



**Trámite: certificación do acordo.**

D. Raimundo González Carballo, Concelleiro Secretario da Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra.

**Certifico:** que a Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra, na sesión ordinaria que tivo lugar o día 09.04.2018, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

**6.- APROBACIÓN INICIAL DO ESTUDO DE DETALLE PARA A ORDENACIÓN DE VOLUMES E A DETERMINACIÓN DAS CONDICIÓN ESTÉTICAS E COMPOSITIVAS DOS EDIFICIOS A CONSTRUIR NO RUEIRO 46 A DO POLÍGONO 1 DO EIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOU, NA ANTIGA UNIDADE DE ACTUACIÓN NÚMERO 7 (TAFISA). PROMOTORES: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SLU (REPRESENTADA POR DON FRANCESC XAVIER TAPIAS XIRAU) E BUILDINGCENTER SAU (REPRESENTADA POR DONA RUTH CIERVO MATE). 2017/ESTDETALLE/000003.**

Examinado o expediente 29.672/2017, promovido polas entidades mercantís que constan na cabeceira e instruído para a tramitación dun estudo de detalle para a ordenación de volumes e a determinación das condicións estéticas e compositivas dos edificios a construír no rueiro 46 A do polígono 1 do eido da Modificación puntual do PXOU, na antiga unidade de actuación número 7 (TAFISA), (rúa de José Malvar Figueroa e outras), coa finalidade de dar cumprimento ás esixencias da licenza de parcelamento outorgada por acordo da Xunta de Goberno Local do 11/10/2017, de xeito que se garanta a unidade estética do conxunto, para posteriormente poder desenvolver as edificacións das parcelas a través de proxectos independentes e visto o Proxecto de estudo de detalle achegado en data 01/08/2017, baixo o número de rexistro de entrada 2017029672, así como as súas sucesivas versións modificativas posteriores, 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.- Mediante Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes da Xunta de Galicia, (en diante CPTOPT), de data 21/12/2007, aprobouse definitivamente o "Proxecto de modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal no eido da UA-7 e a súa zona de influencia", que abrangue os terreos situados entre a Avda. de Bos Aires, de José Malvar, vía férrea Redondela-A Coruña e do Camiño Vello de Castela, para a recualificación do solo industrial en residencial e dotacional do Concello de Pontevedra. Unha vez publicada a amentada modificación puntual no Diario Oficial de Galicia núm. 14, do 21 de xaneiro de 2008 e as súas normas e ordenanzas no Boletín Oficial de Pontevedra núm. 54, do 17 de marzo de 2008, despregou plena executividade.

A referida aprobación definitiva da modificación puntual determinou, asemade, o perfeccionamento e definitiva aprobación dos convenios urbanísticos subscritos o 7/05/2003 e o 12/08/2005, este último de actualización e modificación do "Convenio urbanístico entre o Concello de Pontevedra e a empresa TAFISA para a reordenación urbanística dos terreos nos que estaba situada esta empresa e a consecución da conexión da cidade de Pontevedra co río Léz e coa ría de Pontevedra", convenios que formaron parte do amentado proxecto.



Con posterioridade, consta a adquisición, pola mercantil “Grupo Lar Promosa SA” (logo denominada “Promobérica Desarrollos Inmobiliarios SAU”), dos predios obxecto dos convenios referidos, estipulándose no contrato a subrogación da entidade compradora “(...) a todos los efectos jurídicos, en el Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pontevedra y Tableros de Fibras S.A (...)”, que manifesta coñecer na súa integridade, asumindo “irrevocablemente el conjunto de derechos y obligaciones pendientes de ejercicio y cumplimiento (...)”.

Segundo.- A Xunta de Goberno Local, na sesión que tivo lugar o día 02/02/2009, acordou prestar aprobación definitiva ao proxecto de equidistribución, polo sistema de concerto, correspondente ao polígono 1 do eido da modificación puntual do PXOU na antiga UA 7 (TAFISA) e a súa zona de influencia, -acto firme en vía administrativa logo da publicación dos correspondentes anuncios no xornal “Diario de Pontevedra” do 17/02/2009 e no Boletín Oficial da Provincia núm. 34, de 19/02/2009, e con notificación individual aos interesados-, figurando o amentado instrumento de reparcelamento debidamente inscrito no Rexistro da Propiedade. No referido polígono 1 atópase o rueiro 46 A, que nos ocupa.

