



2018/ESTDETALLE/000001

Asunto.- Aprobación inicial do estudo de detalle de parcela na que se situaba o antigo cuartel da Garda Civil abranguida entre as rúas Doutor Loureiro Crespo e Casimiro Gómez, para a reordenación de volumes edificables e completar as aliñacións e rasantes do espazo de acceso situado ao norte lindeiro, coa Igrexa da Virxe do Camiño.

Promotora: “GERIATROS S.A.SOCIEDAD UNIPERSONAL”

NIF A36780245

Representante: Manuel Romero Van Der Shoot

NIF 33323604P

Examinado o expediente 28814/18, promovido pola entidade mercantil que consta na cabeceira e instruído para a tramitación e aprobación dun estudo de detalle da parcela que albergaba a antiga Comandancia da Garda Civil (parcela con referencia catastral 0277013NG3907N0001PH), abranguida entre as rúas Doutor Loureiro Crespo e Casimiro Gómez, para a reordenación de volumes edificables e completar as aliñacións e rasantes do espazo de acceso situado ao norte, inicialmente datado en xullo 2018, redactado polo arquitecto don José Enrique Pérez-Ardá Criado; ao abeiro do disposto no artigo 45.2 d) do Regulamento orgánico do goberno e da administración do Concello de Pontevedra, aprobado polo Pleno do 21/10/2005, BOP núm. 248, do 28/12/2005, emítase o seguinte **informe con proposta de acordo**, para o que resultan relevantes os seguintes

Antecedentes de feito

Primeiro.- En data 18/07/2018, baixo o número 2018028814, de entrada no Rexistro Xeral do Concello, a entidade mercantil “GERIATROS S.A.” presentaba o documento titulado “*Estudio de detalle del terreno comprendido entre las calles Doutor Loureiro Crespo y Casimiro Gómez para la ordenación de los volúmenes edificables y completar las alineaciones y rasantes del espacio de acceso situado al norte*”, de data xullo 2018, redactado polo arquitecto don José Enrique Pérez-Ardá Criado.

Segundo.- Tralo requirimento efectuado en data 02/08/2018, no que se lle solicitaba a presentación da documentación acreditativa da titularidade do predio con referencia catastral, en data 29/08/2018, baixo o número de rexistro de entrada 2018034045, a entidade interesada achega a “*Escritura de enajenación otorgada por el Organismo autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado a favor de la Sociedad GERIATROS S.A, Sociedad Unipersonal*”, que fora outorgada perante don Rafael Bonardell Lenzano, Notario del Ilustre Colexio Notarial de Madrid, ao número 976 do seu Protocolo, na que se reflicte a transmisión e adxudicación do amentado predio á sociedade GERIATROS S.A.

Terceiro.- Consta como antecedente previo ao Estudo de detalle, que pola arquitecta municipal da Oficina Técnica de Arquitectura e Planeamento, en data 22/06/2018 emitía informe, logo da correspondente visita de comprobación ao emprazamento, verbo da comprobación da edificabilidade da antiga Comandancia da Garda Civil, situada na rúa do Doutor Loureiro Crespo núm. 27, no que se reflectía o seguinte:

“Reunidos o 18.06.2018 a Concelleira de Urbanismo e técnicos municipais xunto con responsables do proxecto da residencia para persoas maiores, que promove a entidade Domusvi no inmobile da antiga Comandancia da Garda Civil, situada na rúa do Doctor Loureiro



Crespo nº27, acordouse que por parte da Oficina Técnica de Arquitectura e Planeamento (OTAP) se realizara unha comprobación das superficies construídas do edificio existente, antes de proceder a solicitar a preceptiva licenza de demolición.

De acordo co anterior, o 21.06.2018 desplazáronse ao lugar dous dos delineantes da OTAP para comprobar as medidas do edificio que figuran no documento “Levantamiento topográfico del edificio de la antigua Comandancia de la Guardia Civil”, de data xuño 2018, subscrito polo arquitecto José Enrique Pérez-Ardá Criado.

Na visita comprobouse a existencia dalgunhas plantas de entreplanta entre a planta máis baixa do edificio e a súa planta superior, así como que o patio do edificio se atopaba cuberto parcialmente á altura do teito da planta máis baixa.

No que se refire ás plantas de entreplanta, comprobouse que a altura libre das devanditas entreplantas entre o solo da planta baixa o teito da planta de entreplanta é de 2'03 m, sendo a altura libre entre o solo da planta de entreplanta e o teito da planta superior de 2'00 m, agás nunha zona onde a altura libre é de 1'44 m.

O Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU) establece unha altura libre mínima de 2'50 m para o uso do edificio existente, xa que logo as entreplantas existentes non cumpren a altura mínima exisida no plan para ser usadas, polo que non se deberían considerar dentro da edificabilidade actual do edificio existente.

No que se refire á cubrición parcial do patio, obsérvase que nos planos de ordenación do PXOU se grafía parcialmente a cubrición do patio. Non obstante, na realidade comprobouse que a estrutura de toda a cubrición é única, polo que se considera un erro do plan que tería que haber grafiado toda a cubrición.

Xa que logo, considérase que toda a cubrición parcial do patio se deba estimar dentro da edificabilidade actual do edificio existente.

As superficies pechadas por planta e a superficie pechada total do edificio, de acordo coas comprobacións realizadas por esta oficina, en base á planimetría do levantamento aportado e as verificacións no lugar, son as que figuran no seguinte cadro:

<i>N.º Planta</i>	<i>Superficie pechada parcial</i>	<i>Superficie pechada total</i>
<i>Planta soto</i>	<i>22'10 m2</i>	
<i>Planta baixa</i>	<i>1.210'91 m2</i>	
<i>Planta primeira</i>	<i>930'60 m2</i>	
<i>Planta segunda</i>	<i>869'40 m2</i>	
<i>Planta terceira</i>	<i>869'40 m2</i>	
<i>Planta cuarta</i>	<i>869'40 m2</i>	
	<i>SUMA:</i>	<i>4.771'81 m2</i>

*Tendo en conta que a superficie da parcela é de 1.786'00 m2, de acordo coa información catastral, resulta que a **edificabilidade da parcela da antiga Comandancia da Garda Civil é 2'6717 m2/m²** (4.771'81 m2/ 1.786'00 m2)*

E todo o que se informa para os efectos oportunos”.





Cuarto.- No que atinxe ao proxecto de estudo de detalle achegado, en data 19/10/2018, a arquitecta municipal emitía informe desfavorable, co seguinte teor literal:

“1. O estudo de detalle ten por obxecto reaxustar as aliñacións e rasantes da parcela onde se atopa o edificio da antiga Comandancia da Garda Civil (parcela de referencia catastral 0277013NG3907N0001PH).

Concretamente trátase de reaxustar as aliñacións e rasantes da parte da parcela colindante coa Igrexa de Virxe do Camiño.

O estudo de detalle tamén ten por obxecto ordenar o volume edificable toda vez que se prevé a demolición do edificio existente.

Na parcela ordenada conforme ao estudo de detalle preténdese a construción dunha residencia para persoas maiores.

2.- O ámbito do estudo de detalle comprende a devandita parcela propiedade da entidade “GERIATROS, S.A.”.

A superficie da parcela segundo a información catastral é de 1.786'00 m², non obstante consta no estudo de detalle que a superficie real da parcela, conforme ao levantamento realizado, é de 1.870'50 m².

A superficie ocupada pola edificación de acordo coa ordenación do estudo de detalle é 1.228'85 m² e a superficie de cesión para espazos libres é de 641'65 m².

3.- O ámbito de actuación atópase clasificada como solo urbano no vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), cualificándose a maior parte dos terreos como equipamento e o resto como zona libre.

A zona cualificada como equipamento resúltalle de aplicación o establecido nos artigos 92, 93, 94 e 95 da normativa do PXOU.

4.- No que se refire á edificabilidade, deberase observar o indicado no artigo 94 da normativa que establece que no caso de equipamentos existentes, a edificabilidade será a que na actualidade teñen.

No caso que nos ocupa no momento da aprobación do PXOU existía un equipamento (Comandancia da Garda Civil) e a superficie pechada do equipamento existente é de 4.771'81 m², de acordo co informe realizado pola técnica que subscribe o 22.06.2018 (xúntase con este informe o informe realizado o 22.06.2018).

Xa que logo a edificabilidade da parcela existente na que se ubica o edificio da antiga Comandancia da Garda Civil é 2'5510 m²/m² (edificabilidade= 4.771'81 m²/1.870'50 m²).

