



Plan Especial de Protección e Reforma Interior CASCO VELLO. VIGO

APROBACIÓN DEFINITIVA

TOMO V
ALEGACIONES



INFORME SOBRE AS ALEGACIÓNS PRESENTADAS DURANTE A
EXPOSICIÓN AO PÚBLICO DO P.E.P.R.I CASCO VELLO DE VIGO



INDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. RELACIÓN DE ALEGACIONES
3. CONTESTACIÓN INDIVIDUALIZADA DAS ALEGACIONES



1.INTRODUCCIÓN



O presente documento ten por obxecto contestar de forma individualizada a cada unha das alegacións presentadas ao documento do PEPRI, aprobado inicialmente en data 02/02/04 (D.O.G. nº 67 de 26/04/04), durante o período de exposición pública.

Presentáronse un total de cento noventa e cinco (195) alegacións, 187 dentro do prazo legal e 8 fóra de prazo. Destas alegacións sete (7) repítense, presentándose dúas veces no Rexistro de Entrada do Concello.

En base ao contido dos escritos achegados pódense diferenciar dous tipos de alegacións:

- a) As que se refiren a reclamacións particulares, e que cuestionan determinacións do PEPRI que afectan a inmobles concretos. Estas constitúen o groso das alegacións, cun total de 175 alegacións.
- b) As que se refiren a cuestións máis xenéricas, e que cuestionan determinacións do PEPRI máis xerais. Estas son a minoría, cun total de 13 alegacións.

Dentro das alegacións particulares destacan as 39 alegacións presentadas en contra da inclusión dos seus inmobles dentro das áreas de expropiación establecidas no PEPRI.

Asemade, destacan as 28 alegacións de particulares que solicitan co seu inmovle sexa excluído do ámbito do PEPRI.



Polo demáis, as outras alegacións particulares refírense á ordenación prevista nos planos ou fichas de edificación dos inmobles.

En canto ás alegacións de carácter xenérico, destacan aquelas que se opoñen á ordenación prevista no PEPRI para as parcelas da “Panificadora” e do “Asilo”.

O resultado do estudio realizado de todas estas alegacións é, básicamente, o seguinte:

1. As alegacións particulares referentes á ordenación prevista nas fichas de edificación, estimáronse pola xeral, sempre que non foran contrarias aos obxectivos e criterios fixados no PEPRI.
2. As alegacións particulares referentes aos inmobles incluídos nas áreas de expropiación do documento aprobado inicialmente co fin de destinalos a un uso dotacional, desestimáronse na súa maioría. Nos demáis casos, isto é, nas alegacións referentes aos inmobles incluídos inicialmente en ditas áreas co fin de proceder a súa revitalización mediante a rehabilitación ou edificación dos inmobles para un uso característico residencial ou comercial, estimáronse as alegacións no sentido de incluír ditos inmobles en áreas de rehabilitación prioritaria, co establecemento de prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar.
3. As alegacións particulares referentes á exclusión do inmovle do ámbito do PEPRI, desestimáronse todas elas.



4. As alegacións xenéricas referentes ao tratamento dado polo plan ás parcelas da “Panificadora” e do “Asilo”, desestimáronse todas elas. Polo demáis, as outras alegacións xenéricas estimáronse, sempre que non foran contrarias ao obxectivos e criterios do PEPRI.

A porcentaxe total das alegacións estimadas é do 60%, aproximadamente.

Faise constar que á vista das alegacións estimadas, así como da comprobación por parte do Equipo Redactor dalgúns erros no documento aprobado inicialmente e da modificación das condicións dalgúns inmobles, polo tempo transcorrido desde o inicio dos traballos, realizáronse todos os cambios necesarios no documento do PEPRI para a súa aprobación definitiva. A xustificación dos cambios máis significativos recóllense no Anexo VIII da Memoria Xustificativa do PEPRI.



2. RELACIÓN DE ALEGACIONES

7



ALEG. Nº	NOME
1	JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA E/R "VICUS GESTIÓN, S.L.", "COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN, S.A." E "PROMOCIONES MONTELOURO, S.A."
2	RAFAEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ
3	Mª JOSÉ DEL MAR FERNÁNDEZ GONZÁLEZ
4	Mª MERCEDES GARCÍA MOSQUERA
5	MANUEL CABO GONZÁLEZ E/R "REGUENGA SANFIZ, S.L."
6	JOSÉ ENRIQUE PEREIRA MORALES E/R "FRÍO MOAÑA, S.A."
7	CÉSAR ÁLVAREZ ARINES
8	JOSÉ ANTONIO VÁZQUEZ E/R "INMOBILIARIA MOLEÓN, S.A."
10	IGNACIO DE LOYOLA PÉREZ RODRÍGUEZ
11	FILIBERTO CÉSAR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ
12	ALFONSO GONZÁLEZ MARTÍNEZ
13	ANA Mª CASAL PAZÓ
14	JOSÉ LUIS LORENZO AREÁN
15	LORENZO MATEOS VALLINOTO
16	Mª DOLORES CASTRO NIETO
17	JUAN LÓPEZ-CHAVES MELÉNDEZ
18	JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA E/R "VICUS GESTIÓN, S.L.", "COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN, S.A." E "PROMOCIONES MONTELOURO, S.A."
19	Mª NIEVES REMESAR CONDE
20	GRATO E. AMOR MORENO E/R "ASOCIACIÓN AMIGOS DE LOS PAZOS"
21	Mª DEL CARMEN GÓMEZ MILLARES
22	JOSÉ LUIS SÁEZ MARTÍN E OUTROS
23	FELIPE SANTOS ÁLVAREZ SUÁREZ
24	Mª CRISTINA BARREIRO CASTRO
25	JAVIER POZO FIDALGO E/R PROPIETARIOS EDIFICIO R/REAL, 8
26	PILAR PÉREZ-LAFUENTE VARELA
27	ANA Mª CRESPIÁN GOICOECHEA
28	PEDRO RODRÍGUEZ ÁLVAREZ



29	Mª EMILIA COMPANY PALMÁS
30	FILIBERTO CÉSAR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ
31	AURITA GARZA DOMÍNGUEZ
32	MARGARITA VOR KAUF PARDO
33	MARGARITA VOR KAUF PARDO
34	Mª ANTONIA MONTOYA LARRAÑAGA
35	JESÚS PÉREZ COSTAS
36	ÁNGEL Mª SÁENZ-DIEZ CABELLO
37	PAULA FREIRE GARCÍA
38	LUCIANO DÍAZ-CASTROVERDE DE BENAVENTE
39	FRANCISCO GARCÍA BOUZA
40	MARIANO GUTIÉRREZ BREA
41	JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ ABEIJÓN
42	ENRIQUE MATO BERMÚDEZ
43	VIGOFOTOS
44	AURORA BERMÚDEZ MARTÍNEZ
45	MARÍA DEL CARMEN PÉREZ BALUJA
46	IGNACIO JOSÉ PÉREZ BALUJA
47	FERNANDO MARÍA MASEVEU HERRERO E/R "CORPORACIÓN MASEVEU, S.A."
48	JUAN MELANIO GALLEGO GARCÍA
49	Mª CRUZ RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
50	LUIS FREIJEIRO SANTORIO
51	ELVIRA DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ
52	SANTIAGO BARROS PORTAS E/R "CENCOMPRI, S.A."
53	DOLORES GARCÍA BARCALA
54	FRANCISCO J. MARTÍNEZ VÁZQUEZ
55	JESÚS FREIRE PICHIN
56	JULIA GARCÍA RODRÍGUEZ
57	JOSÉ DÍAZ PREGO
58	CLAUDIO ALONSO ALONSO
59	TEODORA VÁZQUEZ AREA E/R ASOCIACIÓN VECIÑAL CASCO VELLO



60	JUAN MANUEL BARBERENA BUDIÑO
61	TERESA BARBERENA FERNÁNDEZ
62	ALMA Mª BARBERENA FERNÁNDEZ
63	CARLOS MOA NEIRA E RAQUEL FERNÁNDEZ VÁZQUEZ
64	JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ CAYAZZO E/R "RILOPE, S.L."
65	ANTONIO LIBOREIRO GONZÁLEZ E/R HERDEIROS Mª E ANTONIO GLEZ. GÓMEZ
66	CASCO VELLO STANDING, S.L.
67	HOSTAL PRINCESA, S.L.
68	DORINDA E CARMEN ROMERO MONTERO
69	DOLORES CAMPOS VALIÑAS
70	Mª DEL CARMEN BARREIRO GONZÁLEZ
71	JAIME CANOA GALIANA E/R COMUNIDAD HERDEIRA
72	PABLO MUIÑOS PAZOS
73	ENRIQUE PEREIRA BORRAJO-CERVANTES
74	Mª BELÉN ARRANZ NÚÑEZ
75	JUAN RODRÍGUEZ SALGUEIRO E OUTROS
76	ALVARO LOUREIRO SANTAMARÍA E/R "DOLMEN CONSULTING S.L."
77	JESÚS F. SILVA PORTELA E OUTROS
78	ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES Y HOSTELEROS VIGOVELLO
79	ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES Y HOSTELEROS VIGOVELLO
80	FRANCISCO VÁZQUEZ BLANCO E/R "ZINNIA GESTIÓN, S.A."
81	FRANCISCO VÁZQUEZ BLANCO E/R "ZINNIA GESTIÓN, S.A."
82	GUILLERMO MENDÍA SANMARTÍN E/R SANTIAGO SANJUÁN VELASCO
83	CANOVAS DEL CASTILLO 8, S.L.
84	Mª A. LEBOREIRO AMARO E/R DA DELEGACIÓN EN VIGO DO C.O.A.G.
85	Mª DEL CARMEN GARCÍA RIVAS
86	FERNANDO VÁZQUEZ CASTRO
87	CARLOS RAMOS MORALEJO E/R "HOTEL PLAZA DEL ANGEL, S.L."
88	CARLOS RAMOS MORALEJO E/R "HOTEL PLAZA DEL ANGEL, S.L."
89	CASCO VELLO STANDING, S.L.
90	DORINDA E CARMEN ROMERO MONTERO



91	JUAN RODRÍGUEZ SALGUEIRO E OUTRO
92	FRANCISCO JAVIER ALONSO DAVILA
93	MANUEL ANGEL GARCÍA GONZÁLEZ
94	JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ-SAYANES LÓPEZ
95	ISABEL NÚÑEZ PAZÓ
96	FERNANDO MARÍA MASEVEU HERRERO E/R "CORPORACIÓN MASEVEU, S.A."
97	SANTIAGO BARROS PORTAS E/R "CENCOMPRI, S.A."
98	PERFECTO FONTAÍÑAS RÚA
99	JUAN GÓMEZ GARCÍA
100	ALBERTO LAGO CORRAL
101	JUAN EVANGELISTA NÚÑEZ GALLEGO
102	JOSÉ ANTONIO MIGUES BASTOS
103	MANUEL CASAL CARREIRO E/R "COLÓN 10, S.L."
104	FRANCISCO BARROS SUÁREZ
105	JOSÉ ZÚÑIGA CUEVAS
106	MOISÉS ALONSO VALVERDE
107	JESUSA PORTO MARÍN
108	JOSÉ ANTONIO MIGUES BASTOS
109	RIBEMAR, S.A.
110	Mª ÁNGELES GONZÁLEZ CELADA
111	Mª DEL CARMEN SEARA AMIGO
112	MANUEL ANGEL GARCÍA GONZÁLEZ
113	GABRIEL BARROS GONZÁLEZ
114	EDUARDO GONZÁLEZ DE LIS E/R "PATRONATO DE LA FUNDACIÓN CASA DE CARIDAD"
115	HEREDEROS DE MARÍA CERQUEIRA C.B.
116	ANGEL TABOAS PAZ E JULIA LOBATO CAMESELLE
117	BERTA FILGUEIRA RODRÍGUEZ
118	JOSÉ LOUREIRO BARCIELA E/R COMUNIDADE DE VECINOS DO EDIFICIO Nº 35 DA PRAZA DA RIBEIRA DO BERBÉS
119	TERESA VIDAL GALLEGO



120	CONCEPCIÓN VIDAL GALLEGO
121	JUAN PEDRO BLANCO MUÑOZ
122	MANUEL GARCÍA CAMESELLE
123	JOSÉ ANTONIO ROJO PEREIRA E TERESA DO CEU PEREIRA DANTAS
124	JORGE PEQUEÑO RODRÍGUEZ
125	Mª PAZÓ SAYAGO E JOSÉ CASAL IGLESIAS
126	ILDEFONSO FIGUEROA VILA
127	Mª DE LA CONCEPCIÓN BANDÍN VILLAMARÍN
128	JULIO VIEIRA RUÍZ E/R "EDUARDO VIEIRA, S.A."
129	JULIO VIEIRA RUÍZ
130	CARMEN ALONSO GIL
131	Mª DEL CARMEN LÓPEZ PEREIRA
132	LAURA CABANES PÉREZ
133	MARÍA HELENA RODRÍGUEZ-LEPINA PORTELA
134	AVELINA DOMÍNGUEZ VÁZQUEZ
135	ANTONIO CARRACEDO GARCÍA
136	TEÓFILO VÁZQUEZ FERNÁNDEZ E/R "INVERSIONES TEÓFILO VÁZQUEZ, S.L."
137	JULIA BARRUTIA GABILONDO
138	MANUELA VICTORIA SIO GROVA
139	LUIS SIRVENT LÓPEZ E CATALINA DE HAZ BARDINET
140	JOSÉ ZÚÑIGA CUEVAS
141	GUILLERMO PÉREZ COSTAS
142	JOSÉ BENITO E Mª NIEVES IGLESIAS MÉNDEZ
143	AMALIA PRADO VILLAR
144	IGNACIO FERNÁNDEZ STORDIAU E/R "URBANIZADORA CIES, S.L."
145	LOURDES SUÁREZ ANTELO E ALFONSO FIDALGO PEREIRA
146	MANUEL PAZOS OYA
147	JUANA OYA PÉREZ
148	JOSÉ FERNÁNDEZ VIEITEZ
149	SERAFÍN RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ
150	HORTENSIA RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ E/R "HORSOCÓN, S.L."



151	MANUEL RUIBAL SOLLA
152	CLARA SIEIRO CASTRO
153	Mª LUISA E EDUARDO IGLESIAS ÁLVAREZ
154	Mª LUISA E EDUARDO IGLESIAS ÁLVAREZ
155	MANUEL Mª CARNICERO GARRIDO
156	MARCOS TRONCOSO ALONSO
157	COMUNIDADE DE PROPIETARIOS DO EDIFICIO Nº 21 DO PASEO ALFONSO XII
158	VIGO C.B.
159	JUAN VIÑALS CAÑELLAS E/R "LAIMO S.L."
160	ALBERTO DE COMINGES MOLINS
161	Mª CARLOTA NOGUEIRA ABREU
162	MIGUEL ANGEL CASADO GARCÍA -SAMPEDRO
163	JOSÉ COIRA DOMÍNGUEZ
164	ALFONSO MANUEL VÁZQUEZ RODRÍGUEZ E/R "SUMINISTROS NAVALES REYMAR S.A."
165	JOSÉ ALONSO LORENZO
166	GRACIELA VÁZQUEZ PEREIRO
167	ENRIQUE VÁZQUEZ ROMÁN
168	ALFREDO MÁRQUEZ ÁLVAREZ
169	ROBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
170	ISIDORO MUIÑOS VILLAR
171	MANUEL GREGORIO MARTÍNEZ
172	JOSÉ ÁLVAREZ PÉREZ
173	MANUEL CASAL CARREIRO
174	FERNANDO OYA PÉREZ
175	BENJAMÍN MOO ALONSO
176	JUAN PABLO CASTRO E/R "CONSTRUCCIONES COVELIÑO, S.L."
177	VALERY KARPIN S.L.
178	JUAN E DOLORES ÁLVAREZ ÁLVAREZ
179	JUAN E DOLORES ÁLVAREZ ÁLVAREZ
180	LUCÍA DÍZ BESADA E/R MANUEL CÁNDIDO GONZÁLEZ DÍZ



- 181 MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES
182 LUIS BÁRCENA DE CASTRO
183 INES ÁLVAREZ DOMÍNGUEZ E/R DOLORES DOMÍNGUEZ CARBALLA
184 MANUEL RODRÍGUEZ SOBRINO
185 HORSOCÓN, S.L.
186 M^a RITA E PILAR GOLDAR SÁNCHEZ
187 M^a BENITA VÁZQUEZ ABALO E/R ALONSO VÁZQUEZ BRUM

ALEGACIÓNS FÓRA DE PRAZO

- 188 MERCEDES LUZ DAVILA FERNÁNDEZ
189 M^a HELENA RODRÍGUEZ-LEPINA PORTELA
190 CARLOTA NOGUEIRA ABREU
191 ROMÁN PEREIRO ALONSO
192 VÍCTOR MANUEL RODEIRO FERNÁNDEZ e M^a TERESA FERNÁNDEZ
MONTENEGRO
193 ANTONIO GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
194 ANTONIO GONZÁLEZ LOSADA
195 JESÚS BUJÁN IGLESIAS



3. CONTESTACIÓN INDIVIDUALIZADA DAS ALEGACIÓNS



ALEGACIÓN Nº 1

NOME JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA E/R "VICUS GESTIÓN, S.L.", "COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN, S.A." E "PROMOCIONES MONTELOURO, S.A."