Terceiro.- Con posterioridade, a Xunta de Goberno Local, na sesión que tivo lugar en data 16/08/2010, prestaba aprobación, con carácter definitivo, ao Proxecto de Urbanización do polígono 1 da área de reparto situada entre a Avda. de Bos Aires, José Malvar e Camiño Vello de Castela, no eido da modificación puntual do PXOU na antiga UA 7 e a súa área de influencia, aprobada por Orde da CPTOPT do 21/12/2007, formulado pola entidade mercantil “Grupo Lar Promosa SA”, CIF: A-28230514, documento refundido redactado polo enxeñeiro de camiños, canles e portos, don Roberto Núñez de Arenas Basteiro (colexiado número 16.760), con visado colexial do 14/06/2010. A referida aprobación definitiva foi obxecto de publicación no Boletín oficial da provincia de Pontevedra núm. 210, de data 02/11/2010.

Ademais, por acordo da Xunta de Goberno Local do 15/04/2013, prestouse aprobación ao Anexo de conexión eléctrica no ámbito da UA núm. 7 do PXOU, redactado polo enxeñeiro de camiños, canles e portos don Roberto Núñez de Arenas Basteiro, de data marzo de 2013, que modifica e amplía o documento refundido da mesma autoría con visado colexial do 14/06/2010. O referido acordo foi notificado á promotora o 25/04/2013 e publicouse anuncio no “Boletín oficial” da provincia de Pontevedra núm. 96, de data 21/05/2013, quedando suxeito o referido acto ás mesmas condicións impostas no acordo do 16/08/2010.

Cuarto.- En data 27/07/2015 asínase o Documento administrativo polo que se formaliza a entrega, recepción e aceptación polo Concello de Pontevedra das obras de urbanización do polígono 1 da área de reparto situada entre a Avda. de Bos Aires, José Malvar e Camiño Vello de Castela, conformada pola modificación puntual do PXOU na antiga UA 7 (TAFISA) e a súa área de influencia, executadas pola entidade promotora “Grupo Lar Promosa SA”, dando conta deste feito na Comisión de Ordenación do Territorio, Urbanismo e Medio Ambiente na sesión ordinaria do 28/07/2015.

Quinto.- Con anterioridade á recepción das obras urbanizadoras, en data 11/10/2010 a Xunta de Goberno Local concedera á entidade mercantil “GRUPO LAR PROMOSA, SA” licenza urbanística de parcelamento do rueiro 46 A, sito no ámbito do amentado polígono 1.

O parcelamento aprobado dividía a parcela orixinal (incluída no rueiro 46 A), en catro





novas parcelas:

- Parcela 46 A1, de 1.051,00 m<sup>2</sup> actualmente con referencia catastral 0282108NG3908S0001YK (propiedade de Pontelérez Promociones Inmobiliarias SLU).
- Parcela 46 A2, de 976.50 m<sup>2</sup>, actualmente con referencia catastral 0282109NG3908S0001GK (propiedade de Sabadell Real Estate Development SL).
- Parcela 46 A3, de 2.639,70 m<sup>2</sup>, actualmente con referencia catastral 0282110NG3908S0001BK (propiedade de Buildingcenter SAU).
- Parcela 46 A4, de 826,80 m<sup>2</sup>, na actualidade con referencia catastral 0282111NG3908S0001YK (propiedade de Pontelérez Promociones Inmobiliarias SLU).

A licenza concedida condicionábase expresamente, e entre outras, ás seguintes condicións:

(...) “b) As futuras actuacións de construción condiciónanse á previa presentación dun proxecto único ou dun estudo de detalle para asegurar a súa unidade estética, e cuxa a aprobación deberá ser en todo caso previa a calquera licenza de construción nas parcelas resultantes.

Sexa unha ou outra a actuación urbanística pola que se opte, a edificabilidade adicada a vivenda protexida atoparase na parcela nº 1 das resultantes neste acto administrativo.

c) A efectividade do presente parcelamento queda supeditada a que a entidade solicitante eleve a escritura pública os compromisos contraídos a modo de gravames que recaen sobre os predios resultantes e que están recollidos no proxecto de parcelamento presentado, isto é, as fincas identificadas cos números 46 A2 e 46 A3 do presente proxecto de parcelamento quedarán gravadas como predios servintes cunha servidume de acceso na planta situada a nivel da rúa, en beneficio do resto das parcelas resultantes do presente proxecto, que constitúen os predios dominantes, e cada unha das fincas resultantes do presente proxecto de parcelamento quedarán gravadas, como predios servintes, cunha servidume depaso baixo rasante na planta ou plantas que se destinen a garaxe-aparcamento, en beneficio do resto da fincas resultantes do parcelamento que constituirán predios dominantes, resultando por tanto o garaxe-aparcamento mancomunado entre todas.