Para a determinación da superficie edificable considérase de aplicación a regra establecida no artigo 41.4.a) da Lei 2/2016, do solo de Galicia (LSG), desenvolta no artigo 64.5.a) do Decreto 143/2016, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo, do seguinte teor literal:

“5. Para la determinación de la superficie edificable total habrán de tenerse en cuenta las siguientes reglas (artículo 41.4 de la LSG).

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo



cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas (artículo 41.4.a) de la LSG).

A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100 %."

5.- En canto á ordenación do volume edificable, considérase de aplicación as condicións de edificación da zona residencial intensiva onde se encadra a parcela, concretamente o artigo 194 da normativa do PXOU, coas súas modificacións, así como as determinacións establecidas nos artigos 181 (aproveitamento baixo cuberta), 182 (medición de alturas), 183 (planta soto) e 185 bis (voos) da normativa do PXOU, coas súas modificacións.

6.- O artigo 6 da normativa do PXOU, sobre regras xerais de desenvolvemento do Plan Xeral, establece que o Plan Xeral en solo urbano se desenvolverá mediante Estudos de Detalle, entre outros.

Establecéndose no artigo 7 da normativa do PXOU, que en solo urbano as determinacións e previsións do Plan Xeral serán de aplicación directa e inmediata, sen prexuízo de que en algúns supostos especificamente determinados se esixa a formulación dun Estudo de Detalle.

7.- No caso que nos ocupa considérase necesario a formulación dun estudo de detalle, xa que se propón un reaxuste das aliñacións na zona colindante coa igrexa, de xeito tal que o espazo ocupado actualmente por unha construción auxiliar de planta baixa, anexa ao edificio da antiga comandancia, pase a destinarse espazo libre de uso público, sendo necesario ademais fixar rasantes.

Tamén se considera necesario a formulación dun estudo de detalle para ordenar o volume edificable permitido xa que se pretende demoler o edificio existente e construír un novo edificio cunha nova configuración para destinalo a residencia de persoas maiores.

8.- Aos estudos de detalle resúltanlle de aplicación as determinacións contidas nos artigos 79 e 80 da LSG, desenvolvidas nos artigos 192, 193 e 194 do Regulamento da LSG.

9.- No documento do estudo de detalle presentado obsérvanse as seguintes deficiencias que cómpre corrixir ou clarexar:

a) O estudo de detalle deberá efectuar un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obtén no estudo de detalle, conforme ao establecido no artigo 193.1.a) do Regulamento da LSG.

No estudo comparativo deberase ter en conta ás determinacións previstas no plan conforme ao indicado nos puntos 4 e 5 do presente informe.

b) Os planos de ordenación deberán incluír, aínda que de forma esquemática, o alzado do volume edificado previsto en cada fronte. Isto é o alzado sur, fronte á rúa Doutor Loureiro Crespo, o alzado oeste, fronte á rúa Casimiro Gómez, o alzado norte, fronte ao espazo libre colindante coa Igrexa Virxe do Camiño, e o alzado leste, fronte ao espazo libre da UA-34 do PXOU, hoxe espazo axardinado.

Nestes alzados indícaranse tanto as cotas de rasantes das rúas ou espazos libres, como das alturas de plantas e a altura máxima da edificación dende a rasante das rúas e espazos libres.





c) Deberase incluír ademais nos planos de ordenación unha sección transversal polo volume edificatorio entre a rúa Doutor Loureiro Crespo e o espazo libre colindante coa Igrexa Virxe do Camiño.

d) No que se refire ás rasantes do espazo libre de uso público colidante coa Igrexa Virxe do Camiño cómpre dicir que se deberá diseñar unha plataforma única en toda a fronte da edificación dende a rúa Casimiro Gómez ata o espazo axardinado da UA-34, con eliminación de beirarrúas.

Deberase tomar como punto de referencia para a fixación das cotas das rasantes da plataforma única ás cotas actuais da beirarrúa existente na fronte da igrexa, así como a beirarrúa actual da rúa Casimiro Gómez.

O deseño deste espazo será tal que só se permita o acceso rodado ao garaxe ou o acceso de vehículos de emerxencia ao novo edificio previsto na parcela.

e) Deberase eliminar o acceso rodado ao novo edificio a través do espazo colidante coa UA-34, xa axardinado. Neste sentido deberase trasladar a entrada ao garaxe prevista pola UA-34 á fronte colidante coa igrexa (fronte norte).