SOLICITA Achégase unha nova solución de ordenación da parcela denominada "Panificadora" e solicítase a súa incorporación ao PEPRI.

INFORME Fomúlase unha nova proposta para ordenación unitaria da parcela. Esta proposta diferénciase da ordenación prevista no documento do PEPRI, aprobado inicialmente, nos seguintes aspectos:

- a) Eliminación no interior da parcela do espazo destinado a galería comercial.
- b) Nova configuración dos volumes edificatorios cara o interior da parcela, mesmo do corpo destinado a equipamento público na fronte da rúa Santiago, como consecuencia da eliminación da galería comercial. Pásase dun sistema de ordenación pechado a un sistema máis aberto cara a rúa Santiago. Isto conleva unha variación das alturas e dos fondos dalgúns dos corpos edificatorios iniciais, manténdose, en calquera caso, a superficie máxima computable do documento aprobado inicialmente.
- c) Definición de novas cotas de rasante cara o interior da parcela, conformando dúas plataformas diferenciadas:
 - Unha á cota media 55.00 m, como prolongación da rúa Santiago, na que se localiza o conxunto dos silos e a zona dotacional e zona de espazos libres de cesión ao Concello.
 - E outra á cota 51.05 m, intermedia entre os niveis que conforman as rúas Falperra e Santiago, baixo a cal se prevé un aparcamento privado.
- d) Previsión de maiores espazos libres de uso público sobre a plataforma adicada a aparcamento.
- e) Conformación de novos recorridos peonís desde o viario perimetral cara o interior da parcela, permitindo o acceso aos novos espazos libres de uso público así como aos edificios.
- f) Previsión de dous accesos rodados para o uso de garaxe: un na confluencia das rúas Cachamuíña e Santiago, e outro na rúa Falperra.

Coa nova proposta as superficies de cesións previstas para usos públicos quedan da seguinte forma:

CESIÓN	SUPERFICIE
Cesión para uso dotacional (equipamento + espazos libres)	1.047,62 m ²
Cesión para ampliación de viario (rúa Santiago)	158,90 m ²
Cesión do uso da superficie (soportais + praza + paso peonil)	2.879,21 m ²
TOTAL	4.085,73 m²



Considérase que a nova ordenación formulada mellora en xeral a ordenación prevista no documento do PEPRI aprobado inicialmente, toda vez que se libera un maior espazo libre para uso público, ampliando o campo visual desde a rúa Santiago, así como o tránsito peonil, sendo a mesma conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

Non obstante, considérase que debера resolverse mellor o encontro entre a nova edificación e o edificio colidante ao Paseo Alfonso XII, igualando as alturas de cornixas das dúas edificacións. Asemade, debера rebaixarse en parte á altura da nova edificación na fronte á rúa Santiago para mellorar a transición coas edificacións do seu contorno.

En consecuencia, estímase a alegación presentada coas modificacións sinaladas no parágrafo anterior. As condicións particulares de ordenación recóllense na Ficha da Área do Convenio (AC-2) e na correspondente Ficha de Edificación (ref. catastral 25614_18).

No caso de considerar a administración local adecuada a proposta formulada, considerase necesario a revisión das estipulacións recollidas no Convenio Urbanístico sobre a finca da Panificadora, ao variarse a ordenación recollida no citado convenio.

En data 12 de abril de 2007, o Pleno municipal acordou aprobar definitivamente o "Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo, co seu Catálogo e Convenios Urbanísticos anexos", na súa última versión rectificada e corrixida trala información pública e informes sectoriais (expte. 7888/411) pero coa seguinte salvidade:

"Modificar a proposta final do equipo redactor no que se refire á ordenación de volumes do ámbito Panificadora, desestimando en consecuencia a alegación identificada co número 1"

Os cambios derivados do acordo plenario fican recollidos no Documento.

ALEGACIÓN Nº 2

NOME	RAFAEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SOLICITA	Modificar o estado de ocupación do 3º piso do inmovible ubicado no nº 11 da rúa Abelaira Menéndez (ref. catastral 27634_11) substituíndo o estado de alugado polo de propiedade.
INFORME	Comprobado o erro existente na correspondente ficha de edificación do PEPRI, corrixese a mesma no sentido da alegación.



ALEGACIÓN Nº 3

NOME M^a JOSÉ DEL MAR FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

SOLICITA Anular a Actuación A-18 do espazo público prevista no PEPRI, que prevé unha rúa de nova apertura de comunicación entre as rúas San Xulián e Perigos coa rúa Baixada ao Forte por afectar ao inmovible nº 15 da rúa Pobladores (ref. catastral 25648 _16). Afirmase que tal actuación imposibilitaría levar a cabo un proxecto de reforma e ampliación para dito inmovible, que conta xa coa correspondente autorización da Consellaría de Cultura, Comunicación Social e Turismo, de data 13/12/02 (xúntase coa alegación copia da citada autorización). Isto crearía, segundo se dí, un perxuízo económico e social da que subscribe e da súa familia, toda vez que se pretende que ese inmovible sexa a vivenda habitual da unidade familiar. Asemade afirmase que actuación prevista, de levarse a cabo, provocaría o derribo de varias edificacións no tramo comprendido entre a rúa Baixada ao Forte e rúas San Xulián e Perigos e que se orixinaría fondos de saco, esquinas, ruelas e espazos de dubidosa utilización urbana, con posibles problemas de convivencia e con escasa ou nula seguridade cidadán, engandido ademais ao elevado custo económico que se desprende de dita actuación a descompensación do efecto de mellora urbana que se pretende crear.

INFORME O obxecto da Actuación A-18 é a eliminación dun espazo residual para conformar un espazo público cualificado e articulado coas rúas colindantes, tal e como se sinala no documento do PEPRI aprobado inicialmente.

Non se está de acordo coa afirmación que se fai na alegación sobre que dita actuación, de levarse a cabo, provocaría o derribo de varias edificacións no tramo comprendido entre a rúa Baixada ao Forte e rúas San Xulián e Perigos, xa que o trazado da nova rúa afecta exclusivamente a terreos baleiros (patios) entre edificacións actuais e a pequenas construcións e restos de edificacións en ruínas, pero nunca as edificacións habitables nas súas condicións actuais.

Tampouco se está de acordo coas afirmacións vertidas na alegación, en canto ás situacións de fondo de saco e de certa marxinalidade ou inseguridade que orixinaría a actuación proposta. Actualmente no ámbito de actuación danse precisamente esas situacións de *"fondo de saco"* (véxase espazo público fronte a inmovibles nº 10 e 12 da rúa San Xulián e nº 19, 21 e 23 da rúa Poboadores), así como situacións de certa marxinalidade e inseguridade en *"espazos de dubidosa utilización urbana"* (véxase espazo baleiro na parte posterior do inmovible nº 28 da rúa Elduayen).

A actuación proxectada ten por obxecto a eliminación, precisamente, deses espazos residuais, mediante a previsión dun novo espazo público cualificado (rua de nova apertura) enlazando coa rede viaria en funcionamento, de tal forma que permita a mobilidade peonil e facilite o encontro e as relacións entre os cidadáns, non conformándose, en ningún caso, *"fondos de saco, esquinas, ruelas e espazos de*



dubidosa utilización urbana, con posibles problemas de convivencia e con escasa ou nula seguridade cidadán".

Asemade, considérase que a actuación proxectada mellora a calidade urbana do ámbito afectado, xa que se consegue: eliminar espazos públicos en fondo de saco e espazos residuais actuais; crear un espazo público cualificado en continuidade coa rede viaria en funcionamento; mellorar a articulación entre a rede de espazos públicos e a rede de espazos parcelados; facilitar a mobilidade peonil e permitir un novo lugar de encontro e de relacións dos cidadáns; así como mellorar e sanear os espazos baleiros (patios) entre as edificacións existentes.

Non obstante o anterior, e á vista da oposición manifestada nesta alegación, así como noutras alegacións particulares en relación coa actuación proxectada, considérase que é posible propoñer no ámbito de actuación outra solución que permita acadar os obxectivos fixados no PEPRI conciliando á vez os intereses públicos cos privados.

Así pois, reconsiderárase a ordenación proxectada no espazo existente na parte posterior das edificacións ubicadas nos nº 9 a 17 da rúa Poboadores e nos nº 28 a 32 da rúa Elduayen, de xeito que se elimina neste tramo a rúa proxectada e se cualifica dito espazo como espazo libre de uso privado, coa obriga de que sexa tratado como un xardín mediante a plantación de especies arbóreas ou vexetais, e quedando libre de toda construción adxectiva.

Con esta proposta seguen cumpríndose os obxectivos fixados no PEPRI, xa que se eliminan os espazos residuais actuais, mediante a obriga dun tratamento axeitado dos espazos baleiros privados, e se eliminan os espazos públicos en fondo de saco, mantendo a continuidade da rede viaria en funcionamento entre as rúas San Xulián e Perigos, por unha banda, e rúas Baixada ao Forte e Poboadores, por outra.

Asemade, segue mellorándose a articulación entre as redes de espazos públicos e parcelados e facilitándose a mobilidade peonil e o saneamento dos espazos baleiros entre as edificacións, non hipotecándose a posibilidade dunha futura actuación pública no sentido da proposta inicialmente proxectada, cando razóns de necesidade ou urxencia o xustiquen.

En consecuencia co anteriormente exposto, estímase a alegación presentada, no sentido de eliminar o espazo público proxectado nos terreos propiedade da alegante e incluídos na Actuación A-18.

Faise constar que o ámbito da actuación no espazo público A-18 inclúese dentro da denominada Area Dotacional AD-4 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 4

19



NOME	Mª MERCEDES GARCÍA MOSQUERA
SOLICITA	<p>Reformar o documento do PEPRI no que se refire ás derteminacións concretas do inmoble ubicado no nº 3 da rúa Subida á Costa (ref. catastral 27641_16) nos seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mantemento da actual situación urbanística e xurídica do inmoble. Manifesta o seu desacordo sobre a situación de fóra de ordenación prevista no corpo da edificación cara o patio, e argumenta que baixo a financiación do Programa Urban, acometeu dúas licenzas de obras: unha para restauración e rehabilitación de fachadas e outra para a rehabilitación da cuberta. Ditas obras obtiveron a preceptiva autorización da administración competente en materia de patrimonio (xunto coa alegación achégase copias que xustifican ditas actuacións). Engádese asemade que a propietaria ten cumprido cos deberes de conservación e mantemento dos inmobles que esixe o artigo 9 da vixente lexislación urbanística.- Corrixir erros detectados na correspondente ficha de edificación do PEPRI, en relación con datos numéricos de superficie de parcela e superficie total construída.- Recoñecer que a edificación orixinal ocupaba a totalidade da parcela, e que non houbo engadidos en planta, así como consignar o valor catastral do inmoble que figura no recibo xustificante do pago de imposto sobre bens inmobles (achégase tamén plano de plantas actuais da edificación no que se aprecia a ubicación da cociña e lareira no corpo saínte cara o patio). Por outro lado, fanse unha serie de puntualizacións sobre os comentarios vertidos na ficha en relación coas alteracións observadas sobre as modificacións dimensionais nos ocos da 1ª planta e a colocación de cables e caixas en fachadas.- Exclusión do inmoble da Area de Expropiación nº 9 (AE-9), manifestando a súa disconformidade, argumentando que non se conseguiu atopar a máis mínima xustificación de utilidade pública ou interese social para inclusión da parcela na citada área de expropiación, toda vez que no inmoble foron acometidas recentemente obras de rehabilitación para o uso previsto no plan.
INFORME	<p>Da documentación aportada dedúcese que nunca existiu unha ampliación da edificación cara o patio, tal e como se di na correspondente ficha de edificación do PEPRI. Así pois corríxese a ficha neste sentido, recolléndose no PEPRI a ocupación e volumetría actual da edificación, por ser conforme cos obxectivos e criterios fixados no mesmo.</p> <p>En canto á superficie da parcela e a superficie total construída fíxose a correspondente comprobación non constatándose as superficies sinaladas no escrito. Non obstante, recóllese a situación actual, tanto da parcela como da edificación existente, facéndose constar que no caso de probarse a existencia de contradicións entre os datos numéricos da ficha de edificación e os reais, prevalecerán estes.</p> <p>En canto ao valor catastral "cero (0)" consignado ao inmoble na folla de catálogo da ficha da edificación, hai que dicir que é un valor que a base de datos asigna por defecto cando non se introduce un valor concreto, en calquera caso elimínase ese valor cero.</p>



Asemade, compróbase que a edificación se atopa totalmente rehabilitada para o uso residencial, resultando a mesma conforme co PEPRI, polo que non existen razóns obxectivas que xustifiquen a súa inclusión nunha actuación pública, que partindo da ordenación fixada no PEPRI, ten como obxectivo a adquisición de inmobles degradados para a súa rehabilitación e posta en valor co destino ao uso característico residencial.

En consecuencia co anteriormente exposto, exclúese o inmueble do ámbito da Área de Expropiación nº 9 prevista no documento do PEPRI aprobado inicialmente.

ALEGACIÓN Nº 5

NOME	MANUEL CABO GONZÁLEZ E/R "REGUENGA SANFIZ, S.L."
SOLICITA	Reconsideración do grao de protección do inmueble ubicado na rúa Joaquín Yáñez nº 4 (ref. catastral 28650_02), así como das obras permitidas e prohibidas na ficha de edificación, ao haberse executado obras de baleirado interior en base á declaración de ruína do edificio. Xunta coa alegación achégase copia de licenza de baleirado interior de edificio e planimetría do estado actual do edificio.
INFORME	Compróbase que se executaron obras de baleirado interior en todo o inmueble. Non obstante, considérase necesario o mantemento dunha protección ambiental do edificio, debéndose facer unha reinterpretación estrutural interior do mesmo utilizando para elo sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos e prohibíndose os pórticos e forxados continuos de formigón. Así pois corríxese a ficha de edificación neste sentido.