En consecuencia, como condición resolutoria de presente acto administrativo a interesada deberá achegar con carácter previo á calquera licenza de construción sobre as parcelas resultantes, a correspondente escritura pública á que se eleve o presente acto administrativo de parcelamento e no que se conteñan as servidumes e gravames referidos e a certificación da conseguinte anotación tanto das parcelas como dos gravames e servidumes no Rexistro da Propiedade.

d) A presente licenza non prexulga as posibilidades edificatorias das fincas resultantes, a axuízar coa solicitude de licenza de obras que se inste e que en todo caso deberá axustarse estrictamente aos termos das anteriores condicións relacionadas(...).

Sexto.- Para dar cumprimento ao esixido no parcelamento aprobado, en data 01/08/2017 tiña entrada no Rexistro Xeral do Concello, baixo o núm. 2017029672, a solicitude de aprobación dun Estudo de Detalle no rúeiro 46 A da Unidade de Actuación número 7 do PXOU de Pontevedra, presentada polas entidades “Sabadell



Real Estate Development SL” e “Buildingcenter SAU”, xunto coa que se achegaba “Proxecto de Estudo de Detalle”, de data xullo 2017, subscrito polos arquitectos don Julio Daniel Rodríguez Rodríguez e don Daniel Riovoira Zecca.

Sétimo.- Remitido á Oficina Técnica de Arquitectura e Planeamento, en data 29/08/2017 emitíase informe desfavorable pola arquitecta municipal, no que se reflectían unha serie de deficiencias a emendar:

“(…) a) O estudo de detalle presentado establece un plano de referencia para determinar as alturas da edificación. Se ben é un punto de partida para a definición volumétrica do conxunto non garante por completo a unidade estética do conxunto.

Para garantir a unidade estética considérase necesario que o estudo de detalle concrete ademais condicións estéticas e de composición das futuras edificacións. Para acadar un conxunto unitario dende o punto de vista estético e conseguir que os diferentes proxectos garantan a continuidade no espazo deberá incluírse no estudo condicións estéticas e de composición referidas a:

- Fachadas incluídos voos e remates de cornixas e aleiros (composición, acabados, coherencia materiais, sistemas construtivos...).
- Cuberta (definición xeométrica, pendentes, materiais....).
- Planta baixa e portais (composición, materiais....).
- Espacio porticado (definición xeométrica en planta e altura, sistema construtivo, solución de continuidade, pavimentos solo ....).

b) O estudo de detalle deberá incluír tamén os esquemas de alzados do espazo interior ou praza, na que a edificación debe dispor dun soportal lineal de como mínimo 4,00 m de profundidade. Neste sentido deberá terse en conta as cotas de nivel da zona verde e parque infantil existente actualmente no lugar.

c) Deberá trasladarse ao plano topográfico real as aliñacións do rueiro previsto na modificación puntual aprobada con definición da cota de nivel concreta en cada esquina ou crebo das aliñacións do plan. Pola documentación achegada semella que o ámbito do rueiro dispoñible na realidade difire sensiblemente da definición xeométrica establecida no plan.

De ser así, o estudo de detalle tamén podería reaxustar as aliñacións e rasantes do plan de conformidade coa lexislación urbanística.

d) O documento deberá identificar claramente a parcela adicada a vivenda protexida para a súa consideración no futuro.

e) O estudo de detalle deberá xustificar que se adecúa ao establecido no artigo 79 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, así como aos artigos 192 e 193 do Decreto 143/2016, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016.