Faise, constar que en ningún caso se permitirá a existencia de rampas de acceso ao garaxe dentro do espazo libre de uso público.

f) Deberase diseñar un percorrido peonil accesible entre a plataforma única e a beirarrúa da UA-34 a través da zona xa axardinada.

g) O estudo de detalle deberá xustificar o cumprimento da normativa de accesibilidade, conforme ao establecido no artigo 39.2 da Lei 10/2014 de accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia.

No que se refire ao espazo a urbanizar, deberase xustificar o cumprimento da Orde VIV/561/2010, polo que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

h) Deberíase corrixir un dos obxectivos do estudo de detalle, xa que se considera que un dos obxectivos é reaxustar aliñacións e non completar aliñacións, tal e como figura no documento actual. (...)”.

Quinto- Tralo requirimento efectuado o 22/10/2018, no que se daba traslado do informe amentado no parágrafo anterior, en data 06/11/2018, con entrada no Rexistro Xeral do Concello baixo o núm. 2018044873, a entidade interesada achegaba nova documentación para emendar as deficiencias advertidas pola arquitecta municipal.

Sexto.- Vista a nova documentación presentada, consistente en “*Estudio de detalle del terreno comprendido entre las calles Doutor Loureiro Crespo y Casimiro Gómez para la reordenación de los volúmenes edificables y reajustar las alineaciones y rasantes de parte de la parcela colindante con la Iglesia Virgen del Camino*”, de data outubro 2018, redactado polo arquitecto José Enrique Pérez-Ardá



Criado, a arquitecta municipal emitía novo informe desfavorable con data 16/11/2018, no que reflectía o seguinte:

“Visto o novo documento titulado , que anula e substitúe ao documento técnico anteriormente presentado, emítese o seguinte INFORME:

1.- No novo documento presentado obsérvanse as seguintes deficiencias que cómpre corrixir ou clarexar:

a) O artigo 194 da normativa do Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), coa súa modificación (BOP n.º 190 do 02.10.2003), relativo ás condicións de ordenación da zona residencial intensiva, establece na súa condición 3 as alturas e o número de plantas das edificacións e na súa condición 7 a forma de escalonar a edificación no caso de rúas en pendente.

O alzado norte da edificación, con fronte a un espazo con pendente lixeira, conta cun corpo de 21 m de lonxitude e un número de plantas de B+6+Bc sobre a rasante e outro corpo de lonxitude non indicada, pero de aproximadamente 16,75 m, e un número de plantas de B+1 sobre a rasante.

Co fin de comprobar o cumprimento da normativa do PXOU deberase medir a altura no punto medio da liña de fachada de cada corpo edificatorio de diferente número plantas, desde a rasante do espazo libre ata o plano inferior do forxado que forma o teito da última planta de pisos.

Asemade deberase acotar a lonxitude do corpo que conta con B+1 e incluír unha planta de ordenación que reflecte o número de plantas sobre rasante da ordenación proposta en cada corpo diferenciado.

b) No documento inclúese un plano de ordenación, Plano O-10, sobre estudo de edificabilidades.

Deberase facer constar, tanto na memoria do Estudo de Detalle como no devandito plano, que as plantas de distribución grafiadas e as superficies computables indicadas no cadro do Plano O-10 non son vinculantes, e que será o proxecto arquitectónico que se presente para a obtención da licenza urbanística o que defina concretamente as edificabilidades de cada planta.

Recoméndase denominar o número de plantas tomando como referencia a fronte norte da edificación, xa que a denominación establecida no documento pode xenerar interpretacións erróneas, así por exemplo a planta soto -1 considerada no documento é en realidade unha planta baixa na súa maior superficie.

Por outro lado, obsérvase na planta de distribución do soto -1 a grafía dunhas escaleiras para uso do edificio na súa fronte leste que invaden espazo libre de uso público.

c) O artigo 39.2 da Lei 10/2014 de accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia establece que os instrumentos urbanísticos deberán facer constar expresamente na súa memoria o cumprimento da Lei 10/2014, xa que logo se deberá incluír un apartado na memoria do Estudo de Detalle que xustifique o cumprimento da devandita Lei.

E todo o que se informa para os efectos oportunos”.

Sétimo.- Posto en coñecemento da interesada o amentado informe, e seguindo o indicado pola técnica municipal, en data 21/11/2018, baixo o núm. 2018047365 de rexistro de entrada, “GERIATROS S.A.”





achegaba “*Estudio de detalle del terreno comprendido entre las calles Doutor Loureiro Crespo y Casimiro Gómez para la reordenación de los volúmenes edificables y reajustar las alineaciones y rasantes de parte de la parcela colindante con la Iglesia Virgen del Camino*”, de data novembro 2018, redactado polo arquitecto José Enrique Pérez-Ardá Criado.