ALEGACIÓN Nº 6

NOME	JOSÉ ENRIQUE PEREIRA MORALES E/R "FRÍO MOAÑA, S.A."
SOLICITA	Prevese a rehabilitación con carácter unitario dos inmobles ubicados nº 29 na praza da Ribeira do Berbés e nº 40 da rúa Poboadores (ref. catastral 25645_29 e 25645_19), por elo solicita: <ul style="list-style-type: none">- Permitir un uso hoteleiro, maior co uso de turismo de habitación previsto na ficha do PEPRI.- Permitir a execución de planta semisoto e soto no inmueble con fronte a rúa Poboadores e dunha planta soto no inmueble con fronte á praza da Ribeira do Berbés.



- Permitir que a altura de cornixa do inmoble con fronte á rúa Poboadores acade a altura de 9,80 m.
- Permitir o aproveitamento baixo cuberta nas edificacións.
- Posibilidade dun patio interior entre ambas pezas para resolver condicións de habitabilidade e posibilidade de conformar un espazo aterrado sobre a cuberta do inmoble.
- Permitir a comunicación vertical á primeira planta do inmoble con fronte ao Berbés a través só dunha escaleira, garantindo a accesibilidade a esta planta mediante unha axuda técnica (salvacadeiras). A iluminación e ventilación a núcleo de escaleiras garantiríase mediante o patio interior situado por riba da planta primeira. Asemade a comunicación vertical a partir desta planta realizaríase mediante ascensor e escaleira.

INFORME Estímase a alegación coa ordenación volumétrica e de usos sinalados na correspondente ficha de edificación.

No que se refire ás cuestións de accesibilidade e de habitabilidade sinalados na alegación estárase ao disposto na lexislación vixente en materia de accesibilidade e habitabilidade.

ALEGACIÓN Nº 7

NOME CÉSAR ÁLVAREZ ARINES

SOLICITA Manter as determinacións da licenza de obras para construír unha vivenda unifamiliar na rúa Poboadores nº 52 (ref. catastral 24620_05). Coa alegación achégase copia de licenza de obras concedida en data 29/08/02.
Asemade, que se precise que os alzados debuxados nas fichas do PEPRI son orientativos, sen prexuízo de que se deba justificar a idoneidade de cada proposta concreta en cada proxecto, na súa relación coas vivendas do contorno.

INFORME Estímase a alegación presentada por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, recolléndose na correspondente ficha de edificación as determinacións da licenza concedida en data 29/08/02.

En canto á vinculación dos alzados debuxados nas fichas de edificación do PEPRI, sinalase que os mesmos son orientativos, debéndose non obstante no proxecto xustificar a súa idoneidade en relación coas edificacións do contorno.

ALEGACIÓN Nº 8

NOME JOSÉ ANTONIO VÁZQUEZ E/R "INMOBILIARIA MOLEÓN, S.A."



SOLICITA Introducir matices nas fichas dos inmobles ubicados na rúa Oliva nº 4 (ref. catastral 27667_03) e rúa Xoanelo nº 1 (ref. catastral 27667_02) nos seguintes aspectos:

- Autorizar o desmonte das fachadas coa súa posterior reconstrucción orixinal para poder acometer obras de infraestructuras de garaxes e servizos.
- Autorizar o uso de estrutura de formigón armado para a execución dos garaxes soterrados.
- Autorizar o uso de vivendas en planta baixa.
- Permitir o aproveitamento baixo cuberta vinculado á planta inferior.
- Autorización dun local comercial sobre a rúa Xoanelo, esquina con Laxe, baixo o xardín.

INFORME Compróbase o mal estado da estrutura interior do edificio e a desaparición do arbolado do xardín. Por elo revísase o nivel de protección do edificio, fixándose un nivel de protección ambiental, estimándose a alegación presentada por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, excepto no que se refire a autorización dun local comercial, baixo o xardín. A proposta de ordenación para este inmovible é a de manter basicamente o carácter da edificación existente (pazo urbano decimonónico), conservando o seu xardín elevado, en contacto coas rúas Laxe e Xoanelo, e protexendo, amais doutros elementos da edificación, o seu muro de contención e de peche de pedra. A disposición dun local baixo o xardín alteraría o muro do xardín que se protexe.

Non obstante o anterior, faise constar, no que se refire ás plantas sobre rasante, que na ficha de edificación se indica que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior do edificio utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

ALEGACIÓN Nº 9

NOME IGNACIO DE LOYOLA PÉREZ RODRÍGUEZ

SOLICITA Fai constar que é inquilino do baixo ubicado no nº 1 da Praza de Argüelles (ref. catastral 27642_11)

INFORME Comprobado o erro existente na correspondente ficha de edificación do PEPRI, corríxese a mesma no sentido do escrito presentado.

ALEGACIÓN Nº 10

NOME MIGUEL ANGEL CASADO GALICIA SAMPEDRO

SOLICITA Eliminación do documento do PEPRI da ampliación da delimitación do Conxunto Artístico Histórico do edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01).



INFORME O ámbito do PEPRI coincide co fixado no vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), aprobado definitivamente no ano 1993, que integra a antiga cidade amurallada de Vigo máis os barrios extramuros do Berbés, do Cura, da Falperra, Placer Alto, antigo Castelo de San Sebastián e Campo de Granada.

A delimitación do ámbito do PEPRI constitúe unha determinación do PXOU que non pode ser alterada polo propio PEPRI, de conformidade co establecido no artigo 62.1.b) da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 (en diante LOUGA).

Considérase que calquera alteración do ámbito do PEPRI só é posible levala a cabo mediante a revisión do PXOU ou a modificación puntual do mesmo, de acordo co disposto no artigo 93 da LOUGA, pero nunca desde a redacción do plan de desenvolvemento que se está tramitando, en consecuencia desestímase a alegación presentada.

ALEGACIÓN Nº 11

NOME FILIBERTO CÉSAR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ

SOLICITA Eliminación do documento do PEPRI da ampliación da delimitación do Conxunto Artístico Histórico do edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01).

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 12

NOME ALFONSO GONZÁLEZ MARTÍNEZ

SOLICITA Corrixir a ordenación proposta da cuberta que afecta á vivenda ubicada na planta 5ª, letra G, do inmovible nº 16 da rúa Teófilo Llorente (ref. catastral 26661_06), permitindo a cubrición da parte da "azotea" que afecta á vivenda. Xunto coa alegación xunta informe técnico e copia de escritura de compravenda da vivenda no que recolle o dereito a cubrir a azotea.

INFORME Estímase a alegación presentada por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, permitíndose o aumento de volume sinalado na correspondente ficha de edificación.

ALEGACIÓN Nº 13



NOME	ANA Mª CASAL PAZÓ
SOLICITA	<p>Revisión da ficha do inmoble nº 9 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25614_63) por estar en desacordo nos seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none">- En todos os apartados da ficha referentes ao estado actual do inmoble e condicións da habitabilidade.- En relación coa normativa particular, no referente á que a planta recuada baixo cuberta quede fóra de ordenación, debéndose adecuar ao grafiado na ficha. Asemade, no que se refire ás obras de restauración do edificio para voltar á súa imaxe orixinal.- No comentario sobre o engadido dunha galería de cemento e ferro ao segundo andar, amais dunha nova altura, que ocasionan un nefasto impacto estético e visual. Neste sentido os alegantes consideran que estas plantas se poden recuperar estéticamente a través dunha reforma adecuada.
INFORME	<p>A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do rueiro no que se empraza o inmoble, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+3, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou con plantas con aproveitamento baixo cuberta (ver Plano de Ordenación 4.7 do PEPRI).</p> <p>A última planta recuada do inmoble excede da liña de cornixa que o PEPRI toma como referencia para o establecemento das alturas na fronte do rueiro á rúa Paseo Alfonso XII. En consecuencia, desestimase a alegación no sentido de non deixar en situación de fóra de ordenación a planta recuada.</p> <p>Polo demais, revísase na ficha de edificación a valoración sobre o estado actual e condicións de habitabilidade do inmoble.</p> <p>En canto ás obras de restauración do edificio para voltar á súa imaxe orixinal, mantense este tipo de obras, xa que con elo se permite a recuperación da imaxe orixinal -esto é, da imaxe documentada ou certa anterior á situación actual- das tres primeiras plantas da edificación.</p> <p>No que se refire ao comentario contido na descrición da edificación na folla de catálogo da ficha, sinalar que se trata de deixar constancia da situación actual da edificación e de describir os elementos que desvirtúan a súa imaxe orixinal e de relación co seu contorno, e todo elo co fin de adoptar as medidas necesarias para a súa integración. Neste sentido estase de acordo en que esas plantas, ás que fai referencia a descrición, poden, desde o punto de vista estético, integrarse mellor no conxunto cunha reforma adecuada.</p>

ALEGACIÓN Nº 14

25



NOME JOSÉ LUIS LORENZO AREÁN
SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº15

NOME LORENZO MATEOS VALLINOTO
SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 16

NOME M^a DOLORES CASTRO NIETO
SOLICITA Presenta unha queixa por non recibir contestación en relación cunha solicitude de arranxo da fachada e tellado do inmovible ubicado no nº 9 da rúa dos Cesteiros.
INFORME A queixa formulada non ten que ver co documento do PEPRI, non sendo competencia do Equipo Redactor informar sobre a mesma.

ALEGACIÓN Nº 17

NOME JUAN LÓPEZ-CHAVES MELÉNDEZ
SOLICITA Excluir do PEPRI o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01).
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.



ALEGACIÓN Nº 18

NOME JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA E/R "VICUS GESTIÓN, S.L.", "COMPAÑÍA VIGUESA DE PANIFICACIÓN, S.A." E "PROMOCIONES MONTELOURO, S.A."

SOLICITA Incorporar nova solución de ordenación da finca denominada "Panificadora".

INFORME Repítese o contido da alegación nº 1, en consecuencia remitímonos ao informe xa emitido de dita alegación.

ALEGACIÓN Nº 19

NOME Mª NIEVES REMESAR CONDE

SOLICITA Incorporar a proposta aprobada pola Comisión de seguimento do PEEC-PERI Casco Vello sobre composición de fachada e adición dunha planta no edificio sito na rúa Poboadores nº 57-59 (ref. catastral 25631_05). Xúntase coa alegación planos de alzados da citada proposta.

INFORME Desestímase a alegación presentada no que se refire a adicionar unha planta máis ao edificio actual, por considerar que tal aumento limitaría o campo visual da rúa de Vigo desde o Paseo Alfonso XII.

Debe engadirse que a partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa na ordenación da fronte edificatoria na que se empraza o inmovible unha liña de cornixa que ten en conta a pendente da rúa e que se mantén como referencia ao longo da mesma, deixando fóra de ordenación aqueles elementos que exceden de dita liña de cornixa. Neste sentido, a adición da planta pretendida estaría por riba da liña de cornixa tomada como referencia na ordenación do rúeiro, razón a maiores pola que procede desestimar a alegación.

ALEGACIÓN Nº 20

NOME GRATO E. AMOR MORENO E/R "ASOCIACIÓN AMIGOS DE LOS PAZOS"

SOLICITA Que se teñan en conta unha serie de alegacións, cuxo contido básico e o seguinte:

1ª Que a "Asociación Amigos de los Pazos" dou probas reiteradas do seu interese e defensa do Casco Histórico (como mostra achégase copia de recortes de prensa).



2ª Que na ordenación, recuperación e rehabilitación do Casco Vello hai que actuar con obxectividade e realismo.

3ª Que o esforzo de recuperación, rehabilitación e dinamización económica debe iniciarse no que consideran o corazón ou núcleo do Casco Histórico (espazo delimitado como Conxunto Histórico polo vixente Plan Especial, segundo se di no escrito).

4ª Que esta acción prioritaria non debe impedir a rehabilitación de edificios.

5ª Que o PEPRI debe separar e deixar para outro instrumento de ordenación a cidade moderna.

6ª Que, no aspecto da seguridade xurídica, a norma vixente no Casco Vello, na actualidade é o seu Plan Especial, cuxa alteración debería realizarse pola vía da súa modificación, así como do Plan Xeral.

7ª Que impondo o PEPRI cargas limitacións e a execución de obras no que se considera alteracións edificatorias deben regularse exencións fiscais compensatorias para estimular e acelerar o axuste a ditas esixencias.

INFORME

Nada se ten que obxectar ás manifestacións dos dous primeiros apartados do escrito.

No que se refire ás alegacións 3ª a 6ª, cabe pensar que se fixo unha lectura errónea do documento do PEPRI que se está tramitando. O ámbito deste documento coincide por completo co ámbito recollido no vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), aprobado definitivamente no ano 1993, que a súa vez recolle o ámbito do vixente PEPRI, aprobado definitivamente o 04/02/91, e da súa modificación puntual, aprobada definitivamente o 21/03/97. Isto significa que o PEPRI en tramitación, ao igual co vixente, non inclúe dentro do seu ámbito a denominada "cidade moderna", entendendo por esta a dos ensanches do século XIX e comezos do XX.

O PEPRI en tramitación ten por obxecto a revisión do PEPRI, aprobado definitivamente o 04/02/91, e entre os seus obxectivos figura claramente a rehabilitación integral de todo o seu ámbito, entendida dita rehabilitación non só como unha rehabilitación urbanística e arquitectónica senón tamén como unha rehabilitación social e económica.

Debe engadirse, que a delimitación do ámbito do PEPRI constitúe unha determinación do PXOU que non pode ser alterada polo propio PEPRI, de conformidade co establecido no artigo 62.1.b) da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 (LOUGA).

Por outro lado, a revisión do PEPRI faise baixo o amparo da lexislación urbanística vixente (art. 93 da LOUGA), non sendo necesario a modificación do PXOU, xa que a revisión que se leva a cabo non afecta nin altera as determinacións do plan xeral.

En canto á alegación 7ª dicir que no artigo 1.12 da normativa do PEPRI engádese un novo párrafo no que se di que o Concello promoverá a xestión de axudas económicas, incentivos e beneficios ou exencións fiscais para que os particulares poidan realizar as necesarias obras de conservación e rehabilitación en razón da utilidade pública das mesmas.



ALEGACIÓN Nº 21

NOME Mª DEL CARMEN GÓMEZ MILLARES

SOLICITA Anular a actuación prevista no PEPRI consistente na apertura dunha nova rúa (Rúa nova 02) de comunicación entre as rúas San Xulián e Perigos coa rúa Baixada ao Forte por afectar ao inmovible nº 17 da rúa Poboadores (ref. catastral 25648 _15).

INFORME O obxecto da Actuación A-18 é a eliminación dun espazo residual para conformar un espazo público cualificado e articulado en conexión coa rúas colindantes, tal e como se sinala no documento do PEPRI aprobado inicialmente.

Á vista da oposición manifestada nesta alegación, así como noutras alegacións particulares en relación coa actuación proxectada, considérase que é posible propoñer no ámbito de actuación outra solución que permita acadar os obxectivos fixados no PEPRI conciliando á vez os intereses públicos cos privados.

Así pois, reconsiderárase a ordenación proxectada no espazo existente na parte posterior das edificacións ubicadas nos nº 9 a 17 da rúa Poboadores e nos nº 28 a 32 da rúa Elduayen, de xeito que se elimina neste tramo a rúa proxectada e se cualifica dito espazo como espazo libre de uso privado, coa obriga de que sexa tratado como un xardín mediante a plantación de especies arbóreas ou vexetais, e quedando libre de toda construción adxectiva.

Con esta proposta seguen cumpríndose os obxectivos fixados no PEPRI, xa que se eliminan os espazos residuais actuais, mediante a obriga dun tratamento axeitado dos espazos baleiros privados, e se eliminan os espazos públicos en fondo de saco, mantendo a continuidade da rede viaria en funcionamento entre as rúas San Xulián e Perigos, por unha banda, e rúas Baixada ao Forte e Poboadores, por outra.

Asemade, segue mellorándose a articulación entre as redes de espazos públicos e parcelados e facilitándose a mobilidade peonil e o saneamento dos espazos baleiros entre as edificacións, non hipotecándose a posibilidade dunha futura actuación pública no sentido da proposta inicialmente proxectada, cando razóns de necesidade ou urxencia o xustiquen.

