobación definitiva, adaptado as NNTT de Planeamento de Galicia, inserido no rexistro electrónico da XMU con data do 21.12.2021 (COD.SOL.: W637487-268).

TERCEIRO.- Acordar, no ámbito do Estudo de Detalle, e o amparo da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, a delimitación do ámbito de actuación conxunta no medio urbano e o inicio do procedemento de equidistribución de beneficios e cargas das parcelas afectadas e a declaración de utilidade pública, ou no seu caso, o interese social aos efectos da aplicación do réxime de expropiación dos bens e dereitos necesarios para a súa execución, de ser o caso.



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 33 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

CUARTO.- De conformidade co previsto no artigo 13 da LRRRUG a xestión urbanística do ámbito realizarase mediante o sistema de reparcelación.

QUINTO.- Acordar o inicio do expediente de reparcelación procedéndose a súa preceptiva información pública no BOP, nun dos diarios de maior circulación da provincia e notificación individualizada aos titulares catastrais afectados, de conformidade coa normativa de pertinente aplicación.

SEXTO.- Proceder a realización dos trámites administrativos recollidos nos artigos 82 e 88 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e concordantes do seu Regulamento de desenvolvemento, para procurar a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Estudo de Detalle aprobado; Remitindo certificación do presente acordo aos promotores,-facéndolles constar expresamente que na correspondente fase de urbanización dos espazos libres de edificación, se garantirá en todo caso o acceso rodado de vehículos, a través da praza de nova apertura-, así como a todos os interesados no presente procedemento, e publicar o acordo de aprobación definitiva, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia;

Pola súa banda, se procederá a comunicar dito acordo, a Consellería competente en materia de urbanismo, á que se lle dará traslado dun exemplar e soporte dixital, debidamente dilixenciado, para a súa inscrición no Rexistro de Planeamento urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Estudo de detalle, quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e a sinalado no artigo 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, en relación co artigo 65.4 do mesmo corpo legal.

SÉTIMO.- O contido íntegro do estudo de detalle definitivamente aprobado estará dispoñible no seguinte enderezo electrónico https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal#/ e no portal de transparencia.

OITAVO.- Perante o presente acordo, con carácter de disposición administrativa de carácter xeral, poderase interpor directamente recurso contencioso-administrativo, perante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (artigo 84.1 da Lei do solo de Galicia e artigo 201.1 do seu Regulamento) nun prazo de dous meses, que se contarán a partir do día seguinte ao da publicación do presente acordo, de conformidade co previsto no artigo 46 de la Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo da interposición de calquera outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a dereito.

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

E para que así conste expido esta certificación de orde e co visto e prace do Excmo. Sr. Alcalde, coa salvidade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, en Vigo á data da sinatura dixital.
am



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 34 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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

Vº e Pr.
O ALCALDE,



Copia do documento - Concello de Vigo

Data impresión: 11/03/2022 10:02

Páxina 35 de 35

EXPEDIENTE 5264_401

CSV: 2C85A8-C1CEB2-5C8FDB-LUDLZR-ASCTET-EH

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