Oitavo.- A nova proposta achegada mereceu informe favorable da arquitecta municipal da OTAP, emitido en data 23/11/2018, no que textualmente se indica:

“Visto o novo documento titulado “Estudio de detalle del terreno comprendido entre las calles Doutor Loureiro Crespo y Casimiro Gómez para la reordenación de los volúmenes edificables y reajustar las alineaciones y rasantes de parte de la parcela colindante con la Iglesia Virgen del Camino”, de data novembro 2018, redactado polo arquitecto José Enrique Pérez-Ardá Criado, que anula e substitúe ao documento técnico anteriormente presentado, emítase o seguinte INFORME:

1.- Co novo documento presentado enméndanse as deficiencias indicadas nos anteriores informes.

2.- As características básicas da proposta en relación co planeamento vixente son as seguintes:

Concepto	Ordenación s/PXOU	Proposta do estudo de detalle
Destino do solo	<i>Equipamento social-asistencial (Comandancia Garda Civil)</i>	<i>Equipamento social-asistencial</i>
Edificabilidade computable	<i>A existente (4.771'81 m²)</i>	<i>4.771'81 m²</i>
Ocupación do solo	<i>1.320'05 m²</i>	<i>1.314'90 m²</i>
Altura máxima	<i>B+6 (zona residencial intensiva)</i>	<i>B+6</i>

A diferencia da superficie de ocupación entre a ordenación do PXOU (1.320'05 m²) e a proposta do estudo de detalle (1.314'90 m²) vén motivada polo pequeno reaxuste que se realiza na zona lindeira coa igrexa para permitir un itinerario peonil accesible.

3.- A superficie actual da parcela, coincidente co ámbito do estudo de detalle, é de 1.870'50 m² e a superficie de cesión para espazos libres é de 555'60 m², de acordo coa ordenación do estudo de detalle.

4.- Considérase que o documento do estudo de detalle se adecúa ás determinacións do planeamento municipal, así como á lexislación urbanística e á lexislación en materia de accesibilidade vixentes, polo que non existe inconveniente en que continúe a tramitación do



expediente, sen prexuízo da obtención do informes preceptivos segundo a lexislación sectorial que poda resultarlle de aplicación ao ámbito de actuación”.

Considéranse de aplicación os seguintes **fundamentos de dereito**:

I.- Previsións do PXOU en vigor.

O vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana deste termo municipal foi aprobado por Orde da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas da Xunta de Galicia do 18/12/1989, publicada no DOG de 12/01/1990 (normas urbanísticas publicadas no BOP de 02/02/1990).

Consta como antecedentes Decisión de 17/08/2019 da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental da Xunta de Galicia, de non sometemento a avaliación ambiental estratéxica do proxecto de modificación puntual do PXOU que se estaba tramitando para a parcela que nos ocupa, con anterioridade ao alleamento da parcela por parte do estado, por entender que non ía ter efectos significativos no medio ambiente .

O eido ao que atinxe o estudo de detalle atópase clasificado como solo urbano no vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), cualificándose a maior parte dos terreos como equipamento e o resto como espazo libre.

A zona cualificada como equipamento resúltalle de aplicación o disposto artigos 92 a 95 da normativa do PXOU. No caso que nos ocupa, no momento da aprobación do PXOU existía un equipamento (Comandancia da Garda Civil) e a superficie pechada do equipamento existente era de 4.771'81 m² segundo acredita o informe da arquitecta municipal. Xa que logo, a edificabilidade da parcela existente é 2'5510 m²/m² (edificabilidade= 4.771'81 m²/1.870'50 m²).

O artigo 6.3 do PXOU dispón que *“o Plan xeral desenvolverase en solo urbano, mediante estudos de detalle e plans especiais de reforma interior”.*

II. Os Estudos de Detalle na LSG e RLSG

Tanto a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), nos artigos 79 e 80, como 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 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, como ilustra a xurisprudencia, 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.



III.- Obxecto do Estudo de Detalle

O Estudo de Detalle que nos ocupa ten por obxecto reordenar os volumes e reaxustar as aliñacións e rasantes do vento norte da parcela onde se atopaba o edificio da antiga Comandancia da Garda Civil (parcela con referencia catastral 0277013NG3907N0001PH).