En consecuencia co anteriormente exposto, estímase a alegación presentada, no sentido de eliminar o espazo público proxectado nos terreos propiedade da alegante e incluídos na Actuación A-18.

Faise constar que o ámbito da actuación no espazo público A-18 inclúese dentro da denominada Area Dotacional AD-4 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.



ALEGACIÓN Nº 22

NOME JOSÉ LUIS SÁEZ MARTÍN E OUTROS

SOLICITA Restablecer na ficha correspondente á parcela 01 da couzada 00000 do PEPRI, a cualificación de zona verde de uso público.

INFORME Opóñense os comparecentes, basicamente, a que o PEPRI cualifique determinada parcela como "área de infraestructuras", cando dita parcela figura nun Plan Xeral en vigor como zona verde. Insisten tamén na imposibilidade de que baixo a devandita parcela se poida ubicar unha subestación eléctrica, ao ter recaído dúas sentenzas do TSX de Galicia anulando un Estudio de Detalle e unha licenza concedida ao amparo deste que autorizaban a construción da devandita subestación.

Comezando por esto último, baste lembrar que as mencionadas sentenzas anulaban, si, o Estudio de Detalle (e, en consecuencia, a licenza outorgada ao seu amparo) simplemente por extralimitarse non que son (ou, mellor dito, eran, coa Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia) as funcións de ditos instrumentos de planeamento; que non poden nin modificar a cualificación dos terreos ni alterar as rasantes destes (foron estes, xa que logo, os motivos de anulación).

Agora ben, a cualificación e a concreta ordenación que o PEPRI propón agora para esta parcela (cualificación e ordenación que, efectivamente, varía a prevista no Plan Xeral en vigor) faise ao amparo do disposto no art. 62.1 da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), que permite aos plans especiais -instrumentos de maior alcance que os estudos de detalle- modificar a ordenación detallada establecida polo Plan Xeral se, entre outros fins, teñen por obxecto, como é o caso, a incorporación de usos necesarios e a previsión de novas dotacións.

Non obstante o anterior, hai que dicir, en relación coa construción da subestación de Unión Fenosa, que durante a tramitación do PEPRI foi aprobada a súa reubicación fóra do ámbito do mesmo. Esta circunstancia obriga a reconsiderar a ordenación inicialmente prevista para a zona.

Amais do desexo dos comparecentes de que esa zona se destine a un espazo libre, púxose de manifesto durante este tempo a necesidade de ampliar as instalacións da Xerencia de Urbanismo, ante as carencias de espazo das súas instalacións actuais. Así pois, á vista de todos estes feitos, propónse para a zona unha nova ordenación que intenta conxugar os desexos dos cidadáns coas necesidades da administración local (Ver ficha 01 couzada 00000).



A nova ordenación proxectada prevé a construción dun edificio equipamental baixo a rasante da rúa Camelias, permitindo a utilización do seu plano de cuberta como espazo libre de uso público. Faise constar que as características naturais dos terreos, cunha forte pendente en dirección Camelias-Ronda de Don Bosco, non reúne actualmente as condicións axeitadas para a súa utilización como espazo libre, de aí que se aproveite esa forte pendente para ubicar o edificio equipamental e permitir sobre a súa cuberta un espazo libre adecuado para uso da cidadanía.

ALEGACIÓN Nº 23

NOME	FELIPE SANTOS ÁLVAREZ SUÁREZ
SOLICITA	Non recibir máis notificacións referente a un inmovible ubicado na rúa Poboadores, por non ser propietario do mesmo ao haber efectuado a súa venda fai dous anos.
INFORME	Debérase dar traslado da solicitude aos correspondentes servizos administrativos do Concello a efectos de novas notificacións en relación co inmovible.

ALEGACIÓN Nº 24

NOME	Mª CRISTINA BARREIRO CASTRO
SOLICITA	Non incluír dentro da delimitación do Conxunto Histórico do PEPRI o edificio nº 22 da rúa Canovas del Castillo (ref. catastral 26661_01).
INFORME	O ámbito do PEPRI coincide co fixado no vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), aprobado definitivamente no ano 1993, que integra a antiga cidade amurallada de Vigo máis os barrios extramuros do Berbés, do Cura, da Falperra, Placer Alto, antigo Castelo de San Sebastián e Campo de Granada.

A delimitación do ámbito do PEPRI constitúe unha determinación do PXOU que non pode ser alterada polo propio PEPRI, de conformidade co establecido no artigo 62.1.b) da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 (en diante LOUGA).

Considérase que calquera alteración do ámbito do PEPRI só é posible levala a cabo mediante a revisión do PXOU ou a modificación puntual do mesmo, de acordo co disposto no artigo 93 da LOUGA, pero nunca desde a redacción do plan de desenvolvemento que se está tramitando, en consecuencia desestímase a alegación presentada.



ALEGACIÓN Nº 25

NOME	JAVIER POZO FIDALGO E/R PROPIETARIOS EDIFICIO R/REAL, 8
SOLICITA	Revisión e adaptación da ficha do inmoble ubicado na rúa Real nº 8 (ref. catastral 26653_12) nos seguintes aspectos: <ul style="list-style-type: none">- Autorizar o baleirado do edificio mantendo as súas fachadas, para poder executar novos forxados de formigón.- Autorizar máis dunha vivenda por planta, permitindo a instalación dun ascensor.- Permitir modificar as alturas interiores das vivendas, sen modificar os ocos de fachada, co fin de acadar un mellor aproveitamento da planta baixo cuberta.- Permitir la apertura de novos ocos de ventilación e iluminación na cuberta.- Manter o volume actual na rúa Teófilo Llorente, sen deixar fóra de ordenación.- Permitir realizar plantas de soto e semisoto para garaxe.
INFORME	<p>Trátase dun dos inmobles máis senlleiros da rúa Real, que conta aínda con elementos de interese arquitectónico que se deben protexer: estrutura interior, fachadas, escaleiras, portal, carpinterías, etc.</p> <p>As actuacións encamiñadas ao baleirado do edificio para executar forxados de formigón, así como a modificación das alturas interiores coa conformación dun aproveitamento baixo cuberta e apertura de ocos en cuberta e a execución de novas plantas de soto solicitadas na alegación, considéranse que van en contra da morfoloxía do edificio e da súa protección.</p> <p>Asemade, a ordenación proposta na fronte á rúa Teófilo Llorente, prevé, ao igual que para os inmobles contiguos (parcelas 13 e 14), a eliminación de todas as construcións engadidas á edificación principal, e a recuperación dese espazo como espazo libre de uso privado, así como a recuperación do muro de peche de mampostería. O mantemento desas construcións non se considera adecuádo aos obxectivos e criterios do PEPRI, polo que quedan en situación de fóra de ordenación.</p> <p>En consecuencia, desestímase a alegación nos aspectos sinalados anteriormente.</p> <p>Non obstante, non se ve inconveniente en autorizar máis dunha vivenda por planta nin o de permitir a instalación dun ascensor, sempre que non se alteren os elementos protexidos. Tampouco se ve inconveniente, en admitir o uso de garaxe ao servizo do edificio na planta soto actual do edificio, sempre tamén que non se alteren os elementos protexidos. Así pois corríxese a ficha de edificación nestes aspectos.</p>

ALEGACIÓN Nº 26

NOME	PILAR PÉREZ-LAFUENTE VARELA
SOLICITA	Excluír da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.



INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 27

NOME ANA Mª CRESPIÁN GOICOECHEA

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 28

NOME PEDRO RODRÍGUEZ ÁLVAREZ

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 29

NOME Mª EMILIA COMPANYY PALMÁS

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 30

NOME FILIBERTO CÉSAR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.



INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 31

NOME AURITA GARZA DOMÍNGUEZ

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 32

NOME MARGARITA VOR KAUF PARDO

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 33

NOME MARGARITA VOR KAUF PARDO

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 34

NOME M^a ANTONIA MONTOYA LARRAÑAGA

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.



INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 35

NOME JESÚS PÉREZ COSTAS

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 36

NOME ÁNGEL Mª SÁENZ-DIEZ CABELLO

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 37

NOME PAULA FREIRE GARCÍA

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 38

NOME LUCIANO DÍAZ-CASTROVERDE DE BENAVENTE

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.



INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 39

NOME FRANCISCO GARCÍA BOUZA

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 40

NOME MARIANO GUTIÉRREZ BREA

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 41

NOME JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ ABEIJÓN

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 42

NOME ENRIQUE MATO BERMÚDEZ

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.



INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 43

NOME VIGOFOTOS

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 44

NOME AURORA BERMÚDEZ MARTÍNEZ

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 45

NOME MARÍA DEL CARMEN PÉREZ BALUJA

SOLICITA Anular a actuación prevista no PEPRI que ten que ver coa ficha de actuación do espazo público A-18 e que afecta ao inmovible nº 36 da rúa Poboadores (ref. catastral 25645_13)

INFORME Vista a ubicación do inmovible, enténdese que se está a referir a actuación no espazo público A-19 e non A-18 do PEPRI, xa que non afecta ao inmovible nº 36 da rúa Poboadores.

Estase en desacordo coas opinións manifestadas no escrito, que non deixan de ser meras percepcións personais sen fundamentos.

A actuación no espazo público A-19, cuxo obxecto é a obtención dun novo espazo público, concretamente dunha praza, afecta de forma completa á edificación nº 36 da rúa Poboadores, a cal apenas ten fronte a vía pública e non conta con valores arquitectónicos ou doutra índole que fagan necesario a súa conservación ou protección. Polo demais, a actuación afecta a terreos baleiros entre edificacións e a pequenos engadidos, apoiándose no cantón existente.



Considérase que con esta actuación se favorece o encontro e a relación entre os cidadáns, así como o reencontro co mar, xa que se trata dun espazo que mira ao mar, toda vez que se seguen preservando os espazos privados, cuxo deslinde co espazo público se realiza a través da propia liña de edificación ou de muros de peches.

Engadir que esta actuación está intimamente ligada ao novo equipamento social proposto na fronte da Ribeira do Berbés, permitindo a articulación do mesmo coa Praza do Peñasco e rúas Pobaadores e San Francisco.

En consecuencia co anterior, desestímase a alegación.

Faise constar que o ámbito da actuación no espazo público A-19 inclúese dentro da denominada Area Dotacional AD-5 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 46

NOME	IGNACIO JOSÉ PÉREZ BALUJA
SOLICITA	Anular a actuación prevista no PEPRI que ten que ver coa ficha de actuación do espazo público A-18 e que afecta ao inmovible nº 36 da rúa Pobaadores (ref. catastral 25645_13)
INFORME	Remitímonos ao informe da alegación anterior nº 45 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 47

NOME	FERNANDO MARÍA MASEVEU HERRERO E/R "CORPORACIÓN MASEVEU, S.A."
SOLICITA	Oponse á expropiación das parcelas da súa propiedade ubicadas no contorno da Praza do Rei de acordo coas previsións do PEPRI aprobado inicialmente.
INFORME	O comparecente afirma ser titular da concesión da elaboración do Proxecto de Urbanización da praza do Rei e da Unidade de Actuación situada nun Plan Especial do Casco Vello; da execución da citada praza e da Unidade de Actuación mediante o sistema de expropiación; así como da construción e explotación da concesión dun aparcamento baixo a citada praza.

Afirma tamén, e aporta documentación que o testifica, que como retribución económica da concesión no que a expropiación se refire terá dereito *"a plena propiedade dos terreos ou fincas expropiadas comprendidas na unidade de actuación, susceptibles de*



edificación privada, co aproveitamento urbanístico fixado no planeamento que se executa" (Apartado B do Anexo III do Prego de Condicións Administrativas que rexeron no seu día o concurso público).

Continuando co seu argumento, afirma o comparecente que ao incluír o PEPRI esas propiedades susceptíbeis ata agora de edificación privada, cuxa titularidade actual en todo caso non acredita, nunha área de expropiación, pretendéndose destinalas a dotacións públicas, estase *"... modificando con ello el equilibrio económico-financiero de la concesión administrativa, por lo que, tal modificación, siempre debería ir acompañada de la adopción, por parte del Ayuntamiento, de medidas que mantengan el citado equilibrio ..."*.

Non obstante a súa argumentación en torno ao dereito do concesionario a obter unha compensación para manter o equilibrio económico do contrato, finalmente termina suplicando, non a adopción desas eventuais medidas, senón *"la no expropiación a CORPORACIÓN MASAVEU, S.A. de las parcelas de su propiedad, sitas en el Casco Vello, de Vigo"*, polo que é difícil saber cal é realmente o contido da súa solicitude: a adopción de medidas compensatorias ou a non expropiación. Para non xerar indefensión ao interesado, considéranse ambas opcións.

1. Comezando pola solicitude de non aplicar o sistema de expropiación ás fincas da súa propiedade, que só vagamente se identifican, bastaría sinalar que o comparecente non explicou no seu escrito qué motivos farían desaconsellable, dende o punto de vista da futura execución/xestión do PEPRI, a fixación de tal sistema. Non acredita, en efecto, que con tal previsión o PEPRI non se acomode ao previsto na LOUGA en relación coa elección do sistema de actuación. Por elo, isto é, por non sernos posible contrastar argumentos, non podemos máis que remitirnos á memoria do PEPRI, onde se explica e xustifica a elección deste sistema para estas concretas parcelas.

Faise constar, en calquera caso, que no documento do PEPRI para a súa aprobación definitiva a área onde se ubican as parcelas pasa a denominarse Área Dotacional nº 2 (AD-2). O seu obxecto segue sendo a obtención de terreos para usos dotacionais públicos (equipamento administrativo+espazos libres), estando previsto a súa obtención mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

2. A segunda posibilidade, como se apunta anteriormente, pasaría por entender que o comparecente está solicitando que desde o PEPRI se fixen unhas medidas compensatorias para re-equilibrar economicamente o contrato administrativo que lle une co Concello de Vigo en relación coa concesión administrativa da que di ser titular, ao ser este o único fío argumental da súa alegación. Ante esta segunda posibilidade cabe dicir o seguinte:

En primeiro lugar, convén deixar sentado que en todo caso, e con independencia da concesión administrativa da que se poida ser titular ou do contrato administrativo que



poida unir ao comparecente co Concello de Vigo, as facultades de planificación urbanística -o que se veu denominando "ius variandi", e entre as que cabe incluír a fixación dun concreto sistema de actuación- quedan incólumes. A xurisprudencia foi tallante ao vulgar casos como o que formulamos, calificando a potestade de planeamento como unha facultade plena, indispoñible e irrenunciable incluso por vía contractual. Neste sentido, a Sentenza de 15 de febreiro de 1994 (Az. 1448) pronúnciase nestes termos:

"...el convenio viene a ser un instrumento facilitador de la actuación urbanística que en modo alguno puede implicar derogación ni un beneficio de la Administración ni en favor de los particulares, de las reglamentaciones de carácter imperativo, ni puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas, por ser el urbanismo una auténtica función pública indisponible e irrenunciable..."

Trátase dunha doutrina xurisprudencial constante e totalmente consolidada, da que dan fe as Sentenzas de 23 de xuño de 1994 (Az. 5339 - Ponente: Delgado Barrio) e a de 3 de abril de 2001 (Az. 4150). Esta última pronúnciase en similares termos á transcrita anteriormente:

"DECIMOCUARTO.- Los convenios urbanísticos constituyen una manifestación de la participación de los administrados en el ejercicio de las potestades urbanísticas que corresponden a la Administración. El carácter jurídico-público de estas potestades no excluye, en una concepción avanzada de las relaciones entre los ciudadanos y la Administración, la intervención de aquéllos en aspectos de la actuación administrativa susceptibles de compromiso. La finalidad de los convenios es servir como instrumento de acción concertada para asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general.