Tamén deberá xustificar o cumprimento da normativa de accesibilidade para dar cumprimento ao establecido no artigo 39.2 da Lei 10/2014 de accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia.

f) Deberá xuntarse referencias catastrais dos terreos afectados polo estudo de detalle con titularidade dos mesmos. Compróbase que o estudo de detalle non o promoven todos os titulares dos terreos afectados.

g) O estudo de detalle deberá xuntar a modificación do proxecto de parcelamento aprobado o 11/10/2010 xa que o mesmo recolle uns accesos ás plantas soto das futuras edificacións que modifican as servidumes de paso aprobadas no devandito





proxecto de parcelamento, sen prexuízo de que a aprobación da modificación do proxecto de parcelamento sexa anterior ou simultánea á aprobación do estudo de detalle, no seu caso”.

Oitavo.- Tralo requirimento efectuado o 03/10/2017, no que se daba traslado do informe amentado no parágrafo anterior, en data 07/11/2017, con entrada no Rexistro Xeral do Concello baixo o núm. 2017042955, as entidades interesadas achegaban nova documentación para emendar as deficiencias advertidas pola arquitecta municipal.

Noveno.- Vista a nova documentación presentada, consistente en Proxecto de Estudo de Detalle, datado en outubro 2017, suscrito polos arquitectos don Julio Daniel Rodríguez e don Daniel Rivoira Zecca, documentación que anula e substituíu á documentación anteriormente presentada, a arquitecta municipal emitía informe desfavorable con data 13/12/2017, no que reflectía o seguinte:

“(…)1. Considérase que a nova documentación non emenda todas as deficiencias indicadas no informe de data 29.08.2017 para garantir a unidade do conxunto:

a) No que se refire ás fachadas e aos corpos voados:

- Considérase excesiva a altura das pilastras no corpo voado correspondente ao bloque edificatorio da parcela A3. Neste sentido sería mellor diminuír dita altura nunha planta completa. Tamén deberase fixar de forma máis concreta a separación das pilastras cunha marxe de máis o menos 10 cm.

- Deberase definir as dimensións dos vanos ou ocos de forma máis concreta cunha marxe de máis o menos 10 cm.

- Deberase definir materiais e cores dos elementos de fachada (paramentos, carpintarías, persianas ou elementos de protección similares, así como os elementos saintes ou ornamentais). Sen prexuízo de que o primeiro proxecto de edificación que obteña a preceptiva licenza municipal marque neste sentido as pautas a seguir polos seguintes proxectos edificatorios para a obtención da licenza.

- Deberase ter en conta as determinacións dos voos establecidas no no artigo 185 bis da Modificación puntual do PXOU, aprobada o 29/03/03, referida a diversos artigos da normativa.

Neste sentido deberase xustificar que para un cerramento convencional a parte pechada dos voos sobre os espazos públicos non superan o 70% do voo admisible en toda a fachada (non por planta) e contabilizado fachada por fachada.

Asemade deberase ter en conta que os corpos voados deben distar das medianeiras unha lonxitude igual ao voo con independencia da propiedade do terreo (obsérvase que o corpo voado da fachada do bloque edificatorio da parcela A3 no garda dita distancia en relación cos bloques colindantes).

- Non se entende no punto 6 da Memoria do Estudo de detalle o penúltimo paragrafo referido ás condicións estéticas e de composición das fachadas: “El plano de fachada correspondiente a la línea medianera será opaco en su primer tramo de 1,20 m de ancho.”

- Co fin de evitar confusións resulta mellor evitar a denominación de “alero” ao elemento horizontal unificador de coronación.

b) No que se refiere aos portais.

- Todos os portais deberán gardar a mesma estética en canto a dimensións,



materiais e cores das carpintarías, sen prexuízo de que o primeiro proxecto de edificación que obteña a preceptiva licenza municipal marque neste sentido as pautas a seguir polos seguintes proxectos edificatorios para a obtención da licenza.

c) No que se refire ás cubertas.

- Deberase incluír no Estudo de detalle unha planta de cuberta coa solución adoptada, acoutando a parte inclinada e a parte plana.

- Deberase definir os materiais e cores de todos os elementos da cuberta.

- Deberase indicar que en ningún caso o espazo aterrado poderá ser pechado.

Neste sentido deberase definir os elementos de protección solar, no seu caso, que en ningún caso poderán sobresaír da envolvente da cuberta.

d) No que se refire ao espazo porticado:

- Deberase indicar que os vanos acristalados gardarán relación co espazo porticado, debendo definir os materiais e cores das carpintarías, sen prexuízo de que o primeiro proxecto de edificación que obteña a preceptiva licenza municipal marque neste sentido as pautas a seguir polos seguintes proxectos edificatorios para a obtención da licenza.