En concreto, pretende reaxustar aliñacións e rasantes no vento que entesta coa parcela da Igrexa Virxe do Camiño para garantir un itinerario peonil accesible e reordenar o volume edificable toda vez que se prevé a demolición do edificio existente -autorizada pola correspondente licenza- para a ulterior construción dunha residencia para persoas maiores.

Para a determinación da superficie edificable aplicouse a regra establecida no artigo 41.4.a) da Lei 2/2016, do solo de Galicia (LSG), desenvolta no artigo 64.5.a) do Decreto 143/2016, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia (RLSG).

En canto á ordenación do volume edificable, considérase de aplicación as condicións de edificación da zona residencial intensiva onde se encadra a parcela, concretamente o artigo 194 da normativa do PXOU, coas súas modificacións, así como as determinacións establecidas nos artigos 181 (aproveitamento baixo cuberta), 182 (medición de alturas), 183 (planta soto) e 185 bis (voos) da normativa do PXOU, coas súas modificacións.

O Estudo de Detalle parte de parcela previa, con condicións urbanísticas de aproveitamento, ocupación, tipo, intensidade e uso asignadas. Non modifica ningún destes aspectos e aplica a normativa do PXOU para determinar as condicións de volumetría da futura edificación adaptada ás diferencias de rasante do viario circundante.

O Estudo de Detalle cumpre co establecido no artigo 79 LSG, así como nos artigos 192 e 193 do RLSG.

IV.- 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, regula os Estudos de Detalle nos seus artigos 192, 193 e 194. No segundo dos preceptos citados debulla, de xeito taxativo, os documentos que conterán os Estudos de Detalle, referíndose, polo tanto, aos seguintes:

- 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.
- 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, compróbase que a mesma cumpre cos requisitos documentais relacionados no parágrafo anterior e que 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.

V.- 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 o 100% da propiedade do eido.

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 publicará 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, tamén establece que, así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas 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 preceptivos.

Cómpre tamén traer a colación as determinacións do art. 25 do Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana,

VI.- 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.

VII.- Competencia

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 e o art. 21.1.F) do Regulamento orgánico do goberno e a administración do Concello de Pontevedra (BOP núm. 248, de 28/12/2005) atribúen 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 deste Estudo de Detalle é competencia da Xunta de Goberno Local.

Atendendo ao exposto, á vista do informe emitido pola arquitecta da Oficina Técnica de Arquitectura e Planeamento de data 23/11/2018, que se incorpora e serve de motivación consonte ao determinado no art. 88.6 da Lei 39/2015, propónse á **Xunta de Goberno Local**, se o estima procedente e previo sometemento do asunto a coñecemento ou ditame da COTUMA, a adopción do seguinte **acordo**





Primeiro.- Prestar aprobación inicial ao Estudo de Detalle formulado, mediante iniciativa particular, pola entidade mercantil “GERIATROS S.A.SOCIEDAD UNIPERSONAL” para reordenación de volumes edificables e completar as aliñacións e rasantes cara ao lindeiro norte, que entesta coa Igrexa Virxe do Camiño, da parcela con referencia catastral 0277013NG3907N0001PH, abranguida entre as rúas Doutor Loureiro Crespo e Casimiro Gómez na que se situaba e edificio da antiga comandancia da Garda Civil, instrumento urbanístico redactado polo arquitecto don José Enrique Pérez-Ardá Criado, datado en novembro do 2018, con entrada no Rexistro Xeral do Concello o 21/11/2018, baixo o núm. 2018047365

Segundo.- Someter a información pública o amentado Estudo de Detalle, durante un prazo de un (1) mes, mediante anuncio que se publicará, por conta da promotora, no Diario Oficial de Galicia, no Taboleiro de Edictos do Concello, na sede electrónica do Concello www.sede.pontevedra.gal e nun dos xornais de maior difusión da provincia, con notificación individualizada á titular catastral, a efectos de que durante dito período se poida examinar o expediente e formular as alegacións e suxestións que se estimen oportunas, computando o remate do amentado prazo de alegacións dende a data de publicación do anuncio no Diario Oficial de Galicia ou notificación individual se fose posterior, dilixenciándose a documentación exposta pola Secretaría da Administración Municipal.

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 estudo 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.

Pontevedra, na data da sinatura electrónica

O Director Xeral da Área de Urbanismo e Servizos Xerais.

Asdo.- Xosé Manuel tato Camino