Las exigencias del interés público que justifican la potestad de planteamiento urbanístico, manifestada mediante la promulgación de los planes como normas reglamentarias de general y obligado acatamiento, impiden, sin embargo, que aquella potestad pueda considerarse limitada por los convenios que la Administración concierte con los administrados. La Administración no puede disponer de dicha potestad. La potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible."

As Sentenzas transcritas son plenamente aplicables ao caso presente, pois se ben fan referencia á existencia de convenios urbanísticos de planeamento ou xestión que



concretan, precisamente, apúntano cara o exercicio das facultades de planeamento nunha liña determinada, e afirmase nas mesmas que elo non pode vincular o exercicio desas potestades, cómo non se vai a chegar a idéntica conclusión no caso que nos ocupa, cando o contrato administrativo e a concesión da que di ser titular o comparecente nin sequera buscaban tal fin.

Agora ben, certamente, como apunta o comparecente, que as facultades de planificación urbanística, incluída a de fixación dun concreto sistema de actuación, quedan incólumes aínda existindo o contrato e a concesión administrativa devanditos, non implica a inexistencia de dereitos resarcitorios ou compensatorios a favor do titular da concesión en caso de que ambos (contrato e/ou concesión) se vexan alterados polo planeamento; e así veñen a recoñecelo as propias Sentenzas citadas.

De todo o anterior xorden dúas cuestións, para rematar de analizar a solicitude do comparecente. Unha primeira que ten que ver co presuposto que debe preceder a todo dereito resarcitorio ou compensatorio, esto é, a existencia dun dano efectivo. E unha segunda que ten que ver co procedemento ou as canles formais para facer efectivo ese dereito compensatorio, caso de terse dereito ao mesmo.

Comenzando pola concorrencia do dano ou, neste caso, do desequilibrio económico a que fai referencia o comparecente . O argumento de D. Fernando M. Masaveu é o seguinte: como retribución económica da concesión, en tanto xestor do sistema de expropiación da Unidade de Actuación situada no Plan Especial do Casco Vello, a mercantil que representa ten dereito *"a plena propiedade dos terreos ou fincas expropiadas comprendidas na unidade de actuación, susceptibles de edificación privada, co aproveitamento urbanístico fixado no planeamento que se executa"* (Apartado B do Anexo III do Prego de Condicións Administrativas que rexeron no seu día o concurso público); si, por aplicación das previsións do PEPRI, se lle expropian as fincas a que fai referencia o anterior dereito, o equilibrio económico da concesión e do contrato administrativo existente queda roto (dano), polo que habería de ser compensado polo Concello de Vigo conforme se prevé na Lei de Contratos das Administracións Públicas (en diante LCAP).

O argumento, dito sexa co maior dos respectos, non pode ser máis erróneo, pois parece esquecer o comparecente que as súas fincas non van a ser obxecto de espoliación nin van a ser requisada. No caso de actuar por expropiación forzoas, si vai a ser privado das mesmas, pero loxicamente previo pago do seu valor económico. Así as cosas, o equilibrio económico do contrato administrativo que lle une co Concello de Vigo vai a quedar intacto, ao menos teoricamente, pois se coa propiedade das devanditas fincas o comparecente se resarcía á súa vez dos gastos derivados da xestión do sistema de expropiación do que foi concesionario, igual compensación obterá co equivalente monetario desas fincas.



En todo caso, é de destacar que a aprobación do PEPRI non supón por si mesma a expropiación das fincas. A expropiación, no seu caso, farase efectiva, nun momento posterior, polo que será ese o momento no que o eventual dano sería á súa vez efectivo. Non sería posible neste momento, aínda admitindo a tese do comparecente, proceder a una avaliación do dano, pois non foi fixado o xustiprecio da expropiación (non lle corresponde facelo ao PEPRI, por outra parte).

Resta estudar, como se decía antes, unha segunda cuestión, que ten que ver co procedemento ou as canles formais para facer efectivo o eventual dereito compensatorio que solicita o comparecente. Mais, como se acaba de ver, non hai polo momento dereito a unha compensación, posto que non se produciu aínda dano algún. Teoricamente, tampouco haberá dano algún unha se fose expropiado das súas fincas, pois estas haberán de valorarse atendendo ó seu valor real de mercado, como preceptúan as normas de valoración contidas na lexislación estatal do solo e na de expropiacións. Así as cousas, non ten senso estudar as canles procedimentais.

Non obstante o anterior, o dano podería vir, eventualmente, por unha fixación incorrecta do xustiprecio expropiatorio. Nese caso serán dous, cando menos, as canles procedimentais que o comparecente terá á súa disposición: 1) reaccionar, mediante os medios que o Dereito pon ó seu alcance, contra esa incorrecta xustipreciación; ou 2) utilizar as canles procedimentais previstos na LCAP para, unha vez producido o desequilibrio económico do contrato, verse compensado. Mais en ningún caso poderán establecerse compensacións desde o instrumento de planeamento urbanístico que agora se tramita, como pretende o comparecente; non é ó PEPRI a quen lle corresponde fixar eventuais compensacións (menos aínda, por danos non producidos).

ALEGACIÓN Nº 48

NOME JUAN MELANIO GALLEGO GARCÍA

SOLICITA Corrixir un erro na ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble nº 19 da rúa Poboadores (ref. catastral 25648_09), referente ao ancho do soar.
Manifesta tamén que é partidario do mantemento da apertura do novo vial previsto no documento do PEPRI para a súa aprobación inicial. Non obstante, se na aprobación definitiva do PEPRI se eliminase tal rúa, solicita que toda a superficie do predio que non sería necesario expropiar sexa edificable, tendo en conta que antigamente xa existía nesa zona unha edificación.

INFORME No que se refire á proposta do vial de nova apertura (Actuación no Espazo Público denominada A-18), dicir que se reconsidera o deseño do mesmo, non obstante a nova proposta no afecta ás determinacións que o plan preveía inicialmente para ao inmoble ao que fai referencia a alegación, polo que non se modifican a súas condicións de ordenación.



En canto a dimensión da fronte da parcela pola rúa Poboadores non se observa o erro sinalado, en calquera caso faise constar que de existir diferencias entre as dimensións da ficha e as reais primarán estas.

Faise constar que o ámbito da actuación no espazo público A-18 inclúese dentro da denominada Area Dotacional AD-4 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 49

NOME Mª CRUZ RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ

SOLICITA Modificación das determinacións da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible nº 23 da rúa Real (ref. catastral 26652_07) nos seguintes aspectos:

- No apartado de "observacións" da ficha. Eliminar a obriga de adecuar a cuberta ao grafiado na ficha, considerando integrada na edificación o volume retranqueado actual en cuberta, ou ben, subsidiariamente, permitir o seu mantemento como "fóra de ordenación".
- No apartado de "obras permitidas" da ficha, permitir obras de redistribución e modificación de espazos interiores con posibilidade de eliminación da tabiquería actual de rapilla.

INFORME Estímase a alegación presentada manténdose a configuración volumétrica da edificación existente e permitindo obras de redistribución e modificación de espazos interiores con modificación da tabiquería, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 50

NOME LUIS FREIJEIRO SANTORIO

SOLICITA Revisión da ficha do inmovible ubicado na rúa Travesía Esperanza nº 7 (ref. catastral 26651_05) no referente a subir un pouco a altura da última planta permitida no PEPRI, igualandoa coas dos inmovibles contiguos nº 5 e 9.



INFORME Non existe inconveniente en acceder ao solicitado de tal forma que a última planta da edificación permitida acade unha altura libre de 2,50 m, como mínimo. En consecuencia, estímase a alegación presentada, corrixíndose a ficha de edificación e os alzados de ordenación correspondentes.

ALEGACIÓN Nº 51

NOME ELVIRA DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ

SOLICITA Modificación das determinacións da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible nº 10 da Praza da Pedra (ref. catastral 26653_04) no sentido de permitir unha altura máis na edificación. Xunta debuxo esquemático de proposta e fotografías do inmovible.

INFORME O plan permite aumentos de altura naquelas edificacións con altura ou número de plantas inferior ás do seu contorno, sempre que estas últimas estean dentro dos parámetros de volume considerados como axeitados ou ideais para esa zona, atendendo en calquera caso o valor ou as condicións arquitectónicas e/ou urbanísticas do edificio e/ou tamén da couzada en cuestión.

No presente caso, o plan mantén nas parcelas colindantes edificacións de máis alturas cas da edificación obxecto de alegación. Asemade, considérase que a edificación non conta con valores especiais que aconsellen o mantemento da altura actual da mesma.

En consecuencia, estímase a alegación presentada nas condicións sinaladas na correspondente ficha de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 52

NOME SANTIAGO BARROS PORTAS E/R "CENCOMPRI, S.A."

SOLICITA Modificación das determinacións do PEPRI en relación co inmovible ubicado no nº 4 da rúa Porta do Sol (ref. catastral 28650_10) de xeito que se permita a reconstrución da cuberta orixinal do edificio destruída por un incendio e o seu aproveitamento baixo cuberta, conforme se recolle na escritura de división horizontal.



INFORME Estímase a alegación presentada por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, permitíndose a reconstrucción da cuberta orixinal e o seu aproveitamento baixo cuberta conforme ao sinalado na correspondente ficha de edificación.

ALEGACIÓN Nº 53

NOME DOLORES GARCÍA BARCALA

SOLICITA Modificación das determinacións do PEPRI en relación co inmovible ubicado no nº 11 da rúa San Francisco (ref. catastral 24620_84) no sentido de eliminar a cesión para uso público do espazo asoportalado. Asemade, solicítase corrixir o que se considera un erro de mutación entre as obras permitidas e as prohibidas.

INFORME Revisada a ficha de edificación compróbase que non se ten sinalado na mesma a obrigación de cesión do espazo asoportalado para uso público. Considérase que ese espazo xa constitúe realmente un espazo público, xa que aínda que se trata dunha casa con soportal illada entre edificacións doutras tipoloxías, esta casa posibilitou desde a súa orixe, ao igual co conxunto da fronte da Ribeira do Berbés, o tránsito de veciños, protexéndoos das inclemencias meteorolóxicas.

Por outro lado, compróbase o erro existente na ficha de edificación relativo á mutación das obras permitidas e prohibidas. Neste sentido, corrixese a correspondente ficha de edificación.

ALEGACIÓN Nº 54

NOME FRANCISCO J. MARTÍNEZ VÁZQUEZ

SOLICITA Modificación da proposta de ordenación para as áreas do "Asilo" e da "Panificadora". Considerando ambos predios como solo urbano non consolidado, con deberes de conservación da fachada da Igrexa no Asilo e do conxunto de silos-edificacións adosada no caso da Panificadora. No suposto de que o anterior se desestime, que a edificabilidade total asignada non supere o total da superficie construída existente actualmente sobre os predios, con iguais obrigacións de conservación dos elementos singulares anteriores. E por último, no caso de que non sexa considerada ningunha das anteriores, que o aproveitamento lucrativo da edificabilidade para a propiedade sexa como máximo a superficie que ten actualmente construída sobre os predios con obrigación de cesión gratuita do exceso para o municipio para reserva de solo destinado á construción de vivendas protexidas e igual obrigación de conservación dos elementos singulares.



INFORME

1. Afírmase na primeira alegación que *“el PEPRI se ha redactado ... bajo un PGOU que a consecuencia de las innumerables sentencias judiciales adversas y serias dudas sobre su validez legal, exigía su urgente revisión ...”*, sinalándose tamén que, en opinión de quen alega, para a aprobación do PEPRI *“lo razonable y deseable sería esperar a que el planeamiento municipal (xeral) estuviese concluido y en vigor”*; se ben se recoñece que *“la vigente ley de ordenación urbanística (art. 68.2) permite la aprobación de planes especiais en ausencia de planeamento xeral municipal”*.

Parece que coa anterior afirmación se apunte cara á aprobación dun PEPRI en ausencia de planeamento xeral municipal; nada máis lonxe da realidade, pois quen alega parece esquecer que a día de hoxe Vigo conta cun Plan Xeral en vigor, aprobado definitivamente no ano 1993, cuxa ficha contempla o ámbito como “área remitida a plan especial de reforma interior”. As sentenzas xudiciais adversas e as serias dúbidas do alegante sobre a validez legal do Plan non impiden que este manteña a súa vixencia. En efecto, nada se pode dicir sobre as dúbidas de quen alega, ao fin e ao cabo non deixan de ser meras percepcións ou xuízos de valor persoais e, polo tanto, subxectivos. E respecto ás sentenzas xudiciais adversas, simplemente dicir dúas cousas: 1) non houbo ningunha sentenza que tivera anulado o Plan Xeral como tal, na súa totalidade, e 2) esas sentenzas adversas das que fala o alegante non versan en rigor sobre o Plan Xeral, senón sobre os diferentes instrumentos urbanísticos (de planeamento e de xestión) tramitados con posterioridade en desenrolo do mesmo, o que implica que máis que ante irregularidades do Plan Xeral, se estaría ante irregularidades na tramitación e/ou aprobación dos seus diferentes instrumentos de desenrolo.

Carecen pois de fundamento as obxeccións postas de manifesto na alegación primeira, polo que neste punto terá que ser desestimada.

2. Na primeira parte da alegación segunda cuestionase o tratamento que o PEPRI da á área de “El Asilo”. Varias son as razóns que se esgrimen; intentarase responder a todas elas.

Obxéctase, en primeiro lugar, que o PEPRI non tivo en conta a existencia de múltiples fincas rexistradas de distinta titularidade, algunhas delas obtidas mediante doazóns vinculadas a un uso concreto que, caso de variar o mesmo, poderían dar lugar a dereitos de “reversión”. Fronte a isto, cabe dicir que o PEPRI, como calquera instrumento de planeamento, debuxa a ordenación que, segundo o seu criterio, mellor responda ao interese xeral, sin que, en principio, estea constreñido ou limitado polas diferentes titularidades dominicais que poida haber sobre a área ordenada nin, menos aínda, polas posibles relacións xurídico-privadas que puidera haber entre propietarios. Son estas cuestións alleas, en principio, á actividade de planeamento. Será no momento de execución/xestión do plan cando estas situacións puideran ser relevantes, pero non sempre desde a perspectiva do dereito urbanístico ou do dereito público, pois algunhas destas relacións, como por exemplo os eventuais dereitos de reversión dos que fala o alegante, quedarían en todo caso na máis estricte esfera do dereito privado.



Continúa o alegante afirmando que *"se produce un injustificado cambio de uso y desorbitado aumento de edificabilidad y densidad"*, obxectando tamén que nada do actualmente edificado se considere digno de conservar e que a tipoloxía proposta non é congruente coas características propias do entorno. A memoria do PEPRI contén, como todo instrumento de planeamento, unha xustificación da ordenación proposta, á cal se remite, xa que non é posible contestar con maior concreción, dados os termos da alegación. En efecto, as obxeccións anteriores non deixan de ser meras afirmacións carentes de argumentación; nin sequera se intenta facer un exercicio de contraste coas razóns e motivacións contidas na memoria do PEPRI, sinalándose porqué se entende *"injustificado (el) cambio de uso y desorbitado (el) aumento de edificabilidad y densidad"*, non se sinala qué razóns lle levan a afirmar que a tipoloxía proposta non é congruente coas características propias do entorno nin, por exemplo, qué valores aprecia no actualmente edificado para que sexa digno de conservación. Así as cousas, como se dice, a contestación non pode ir máis alá dunha mera remisión á memoria do PEPRI, onde se motiva e xustifica suficientemente a ordenación proposta. Faise constar en relación coa fachada da Igrexa do Asilo, que o inmovible completo foi descatalogado pola Consellaría de Cultura o 16.06.99, non obstante o PEPRI permite o traslado físico da fachada do inmovible con fronte á rúa Pi i Margall.