- Cómpre clarear se o antepeito das terrazas é de pedra granítica.

- Ao igual que na cuberta, compre indicar que en ningún caso o espazo aterrado sobre o pórtico poderá ser pechado nin cuberto con elementos fixos ou

permanentes.

2. O estudo de detalle non establece a ubicación das áreas de servidume para o acceso aos garaxes e tampouco é obxecto do estudo de detalle establecer a ubicación alternativa dos accesos aos garaxes. É o proxecto de parcelación quen establece as servidumes e os accesos aos garaxes. Xa que logo deberase achegar o proxecto modificado de parcelación e corrixir neste sentido os puntos 2 (obxecto do documento) e 6 (descrición e solución adoptada no apartado plantas de garaxe e segregación de garaxes) da Memoria do Estudo de detalle.

3. Cómpre incluír no proxecto os planos da parcelación aprobada e os planos de parcelación modificada proposta, así como un plano de planta onde figuren as dimensións das frontes de cada unha das parcelas.

4. Tamén deberase incluír no punto 5 da Memoria do Estudo de detalle, referido ao marco urbanístico de referencia, o Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016”.

Décimo.- Posto en coñecemento das entidades mercantís interesadas o amentado informe, e seguindo o indicado pola técnica municipal, en data 05/02/2018, baixo o núm. 2018004129 de rexistro de entrada, “Sabadell Real Estate Development SL” e “Buildingcenter SAU” achegaban “Proyecto de parcelación. Manzana 46A-UA7 “TAFISA”. Rúa José Malvar Figueroa s/n. Pontevedra. Enero 2018”, suscrito polos arquitectos don Julio Daniel Rodríguez Rodríguez e don Daniel Riovoira Zecca, que atinxe á modificación da licenza de parcelamento da mazá 46 A outorgada con data 13/10/2010.

Décimo primeiro.- Así mesmo, en data 15/02/2018, con entrada no Rexistro Xeral do Concello baixo o núm. 2018005429, as mercantís interesadas achegaban novo proxecto de estudo de detalle, denominado “Estudio de Detalle. Manzana 46A-UA7 “TAFISA”. Rúa José Malvar Figueroa s/n. Pontevedra. Enero 2018”, suscrito polos





arquitectos don Julio Daniel Rodríguez Rodríguez e don Daniel Riovoira Zecca, para a emenda das deficiencias detectadas pola arquitecta municipal no seu informe de data 13/12/2017.

Décimo segundo.- A nova proposta achegada mereceu informe favorable da arquitecta municipal da OTAP, emitido en data 16/02/2018, no que textualmente indica:

(...)1.- Considérase que o novo documento presentado se adecúa ás determinacións do artigo 79 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, así como as determinacións da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana no eido da UA 7, aprobada definitivamente o 21/12/2007.

Asemade o documento conta coas previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas conforme á normativa vixente en materia de accesibilidade.

2.- Xa que logo non existe inconveniente por parte da técnica que subscribe en que o expediente continúe a súa tramitación conforme ao previsto no artigo 80 da Lei 2/2016.

Consta no documento do estudo de detalle a relación do titulares catastrais dos terreos afectados.

Non obstante o anterior, considérase que se debera aprobar previa o simultaneamente ao estudo de detalle a modificación do parcelamento aprobado con data 21/12/2007\*, xa que o estudo de detalle presentado parte da base da modificación de dito parcelamento no que se refire ás servidumes de paso como gravames sobre os predios resultantes (...).

\* Debe entenderse referida a 11/10/2010

Considéranse de aplicación os seguintes fundamentos de dereito:

I.- Previsións do PXOU en vigor e do parcelamento aprobado.

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).

No eido no que se sitúa o rueiro ao que atinxe o estudo de detalle rexe, en concreto, a Modificación Puntual do PXOU con ordenación detallada no ámbito da Unidade de Actuación 7 e a súa área de influencia, aprobada definitivamente por Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes da Xunta de Galicia do 21/12/2007 (DOG do 21/01/2008, normas publicadas no BOP 17/03/2008).

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”.

Neste caso concreto, o estudo de detalle, ademais de desenvolver a modificación puntual do PXOU con ordenación detallada, dá resposta ás condicións impostas na licenza de parcelamento do predio que ocupaba o rueiro 46 A do referido eido.