Afirmase tamén que a área de "El Asilo" ha de ter a consideración de solo urbano non consolidado (en diante SUNC), pois *"resulta innegable que la ordenación para esa finca ... en uso, tipología y edificabilidad difiere totalmente de la existente sobre la finca y que precisa para su materialización de procesos de urbanización y de reparto de beneficios y cargas"*, coas consecuencias que diso se derivan. Da anterior afirmación xurden rapidamente dúas cuestións que terán que analizarse. En primeiro lugar, habería que estudar si o PEPRI pode entrar a categorizar o solo urbano sobre o que actúa, pois lembremos que o Plan Xeral en vigor, debido ao momento da súa aprobación, non leva a cabo tal categorización. E, en segundo lugar, se a resposta ao interrogante anterior é negativa, isto é, se se chega á conclusión de que o PEPRI non pode categorizar o solo urbano, haberá que determinar o réxime aplicable á área de "El Asilo".

2.1. SOBRE SI O PEPRI DO CASCO VELLO DE VIGO DEBE CATEGORIZAR O SOLO URBANO INCLUÍDO NO SEU ÁMBITO, DISTINGUINDO ENTRE SUC E SUNC.

A resposta a este primeiro interrogante ha de ser, *prima facie*, negativa, pois a facultade de clasificar e categorizar solo corresponde –tanto na lexislación galega como no resto de lexislación urbanística autonómica, sendo neste punto toda ela tributaria do tradicional Dereito urbanístico estatal- aos instrumentos de planeamento xeral, sin que os Planes Especiais estean facultados para elo. A anterior afirmación ten fácil argumentación.

En primeiro lugar, e no que se refire á clasificación do solo, o tenor literal do art. 10 da LOUGA é claro: *"los planes xerais de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico"*. Por outra parte, no referente á categorización do solo urbano, o art. 12 da LOUGA é tamén claro: *"los planes generales diferenciarán en*



el suelo urbano las siguientes categorías: a) suelo urbano consolidado (...) b) suelo urbano no consolidado". Así mesmo, o art. 52.1 da LOUGA sinala que *"los planes generales de ordenación municipal ... clasificarán el suelo para el establecimiento del regimen jurídico correspondiente..."*. Por último, o art. 53.1.b) da LOUGA preceptúa o seguinte: *"los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general: clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o algunos de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley"*. Fronte a toda esta amalgama de preceptos da LOUGA que configuran a clasificación e categorización do solo como unha determinación propia dos plans xerais, nos arts. 68 e ss. da LOUGA -que conteñen o réxime xurídico aplicable aos plans especiais- non se atopa mención algunha á posibilidade de que un PEPRI poida clasificar e/ou categorizar solo. Ao contrario, a propia LOUGA prohíbe expresamente tal posibilidade. Así, o seu art. 68.4, reproducindo case integramente o art. 76.6 do Regulamento de Planeamento estatal, sinala que *"en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse"*. A maior abundamento, o art. 62 da LOUGA, que permite en certos casos que o planeamento de desenrolo modifique a ordenación detallada establecida polo plan xeral, no seu apartado 1.b) exceptúa desta posibilidade a aquelas modificacións que poidan alterar as determinacións propias do plan xeral contidas nos arts. 53, 55.2 e 57, entre as que se encontran, como acabamos de ver, as que fan referencia á clasificación e categorización do solo.

Idéntica conclusión á apuntada no párrafo anterior se extrae trala análise da vella LSG 97, en especial dos seus arts. 8.1, 10.a) e 26.5 –este último idéntico ao art. 68.4 da LOUGA antes transcrito-

A doutrina científica comparte tamén esta afirmación inicial. Unicamente a modo de exemplo, pois neste punto a postura é unánime, citar a algúns dos autores máis autorizados. Así por exemplo, Ricardo Santos Diez e Julio Castelao Rodríguez, na que sin dúbida é unha das obras de referencia do Dereito urbanístico¹, afirman que *"las principales notas características del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes: sólo puede ordenar ámbitos parciales de suelo urbano, por lo que requiere la preexistencia de un planeamiento general que realice la clasificación de dicho suelo urbano"*. Á súa vez, Ángel Menéndez Rexach afirma o seguinte²: *"En consecuencia, la inclusión de los terrenos en alguna de las dos categorías de [solo urbano] consolidado o no consolidado debe resultar del planeamiento. (...) Aunque la delimitación [de polígonos] pueda hacerse en los planes o, posteriormente, por el procedimiento de*

¹ Santos Diez, R. e Castelao Rodríguez, J.: "Dereito Urbanístico. Manual para juristas y técnicos". El Consultor. 5ª Edición. 2002. Páxina 247.

² Menéndez Rexach, A.: "Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable", na obra colectiva "Dereito Urbanístico del Principado de Asturias". El Consultor. 1ª Edición. 2003. Páxinas 193 y 194. Aínda que o comentario fai referencia á lexislación asturiana, a efectos do aquí estudiado –determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a asturiana, no esencial son moi similares, senón idénticas.



delimitación establecido al efecto, de acuerdo con la regla tradicional establecida en nuestro Derecho urbanístico (...) cuando de ella resulte la consideración del suelo como no consolidado, habrá de contenerse en el planeamiento o, si se establece con posterioridad, habrá de tramitarse como modificación de aquél. De no ser así, se incumpliría la exigencia de que la clase y categoría de suelo vengan establecidas en el planeamiento general. En definitiva, no hay duda de que la categorización del suelo urbano debe contenerse en el Plan General...". Acabando xa con esta exemplificación, tamén José Manuel Díaz Lema é da opinión de que o Plan Especial non pode clasificar nin categorizar solo, ao afirmar³ que "la decisión de considerar unos suelos urbanos como no consolidados ha de proceder del planeamiento general, como previene el art. 12, impidiendo por tanto al planeamiento especial en suelo urbano proceder a este tipo de conversión de suelo urbano consolidado en no consolidado".

Pero non só a doutrina científica corrobora esas impresións; tamén a xurisprudencia do Tribunal Supremo é igual de tallante. Así, tamén a modo de exemplo, a Sentenza de 22 de setembro de 1997 -Az. 6600- no seu FJ Cuarto afirma: "Tampoco puede aceptarse la tesis sostenida por los recurrentes en el sentido de que el Plan Especial recurrido procede a una clasificación del suelo, determinación que no es propia de los Planes especiales". Á súa vez, a Sentenza de 1 de setembro de 1993 -Az. 6619- contén os seguintes argumentos: "Se ha insistido por el sujeto activo del procedimiento en el valor que tiene la clasificación del suelo a efectos de la validez del Plan que nos ocupa, que estima es urbano y no urbanizable según estaba calificado en el Plan General y como ahora lo contempla el Plan Especial: pensando en las consecuencias que afectan a este recurso, es irrelevante que esa clasificación que incluye el Plan General sea o no correcta, ya que los Planes especiales no clasifican el suelo como expresamente reconoce el Capítulo IX -Planes especiales- art. 76 del Reglamento de Planeamiento de 23-6-1978, al señalar que en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, ni a las Normas Subsidiarias y Complementarias, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar el suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecerse".

En definitiva, e contestando á pregunta formulada, se a clasificación e a categorización do solo, tal como se viu, son determinacións vedadas aos plans especiais por ser propias do planeamento xeral, é obvio que o PEPRI do Casco Vello de Vigo non pode levar a cabo a categorización que se apunta na alegación. O PGOU de 1993 actualmente en vigor non levou a cabo categorización algunha en solo urbano, ao non precisalo así a lexislación entón en vigor. Mais eso non quere dicir que ao fío da aprobación de calquera instrumento de planeamento -vgr. o PEPRI do Casco Vello- haxa que proceder agora á inmediata categorización do solo urbano. Esta distinción de categorías de solo urbano deberá facela o concreto instrumento de planeamento que

³ Díaz Lema, J.M.: "Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable", na obra colectiva "Dereito Urbanístico de Castilla y León". El Consultor. 1ª Edición. 2002. Páxina 227. Nuevamente, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelán-leonesa, a efectos do aquí estudiado -determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente planes xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a castelán, no esencial son moi similares, senón idénticas, coincidindo incluso no número do precepto (art. 12) que prevé a categorización do solo urbano.



ten atribuída tal función, que xa vimos que se trata dos plans xerais. ¿En qué momento ha de levarse a cabo tal categorización? Pois, con carácter xeral, no momento en que se proceda á revisión do planeamento xeral, ao dispoñelo así a Disposición Transitoria Segunda da LOUGA.

2.2. SOBRE O REXIME APLICABLE ÁS DISTINTAS ÁREAS DO PEPRI DO CASCO VELLO, EN CONCRETO AO ÁMBITO DE "EL ASILO".

Viuse que o PEPRI do Casco Vello de Vigo, en contra do suxerido por quen alega, non pode categorizar o solo urbano incluído no seu ámbito. Ao que habería que engadir que para a aprobación do devandito PEPRI non é necesario tramitar e aprobar unha modificación puntual do PGOU de Vigo que leve a cabo, con carácter previo a aprobación do PEPRI, tal categorización, como tampouco esperar á aprobación dunha revisión do PGOU. Agora ben, esto non significa que o ámbito do PEPRI do Casco Vello –lembrese, clasificado actualmente como solo urbano- non estea categorizado en función das súas características e non teña dous réximes diferenciados aos efectos de determinar os dereitos e deberes dos propietarios incluídos no mesmo. Este réxime ou, noutras palabras, esta distinción de categorías de solo urbano, lévaa a cabo a D.T. 1ª da LOUGA. Así, de acordo ao citado precepto, e simplificando –logo se terá ocasión de completar e matizar-, ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no art. 12.a) da LOUGA aplicaráselle o disposto na mesma para o solo urbano consolidado (en diante SUC), mentres que ao resto de solo urbano se lle aplicará o disposto na devandita lei para o SUNC. A distinción, pois, entre SUC e SUNC ven dada *ex lege*, sen que sexa necesaria unha categorización expresa en tanto non se revise o planeamento xeral ou transcurra o prazo de tres anos establecido na D.T. 3ª da LOUGA. Polo tanto, e á luz do que se acaba de dicir, no ámbito do PEPRI do Casco Vello conviven áreas de solo cuxo rexime temos que equiparar ao do SUC, con áreas cuxo rexime, con moitas matizacións que agora non é do caso estudar, hai que equiparar ao SUNC.

Estando, por tanto, faltos dunha categorización expresa, é dicir, recollida como tal no planeamento, pero establecida na LOUGA, surxe unha cuestión: determinar, sen que o PEPRI entre a categorizar expresamente, a qué áreas de solo se lle aplica o réxime establecido na LOUGA para o SUC, e a qué áreas o réxime do SUNC. Elo esixe, pois, para o aplicador da norma o discernimento, en cada caso concreto, da natureza consolidada ou non consolidada do terreo do que se trate, utilizando para elo os parámetros establecidos no Art. 12 da LOUGA.

Concretamente, para a área do "Asilo das Hermanitas dos Ancianos Desamparados" ha de entenderse aplicable ó réxime establecido na LOUGA para o SUC; e elo sobre a base dos seguintes motivos:

- En primeiro lugar, e por establecer un punto de partida, porque *"en la categorización del suelo urbano rige también "la fuerza normativa de lo fáctico" como realidad indisponible para el planificador, al igual que sucede en la clasificación de los terrenos con la clave de urbanos"*; como xa tivo ocasión de



poñer de manifesto Enrique Sánchez Goyanes nas Xornadas que sobre o Réxime Xurídico da Xestión Urbanística se celebraron entre o 7 e o 12 de febreiro de 2000 na cidade de Vigo, auspiciadas pola Xerencia Municipal de Urbanismo⁴. O dito implica que realidades urbanas como as do ámbito do Asilo han de recibir a categorización xurídico-urbanística que elas mesmas impoñen, resultando ser áreas da cidade plenamente consolidadas na súa trama, na súa urbanización e na dotación dos servizos que a lexislación prevé para a súa consideración como solares. De non considerarse estas áreas como SUC estariase impoñendo a propietarios de solo urbano material, física ou realmente consolidado hoxe un elenco de deberes propios dun solo urbano carente de urbanización consolidada, e, en definitiva, excesivo en relación co fixado no art. 14.1 LRSV. A Sentenza do Tribunal Constitucional 54/2002, de 27 de febreiro, e xa antes a STC 164/2001, de 11 de xullo, ven a enfatizar que a categoría do solo urbano non consolidado terá que moverse *"en los límites de la realidad"*, o que enlaza cunha forza normativa do fáctico non só xa en relación coa propia clasificación dun terreo como solo urbano senón tamén en relación coa súa categorización como consolidado ou non. A elo únese determinada tendencia decantada na xurisprudencia do Tribunal Supremo ao largo do ano 2000 [SSTS de 6 e 30 de marzo de 2000 (Az. 2422 e 4916), entre outras], en cuxa virtude se ven a afirmar que un solo urbano consolidado é unha realidade fáctica que o é para sempre, sen que poidan impoñerse deberes sobre os propietarios como si tal consolidación, coa previa cumprimentación de cargas inherente a ela, non se tivese producido nunca...[liña doutrinal que foi certamente destacada en Pérez Pérez, M^a Pilar: "Xestión de unidades illadas na LUCYL", 2002, inédito (traballo de investigación para a obtención do título de Técnico Urbanista na XXVI Promoción do Instituto Nacional de Administración Pública, e depositado no fondo correspondente do mesmo), páxs. 11 e seguintes]. É claro, pois, que de categorizarse o solo incluído nesta área de "El Asilo" como SUNC se estaría alterando, inxustamente, o réxime de deberes prefixado no art. 14.1 LRSV para os propietarios de SUC na realidade actual, os cales, por definición, terían cumprido no seu momento plenamente cos deberes necesarios para patrimonializar o seu dereito á edificación resultante das determinacións do planeamento. Por iso a categorización dun solo como urbano non consolidado non pode eludir a realidade física imperante sobre o terreo, e, por elo, a área do Asilo terá que entenderse aplicable o réxime establecido na LOUGA para o SUC.

- En segundo lugar, porque neste ámbito a totalidade do solo está integrado por soares ou, no peor dos casos, por parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poden adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción; supostos que o art. 12.a) da LOUGA conceptualiza como SUC.

⁴ Xornadas que diron lugar á posterior publicación colectiva "Estudios de Dereito Urbanístico de Galicia", editado polo Concello de Vigo. Xerencia Municipal de Urbanismo. A cita transcrita corresponde á ponencia de Enrique Sánchez Goyanes "Régimen del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable en la Legislación Gallega", recollida na mencionada publicación (páxina 114).



- En terceiro lugar, porque é manifesto que en dito ámbito, en contra do afirmado polo alegante, non son necesarios procesos de urbanización, nin de reforma interior, nin, menos aínda, requiren para a súa xestión de operacións de equidistribución de beneficios e cargas para a renovación urbana ou a obtención de dotacións.
- E en cuarto lugar, porque, tamén en contra do que se afirma na alegación, o PEPRI non prevé sobre estes terreos unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, como esixiría o apartado b) do art. 12 da LOUGA para clasificar estes terreos como SUNC. Aínda que a expresión “ordenación substancialmente diferente da realmente existente” non ten un significado claro nin unívoco, sendo un bo exemplo de concepto xurídico indeterminado, cremos que, efectivamente, a ordenación prevista no PEPRI para este ámbito non pode considerarse como tal, pois mantén na súa totalidade a estrutura e a trama urbana existentes, mantéñense as zonas verdes, non require de operacións de equidistribución –como xa dixemos-, e o aumento ou a obtención de dotacións previstas –como tamén dixemos- non poden xustificar por si só a consideración destes terreos como SUNC. Tampouco se cree que un cambio significativo nos usos poida xustificar a súa consideración como SUNC con arranxo a esta cláusula de indeterminación. Como se apunta, non é fácil discernir acerca do concreto significado da expresión legal transcrita, mais a doutrina científica parece estar de completo acordo cos nosos postulados. Así, José Manuel Díaz Lema⁵, analizando o contido do art. 12 da Lei 5/1999, de Urbanismo de Castela e León (precepto que recorre ó mesmo criterio da ordenación substancialmente diferente á existente como elemento a traveso do cal categorizar o solo urbano) afirma o seguinte: *“el art. 12 de la Ley 5/1999 completa la legislación estatal, al establecer con precisión los terrenos que pueden ser incluidos como suelo urbano no consolidado. Se trata en primer lugar de terrenos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, expresión que sin duda alude a grandes operaciones integrales en las que se procede a la sustitución completa de la urbanización y edificación o situaciones similares”*. É evidente que no caso do Asilo non se está ante operacións de tamaño magnitude. Tamén José Manuel Merelo Abela, comentando idéntico precepto sinala o seguinte⁶: *“a la vista de este precepto, y recordando lo que antes se dijo en relación con la legislación estatal básica, puede afirmarse que si bien los restantes supuestos sí pueden encontrar cobertura en dicha legislación, resulta muy discutible que la sola finalidad de obtención de dotaciones públicas, si los terrenos tienen la urbanización consolidada y no se sujetan a operaciones de reurbanización ni se altera la ordenación de la zona más que en lo referente al nuevo uso o usos dotacionales, ampare la delimitación de un ámbito de gestión convirtiendo el suelo en no consolidado. Por otra parte (...) la obtención/ejecución de dotaciones públicas constituye uno de los*

⁵ Op. Cit., página 226.

⁶ Merelo Abela, J.M.: “Régimen del suelo urbano consolidado y de las actuaciones aisladas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico de Castilla y León”. El Consultor. 1ª Edición. 2002. Página 208. Novamente, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelán-leonesa, o precepto comentado é sustancialmente idéntico ao equivalente galego.



posibles objetos de las actuaciones aisladas, modalidad de gestión opuesta a las actuaciones integradas propias del suelo urbano no consolidado (y suelo urbanizable), lo que se compadece mal con la previsión de que la sola obtención de dotaciones públicas determine la atribución de la categoría de SUNC". Afondando nestas teses e neste achegamento á distinción entre SUC e SUNC, Sebastián Grau Ávila apunta as seguintes notas⁷: "si el ámbito ya está desarrollado, no será posible asimilar el regimen de deberes de este suelo urbano al del suelo urbanizable, precisamente por faltar el requisito de la transformación del suelo como manifestación de las plusvalías justificadoras del régimen exorbitante de cesiones". En definitiva, o achegamento que se intentou levar a cabo, xunto á mellor doutrina científica, á expresión "ordenación sustancialmente diferente a la realmente existente", debe levarnos indefectiblemente a afirmar que a área de "El Asilo" delimitada no PEPRI ha de estar suxeita ao réxime establecido na LOUGA para o SUC. En calquera caso, por si aínda puideran quedar dúbidas encol do concreto significado da devandita expresión, dada a indeterminación da mesma, e como argumento de peche á esta teses, se considera plenamente aplicable o principio interpretativo proposto por Sebastián Grau Ávila⁸: "puesto que el régimen del suelo urbano transformado pero no consolidado se asimila al del suelo no transformado, el requisito de la existencia o no de consolidación debe ser interpretado a favor del propietario, es decir, con un criterio favorable a la consolidación, ya que estamos ante una norma de gravamen, odiosa y limitativa de los derechos reconocidos y declarados en el art. 13 de la propia Ley [LRSV] que, en consecuencia, no puede ser interpretada extensivamente".

Por todas as razóns expostas, terá que considerarse a área de "El Asilo" como solo urbano consolidado, en aplicación do réxime previsto na LOUGA, o que non quere dicir que o PEPRI entre a categorizalo expresamente, como xa se viu.

Por último, e enlazando co anterior, carece de fundamento a afirmación de quen alega no sentido de considerar insuficiente, "por toda compensación al cambio de uso y edificabilidad" do ámbito, o feito de que "la comunidad solo recibe de la propiedad ... cesión para nuevo vial, ampliación del existente, y plaza-mirador (440 m2)". E se dice que carece de fundamento porque se o ámbito de "El Asilo" ha de ter necesariamente a consideración de SUC, non habería, en rigor, cesións algunhas esixibles aos propietarios, máis alá das previstas no art. 19 a) da LOUGA, polo que a cesión da praza-mirador de 440 m2 sería unha cesión a maiores das establecidas na Lei, froito do convenio urbanístico existente.

3. Os argumentos do alegante en contra da ordenación establecida para o ámbito de "La Panificadora" son, en esencia, os mesmos que utiliza para obxectar a ordenación que se da ao ámbito de "El Asilo": ignórase a situación rexistral das fincas afectadas, inxustificable aumento de edificabilidade, escaseza de cesións e consideración do

⁷ Grau Ávila, S.: "El suelo urbano en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". Revista de Dereito Urbanístico e Medio Ambiente. Número 163. Xullo-Agosto 1998.

⁸ Op. Cit.



ámbito como solo urbano non consolidado. De aí que o dito no punto anterior para rebater os argumentos de D. Francisco J. Martínez Vázquez nos sirva tamén agora. Por economía procedimental, se da por reproducidos os argumentos do punto 2, aos que nos remitimos.

4. Engade unha última alegación D. Francisco J. Martínez Vázquez, na que volve a insistir na consideración destes dous ámbitos como SUNC, reincidindo en argumentos xa expostos antes ao referirse concretamente e por separado aos ámbitos de "El Asilo" e "La Panificadora". Os motivos para non estimar esta terceira alegación son os mesmos que os expostos no punto 2 anterior, aos que, unha vez máis, nos remitimos.

5. Finalmente, no punto 3 do *petitum* do seu escrito, o alegante solicita, para o caso de que non sexa considerado algún dos seus anteriores pedimentos, *"que el aprovechamiento lucrativo de la edificabilidad para la propiedad sea como máximo la superficie que tienen actualmente construida sobre las fincas con obligación de cesión gratuita del exceso para el municipio para reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas dirigidas a favorecer el acceso a la primera vivienda a personas de rentas bajas ..."*.

Sin embargo, non se explica ou non se argumenta polo solicitante na parte expositiva do seu escrito cómo e porqué motivos levar a cabo esta singular proposta. En todo caso, non é posible acceder a tal petición, xa que esta vulneraría o disposto no art. 18.a) da LOUGA, que, en consonancia co preceptuado na Lei estatal 6/1998, sobre Réxime de Solo e Valoracións, sinala que o aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbano consolidado será *"el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela"*. Lembrese que os ámbitos de "El Asilo" e "La Panificadora" han de considerarse como SUC; logo, non sería posible esixir aos seus propietarios cesións de aproveitamento algunhas, xa que segundo o precepto transcrito teñen dereito ao 100 % do mesmo. Non hai base legal, por tanto, para acceder á petición que se trata.

ALEGACIÓN Nº 55

NOME	JESÚS FREIRE PICHIN
SOLICITA	Excluír da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.
INFORME	Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 56



NOME JULIA GARCÍA RODRÍGUEZ
SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 57

NOME JOSÉ DÍAZ PREGO
SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 58

NOME CLAUDIO ALONSO ALONSO
SOLICITA Incluir na ficha correspondente ao inmovible ubicado no nº 10 da rúa Santa Marta (ref. catastral 24620_52) o uso de vivenda colectiva na planta baixa.
INFORME Carece de sentido a alegación presentada xa que o PEPRI inclúe este inmovible dentro da delimitación dun área de reforma interior (AR-1), dentro da cal non se prevé o mantemento da edificación actual, senón que se propón unha nova ordenación, que supón unha modificación substancial da situación actual, sendo necesario realizar operacións de equidistribución de beneficios e cargas.

Nesta ordenación inclúesen edificacións en bloque aberto de uso característico residencial (en vivenda colectiva) así como usos dotacionais.

Non obstante, faise constar que os usos actualmente existentes nas edificacións que se inclúen dentro do ámbito da AR-1, mantéñense mentras non se desenvolva o mesmo.



ALEGACIÓN Nº 59

NOME TEODORA VÁZQUEZ AREA E/R ASOCIACIÓN VECIÑAL CASCO VELLO

SOLICITA Revisar as propostas das actuacións nos espazos públicos denominadas A-18 e A-19, tentando acadar unha mellor solución ou desestimálas.

INFORME Estase en desacordo coas opinións manifestadas no escrito que carecen de argumentación.

No que se refire á actuación A-18, enténdese que é posible propoñer no ámbito desta actuación outra solución que non contradiga os obxectivos fixados no PEPRI e que case mellor os intereses públicos cos privados. Así pois, reconsiderárase a ordenación proxectada no espazo existente na parte posterior das edificacións ubicadas nos nº 9 a 17 da rúa Poboadores e nos nº 28 a 32 da rúa Elduayen, de xeito que se elimina neste tramo a rúa proxectada e se cualifica dito espazo como espazo libre de uso privado, coa obriga de que sexa tratado como un xardín mediante a plantación de especies arbóreas ou vexetais, e quedando libre de toda construción adxectiva.

No que se refire á actuación A-19, manténse a ordenación prevista, co obxecto de obter un novo espazo público ligado ao novo equipamento social proposto na fronte da Ribeira do Berbés, permitindo a articulación do mesmo coa Praza do Peñasco e rúas Poboadores e San Francisco.

Considérase esta actuación, como unha actuación de entidade, que favorece o encontro e a relación entre os cidadáns, así como o reencontro co mar, xa que se trata dun espazo que mira ao mar.

Asemade, considérase viable, tanto desde o punto de vista técnico como do económico, non en van no estudo económico financeiro do plan se xustifica a existencia de medios necesarios para levala a efecto.

Faise constar que os ámbitos das actuacións nos espazos públicos A-18 e A-19 inclúesen, respectivamente, dentro das denominadas áreas dotacionais AD-4 e AD-5 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 60

NOME JUAN MANUEL BARBERENA BUDIÑO

SOLICITA O contido desta alegación é similar á alegación nº 3.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 3 por tratarse do mesmo tipo de alegación.



ALEGACIÓN Nº 61

NOME TERESA BARBERENA FERNÁNDEZ
SOLICITA O contido desta alegación é similar á alegación nº 3.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 3 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 62

NOME ALMA Mª BARBERENA FERNÁNDEZ
SOLICITA O contido desta alegación é similar á alegación nº 3.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 3 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 63

NOME CARLOS MOA NEIRA E RAQUEL FERNÁNDEZ VÁZQUEZ
SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble ubicado no nº 10 da Praza de Constitución (ref. catastral 26657_09) nos seguintes aspectos:
- Permitir a utilización de materiais distintos aos actuais cando se comentan obras de reforma estrutural.
- Permitir a elevación do cumio da cuberta actual co fin de permitir o aproveitamento baixo cuberta.
- Posibilidade de cubrir as terrazas da planta 4ª con elementos acristalados.
- Posibilidade de reparación do núcleo de escaleiras comúns, permitindo a instalación dun ascensor.
INFORME Compróbase que a escaleira do inmoble non conta actualmente con valores que a fagan merecedora dunha protección especial, por elo corríxese a ficha de edificación neste sentido. Non obstante, o inmoble conta aínda con outros elementos de interese arquitectónico que se deben conservar: estrutura interior, fachadas, portal, carpinterías, etc.



Considérase que o aumento do cumio da cuberta para permitir un aproveitamento baixo cuberta, así como a cubrición das terrazas abertas da última planta van encontra da morfoloxía do edificio e da súa protección. En consecuencia, desestímase a alegación nestes aspectos.

No que se refire á instalación do ascensor, non se ve inconveniente na súa instalación sempre que non se alteren elementos protexidos.

En canto á utilización de materiais estruturais interiores distintos aos actuais, faise constar que o artigo 5.3.3.c) da Normativa do PEPRI prevé a excepción da obriga de manter as tipoloxías e materiais da estrutura horizontal nos seguintes supostos:

- a) Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.
- b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa técnicaamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunha destas circunstancias, o PEPRI sinala que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

ALEGACIÓN Nº 64

NOME JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ CAYAZZO E/R "RILOPE, S.L."

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 20 da rúa Real (ref. catastral 25655_03) nos seguintes aspectos:

- Corrixir a superficie actual construída da edificación.
- Permitir o aumento de volume do edificio na fronte a rúa Teófilo Llorente, minimizando con elo o impacto negativo da medianeira do inmovible contíguo (nº 43 da rúa Teófilo Llorente).

Xunto coa alegación xúntase fotos e dúas propostas de aumento de volume.

INFORME O plan permite aumentos de altura naquelas edificacións con altura ou número de plantas inferior ás do seu contorno, sempre que estas últimas estean dentro dos parámetros de volume considerados como axeitados ou ideais para esa zona, atendendo en calquera caso o valor ou as condicións arquitectónicas e/ou urbanísticas do edificio e/ou tamén da couzada en cuestión.



No presente caso, existe unha edificación de maior altura na parcela colindante que o plan mantén en parte. Asemade, a parte da edificación sobre a que se solicita o aumento de volume non conta con valores especiais que aconsellen o mantemento da súa altura actual.

En consecuencia, estímase a alegación presentada nas condicións sinaladas na correspondente ficha de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI. Asemade, corríxese o dato da superficie actual construída da edificación.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 65

NOME ANTONIO LIBOREIRO GONZÁLEZ E/R HERDEIROS Mª E ANTONIO GLEZ. GÓMEZ

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 25 da rúa Real (ref. catastral 25657_03) nos seguintes aspectos:

- Maior flexibilidade no modo de poder rehabilitar o seu sistema estrutural.
- Maior flexibilidade na solución da cuberta que faga viable un aproveitamento baixo cuberta.
- Clarexar a composición dos ocos en planta baixa por non vela clara na ficha.
- Menor rixidez nos materiais permitidos nas carpinterías exteriores.
- Ampliación de usos posibles na planta baixa do edificio.

INFORME O inmovible obxecto da alegación conta actualmente con elementos de interese arquitectónico que se estiman deben ser obxecto de protección: estrutura interior, fachadas de pedra, porta do portal, carpinterías de madeira, etc.

Non obstante o anterior, corríxese a ficha de edificación no que se refire ao tipo de obras permitidas, de forma tal que se permite a reforma para dotación de servizos hixiénicos e novas instalacións (p.e. un ascensor).

No que se refire a unha maior flexibilización da cuberta, considérase que calquera aumento de volume da cuberta actual para permitir un aproveitamento baixo cuberta vai en contra da morfoloxía do edificio e da súa protección. Asemade, no relativo a unha menor rixidez nos materiais permitidos nas carpinterías exteriores, dicir que as carpinterías do inmovible son elementos a protexer. En consecuencia desestímase a alegación nestes dous aspectos.

En canto á flexibilidade no modo de rehabilitar o sistema estrutural interior, faise constar que o artigo 5.3.3.c) da Normativa do PEPRI prevé a excepción da obriga de manter as tipoloxías e materiais da estrutura horizontal nos seguintes supostos:



- a) Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.
- b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa técnicaamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunha destas circunstancias, o PEPRI sinala que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

Polo que respecta aos usos na planta baixa, considérase que os usos previstos recollen practicamente todos os usos compatibles co uso residencial contemplados no PEPRI, non obstante compróbase que non se ten considerado o uso sanitario-asistencial, polo que se corrixe a ficha de edificación incluíndo este uso.

Sobre a proposta dos ocios da planta baixa, clarexar que se propón restituír a composición orixinal da planta baixa: tres vans dispostos sobre o eixo dos vans das plantas altas e de proporcións similares ao van que serve de acceso ás vivendas en planta baixa.

ALEGACIÓN Nº 66

NOME CASCO VELLO STANDING, S.L.