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 desenvolver a modificación do PXOU con ordenación detallada para dar cumprimento á esixencia da licenza de parcelamento ,que autorizaba a división en catro parcelas resultantes do predio inicial, que abrangía a totalidade do rueiro 46 A, co obxecto de que se garanta -no suposto de que non se solicite unha licenza única- a unidade estética do conxunto, para logo poder desenvolver a edificación das parcelas a través de proxectos e licenzas independentes.

Pretende o instrumento axuizado reaxustar, á realidade do viario, as rasantes fixadas pola ordenación detallada de desenvolvemento incluída na modificación puntual do PXOU e, asemade, concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións, complementarias das do planeamento, mais non dun xeito totalmente pechado, se non establecendo varias alternativas que admiten solucións diversas e enriquecedoras da proposta estética, para non coartar as posibilidades de deseño dos proxectistas de cada unha das parcelas, sempre dentro das condicións alternativas de unificación estética e compositivas que se aproben.

O Estudo de Detalle parte de parcelas previas, 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 das futuras edificacións, adaptadas ás diferencias de rasante do viario circundante.

Pódese comprobar que o Estudo de Detalle cumpre co establecido no artigo 79 LSG, así como nos artigo 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 detalles.

#### 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 máis do 50% 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 legislativo 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.



Porén, débese deixar constancia do reflectido no informe da arquitecta municipal da OTAP, de data 16/02/2018, no que se condiciona a aprobación definitiva do estudo de detalle á aprobación, previa ou simultánea, da modificación do parcelamento aprobado con data 11/10/2010, xa que o estudo de detalle presentado parte da base da modificación do amentado parcelamento, no que se refire ás servidumes de paso como gravames sobre os predios resultantes e accesos aos garaxes.

## 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 16/02/2018, que se incorpora e serve de motivación consonte ao determinado no art. 88.6 da Lei 39/2015, a Xunta de Goberno Local, previo sometemento do asunto a coñecemento e ou ditame da COTUMA, por unanimidade, acorda:

Primeiro.- Prestar aprobación, con carácter inicial, ao Estudo de Detalle formulado, mediante iniciativa particular, polas entidades mercantís “Sabadell Real Estate Development SL” e “Buildingcenter SAU”, para o rueiro 46 A da Unidade de Actuación número 7 do PXOU de Pontevedra, instrumento urbanístico redactado polos arquitectos don Julio Daniel Rodríguez Rodríguez e don Daniel Riovoira Zecca, datado en xaneiro de 2018, con entrada no Rexistro Xeral do Concello o 15/02/2018, baixo o número 2018005429, para a ordenación de volumes e a determinación das condicións estéticas e compositivas dos edificios a construír no rueiro 46 A do polígono 1 do eido da Modificación puntual do PXOU, na antiga unidade de actuación número 7 (rúa de José Malvar Figueroa e viais de nova apertura), coa finalidade de dar cumprimento ás condicións impostas na licenza de parcelamento do 11/10/2010.

Segundo.- Someter a información pública o amentado Estudo de Detalle, durante un prazo de un (1) mes, mediante anuncio que se publicará, por conta dos promotores, no Diario Oficial de Galicia, no Taboleiro de Edictos do Concello, na sede electrónica do Concello [www.sede.pontevedra.gal](http://www.sede.pontevedra.gal) e nun dos xornais de maior difusión da provincia, con notificación individual a “Pontelárez Promociones Inmobiliarias SLU”, como propietaria das parcelas 46 A1 e 46 A4 e non promotora do estudo de detalle, así como aos restantes propietarios catastrais, a efectos de que durante dito período poidan 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.

As notificacións individuais aos propietarios dos terreos afectados farase por medio de anuncios no Boletín Oficial do Estado cando sexan descoñecidos, sexa ignorado o lugar de notificación ou tentada esta non se puidera practicar.

Terceiro.- Advertir expresamente que a aprobación definitiva do Estudo de Detalle quedará condicionada á previa ou simultánea aprobación da modificación da licenza





de parcelamento aprobada o 11/10/2010, no que atinxe aos accesos aos garaxes e servidumes de paso e gravames dos predios resultantes do parcelamento, modificación de licenza aínda non solicitada formalmente no día no que andamos.

E para que conste, coa salvidade á que se refire o artigo 206 do Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Entidades Locais, expido a presente certificación de orde e co visto e praxe da Alcaldía na data que consta na sinatura electrónica.