SOLICITA Oponse a que o inmovible ubicado na rúa Joaquín Yáñez nº 15, esquina rúas Palma e Oliva (ref. catastral 27655_02) sexa incluído na Área de Expropiación nº 16 do PEPRI e solicita a mesma ordenación para o inmovible ca do PERI que se revisa. Asemade solicítase que se corrixa a correspondente ficha de edificación en canto aos datos de superficie do predio e superficie construída, tendo en conta que edificación conta actualmente con soto, plantas baixas a nivel das distintas rúas e entreplantas. Xunto coa alegación achega copia de escritura de compravenda do inmovible.

INFORME O inmovible obxecto da alegación inclúese dentro da área sinalada na alegación co fin de ampliar as instalacións do equipamento administrativo colindante, quedando todo o rueiro para uso de equipamento público.

A escasez de espazo do actual edificio equipamental para ás novas oficinas municipais que aí se pretenden ubicar xustifican a necesidade de prever a obtención do inmovible



colindante mediante o sistema de expropiación á vista do seu singular destino (equipamento público).

En consecuencia, desestímase a alegación en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 10 . O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

Engadir, á vista do comentario na alegación sobre o valor do inmovible, que a valoración do mesmo no estudio económico do PEPRI, en ningún caso, é definitiva senón estimatoria. O valor do inmovible deberá avaliarse no seu momento co proxecto de expropiación, no seu caso, atendendo ao seu valor real de mercado, de acordo coa lexislación vixente en materia de solo e expropiación, non correspondéndolle facelo agora ao plan.

Polo demais, corríxense os datos erróneos contidos na ficha relativos á superficie da parcela e superficie total construída, así como a consideración da planta soto.

ALEGACIÓN Nº 67

NOME HOSTAL PRINCESA, S.L.

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 14 da rúa Fermín Penzol (ref. catastral 28650_07) nos seguintes aspectos:

- Corrixir datos números da ficha referentes a superficie do predio e superficie total construída.
- Non deixar fóra de ordenación a última planta do edificio.
- Considerar a existencia da entreplanta actual.

Xunto coa alegación achega copia de escritura de compravenda do inmovible.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do rueiro no que se empraza o inmovible, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+3, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou con plantas con aproveitamento baixo cuberta (ver Plano de Ordenación 4.59 do PEPRI).



A última planta retranqueada e os elementos engadidos de cuberta do edificio exceden da liña de cornixa fixada. En consecuencia desestímase a alegación no sentido de non deixar fóra de ordenación a última planta do edificio.

En canto á consideración da planta denominada como "entrepanta" pola entidade alegante, dicir que o PEPRI xa a ten en consideración como unha planta máis (1ª planta alta).

Polo demáis, corríxense os datos erróneos contidos na ficha relativos á superficie da parcela e superficie total construída.

ALEGACIÓN Nº 68

NOME DORINDA E CARMEN ROMERO MONTERO

SOLICITA Está en desacordo co apartado de observacións da ficha de edificación correspondente ao inmovible ubicado nos nº 6 e 10 da rúa Fermín Penzol (ref. catastral 28650_05), referente ao deber de manter a escaleira interior, varanda e pasamáns (xúntase fotos do estado actual da escaleira) e solicita a eliminación desta esixencia. Asemade, solicita a autorización da adición dunha nova planta recuada nunha superficie do 50% do conxunto do edificio, cara o edificio colindante de maior altura.

INFORME Considérase que a escaleira interior do edificio conta actualmente con valores, tanto desde o punto de vista da súa estrutura como do deseño da súa varanda e pasamáns, que a fan meredora da protección prevista no documento do PEPRI aprobado inicialmente, elo non quere dicir que non se poda proceder a súa restauración eliminando os acabados inadecuados da mesma (por exemplo o material plástico). En consecuencia desestímase a alegación en canto á eliminación da obriga de manter a escaleira interior, varanda e pasamáns.

En canto á solicitude de autorizar a adición dunha nova planta recuada cara o edificio colindante, dicir que o plan permite completar a planta 4ª do edificio hacia o inmovible nº 4 da rúa Fermín Penzol. A posibilidade de ampliar aínda máis a altura, en parte da edificación, cara este último inmovible vai en contra dos criterios fixados no PEPRI, xa que o mesmo fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións nesa fronte, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+3, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou con plantas con aproveitamento baixo cuberta (ver Plano de Ordenación 4.59 do PEPRI). En consecuencia, desestímase tamén a alegación neste sentido.

ALEGACIÓN Nº 69

62



NOME DOLORES CAMPOS VALIÑAS

SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 70

NOME Mª DEL CARMEN BARREIRO GONZÁLEZ

SOLICITA Ser atendida polos redactores do documento do PEPRI Casco Vello.

INFORME No escrito presentado non se alega nada en relación co documento do PEPRI Casco Vello aprobado inicialmente.

ALEGACIÓN Nº 71

NOME JAIME CANOA GALIANA E/R COMUNIDAD HERDEIRA

SOLICITA Oponse a que o inmovible ubicado na rúa Alta nº 18 e rúa Eduardo Chao nº 19 (ref. catastral 26643_18 e 19) sexa incluído na Área de Expropiación nº 13 do PEPRI e fai unha proposta de ordenación e rehabilitación de iniciativa privada na que se compatibilizaría o uso residencial co uso dotacional público a formalizar mediante un Convenio ou calquera outra fórmula legal.

INFORME As parcelas nº 18 e 19 do rúeiro 26643 inclúesen, ao igual que parte dos terreos das parcelas nº 12 e 13 do mesmo rúeiro, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 13 (AE-13) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta actuación concreta é o de revitalizar un área do Casco Vello, actualmente degradada desde o punto de vista ambiental, mediante a reestructuración e rehabilitación da edificación existente, para un uso de equipamento público de carácter asistencial (gardería) e sociocultural.

A proposta que se formula na alegación sobre a base de manter a iniciativa privada e a posibilidade de compatibilizar o uso residencial privado co uso dotacional público, difire substancialmente en canto á proposta do PEPRI nos seguintes aspectos básicos:

- No seu ámbito. A proposta fórmulase sobre ás parcelas da propiedade da comunidade herdeira e sobre unha parcela colindante de propiedade municipal (parcela nº 22 do rúeiro 26643). Esta última parcela prevese no plan como unha ampliación do equipamento público a realizar na AE-13. A superficie así delimitada é de 428,16 m².



- Nas características volumétricas da edificación prevista. As principais diferencias, incluída a ordenación da parcela nº 22, son as seguintes:

PARAMETRO	PEPRI	PROPOSTA
SUP. CONSTRUÍDA	978 m2 (99,50 m2 corresponden Parc 22)	1853 m2
ALTURA MÁXIMA	Rúa Eduardo Chao: B+2	Rúa Eduardo Chao: B+3
EN Nº DE PLANTAS	Rúa Alta: B+2	Rúa Alta: B+3+BC

- No uso. O plan só prevé para esas parcelas un uso dotacional público de carácter asistencial e sociocultural en toda a edificación. A proposta inclúe un uso privativo de carácter residencial (1.490,15 m2) e un uso dotacional público de carácter asistencial (362,85 m2 de superficie construída en planta baixa e semisoto e 82,80 m2 de patio aberto en conexión coa rúa Eduardo Chao).

Tendo en conta que o obxecto do PEPRI nese ámbito, é o de revitalizar un área degradada ambientalmente, non se ve inconveniente en que esa revitalización se leve a cabo por iniciativa privada, conxugando os intereses públicos cos privados.

Non obstante, a proposta formulada resulta excesiva, en canto a súa volumetría, e pouco atractiva para os intereses públicos, pola forma e disposición dos espazos destinados a uso público. É por elo polo que se propón unha ordenación distinta, co mantemento dun área que pasa a denominarse Área Dotacional nº 8, de menor superficie ca inicialmente prevista, e coas características sinaladas na correspondente Ficha de Xestión, regulándose a edificación privada polas condicións sinaladas na Ficha de Edificación.

Os inmobles incluídos na citada área dotacional obteranse mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 72

NOME PABLO MUIÑOS PAZOS

SOLICITA Eliminar o paso peatonal concreto de nova apertura, que comunica a Praza do Peñasco co espazo público de nova conformación, previsto na actuación A-19 de espazos públicos do PEPRI.

64



INFORME Considérase que as opinións manifestadas no escrito carecen dunha argumentación fundamentada.

A actuación A-19 prevista no PEPRI ten por obxecto obter un novo espazo público ligado ao novo equipamento social proposto na fronte da Ribeira do Berbés, permitindo a articulación do mesmo coa Praza do Peñasco e rúas Pobaadores e San Francisco. A eliminación do vial que solicita o alegante suporía a perda de conexión coa Praza do Peñasco que se pretende.

Trátase de acadar un espazo público aberto que mira ao mar para uso do conxunto da cidadanía, preservando os espazos privados, cuxo deslinde co espazo público se realiza a través da propia liña de edificación ou de muros de peches.

Non é certo que con esta actuación se afecte á estrutura “muraria” existente no lugar, senón todo o contrario, xa que o paso que se fai se apoia precisamente nese cantón. Asemade non é certo que o perfil urbano proposto tape as vistas ao mar desde o vial, xa que a cota do novo vial que enlaza coa Praza do Peñasco atópase a unha cota superior do remate das cubertas dos edificios con fronte á Ribeira do Berbés (véxanse planos de ordenación de actuacións nos espazos públicos 8_19_0 e 8_19_1).

Asemade, considérase que a actuación é viable, tanto desde o punto de vista técnico como do económico, non en van no estudo económico financeiro do plan se xustifica a existencia de medios necesarios para levala a efecto.

En consecuencia co anterior, desestímase a alegación presentada, no sentido de eliminar o vial de nova apertura, que comunica a Praza do Peñasco co espazo público de nova conformación previsto na actuación A-19 de espazos públicos do PEPRI.

Faise constar que o ámbito da actuación no espazo público A-19 inclúese dentro da denominada Area Dotacional AD-5 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 73

NOME ENRIQUE PEREIRA BORRAJO-CERVANTES

SOLICITA Reconsiderar o grao de protección integral do inmoble ubicado no nº 33 da rúa Real (ref. catastral 25657_12) e establecer as necesarias compensacións e distribución de beneficios e cargas do planeamento, en aplicación do disposto nos artigos 5 e 43 da lei estatal do solo.



INFORME

1. Ao solicitarse que sexa reconsiderado o grado de protección, enténdese que o comparecente non cuestiona, pois, a catalogación do edificio da súa propiedade, senón simplemente o nivel ou grado de protección que se lle asigna.

Desde a perspectiva do Dereito Administrativo, catalogar, ou non facelo, así como outorgamento dun grado concreto de protección a un edificio catalogado, supón o exercicio dunha potestade pública, unha potestade inserta na máis xenérica do planeamento, a cal, á súa vez, é unha especie da potestade normativa –pois, neste caso, o que late no transfondo non é senón o exercicio polo Concello da súa milenaria potestade de dictar normas xurídicas, de crear Dereito obxectivo, con eficacia espacial limitada á xurisdicción do seu propio termo-. Por certo que, como toda manifestación da potestade de planeamento, forma parte da mesma aquí tamén, a potestas variandi, esto é, a posibilidade de decidir modificar as condicións provenientes dun planeamento anterior, o cal, no campo das catalogacións, implica a posibilidade de incrementar o nivel de protección anteriormente asignado –moi dudosamente podería aceptarse, sen embargo, a posibilidade de diminuílo, salvo que se acredite que a previa determinación municipal, agora rebaixada, foi no seu día contraria a Dereito...- (STSJ de Madrid de 6 de xuño de 2003).

Desde esa óptica, hai que destacar que a catalogación e o outorgamento dun concreto grado ou nivel de protección supón, pois, actividade administrativa discrecional, pero, loxicamente, elo non implica arbitrariedade nin ausencia de pautas a que atemperar a decisión pública. Máis aínda: a práctica das catalogacións hoxe revela que o propio planificador se autovincula ao predeterminar na Memoria do Plan respectivo ou do propio Catálogo cales son os obxetivos que coa protección dispensada a traveso seu, se quere salvagardar e cómo –con qué distinta intensidade-, de maneira que o posterior apartamento singular de tales criterios á hora de decidir sobre a inclusión –ou exclusión- de elementos concretos resultaría contrario a Dereito, por contrario aos principios xerais que disciplinan a actividade administrativa discrecional.

Paralelamente, a discrecionalidade orixinariamente presente matízase tamén co intenso compoñente técnico que terá que ir embebido en cada concreta inclusión –ou exclusión- de elementos no Catálogo (SSTSJ de Madrid de 3 e 6 de xuño de 2003, anteditas).

Non obstante o anterior, no caso do inmovible obxecto da alegación, logo dunha visita de comprobación verificouse o seu estado de ruina interior agravado tras sofrer un pequeno incendio, e constatouse que non existen actualmente elementos de valor histórico ou arquitectónico que pola súa calidade ou representatividade dun determinado período que fagan que o inmovible deba ter unha protección estrutural e moito menos integral.

En calquera caso, si se aprecian valores arquitectónicos da propia peza edilicia e de relación co seu contorno que deben ser obxecto de protección. Así pois, estímase esta parte da alegación, no sentido de reconsiderar o nivel de protección establecido no documento do PEPRI aprobado inicialmente, fixándose un nivel de protección ambiental.



Non obstante o anterior, no que se refire as obras permitidas, na correspondente ficha de edificación sinálase que se deberá facer unha reinterpretación do sistema estrutural interior do edificio, utilizando para elo sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos e coa prohibición de empregar pórticos e forxados continuos de formigón.

2. Por outro lado, tendo en conta o que para o comparecente é un exceso dos deberes normais de conservación que o PEPRI esixe para o seu inmovible, implicando, segundo a súa tese unha vinculación singular, solicítase, ao amparo do art. 43 da Lei estatal 6/1998 sobre Réxime do Solo e Valoracións (en diante LRSV) as compensacións e/ou indemnizacións que procedan, sin precisar cáles poderían ser aquelas (máis alá de darlle a posibilidade de entrar nun procedemento de equidistribución de cargas e beneficios), nin a qué cantidade ascenderían estas últimas.

En primeiro lugar, hai que ter en conta que do último inciso do art. 19.1 LRSV, así como dos arts. 9.1.b) e 19.d) da LOUGA, despréndese non só un deber de conservación senón tamén a existencia dun independente deber de rehabilitación; aspecto que o comparecente parece esquecer.

É certo que o segundo apartado do art. 19 LRSV e a propia LOUGA plantexan a posibilidade de que a Administración contribúa aos gastos derivados do cumprimento de tais deberes, precisamente no que exceda do contido básico inherente á propiedade (dimensión normal, pois, dese deber).

Hai que ter en conta que, en concreto, con relación ás ordenes de execución *“por motivos turísticos o culturais”*, xa o art. 246.2 TRLS-1992 (vixente a tenor da Disposición Derogatoria da LRSV), previa que:

“Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene, cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.”

Pois ben, cunhas e outras previsións está emparentada a do art. 43 LRSV segundo o cal:

“Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.”

Chégase, así, á configuración legal das chamadas *“vinculacións singulares”*, en concreto ás da primeira clase, as que impoñen deberes positivos de conservación máis alá do límite normal deste deber -por exemplo, con relación a unha casona brasonada, a



un palacete, a un antigo Hospital, Asilo, Cine ou Teatro asociados á imaxe urbana tradicional...-.

Con independencia das previsións que estableza aquela lexislación sectorial aplicable - de protección do medio ambiente, dos patrimonios arquitectónicos e arqueolóxicos e sobre rehabilitación urbana-, a lexislación urbanística básica estatal prescribe, neste precepto, que o que exceda do límite normal do deber legal de conservación non debe ser soportado polo propietario -pois veríase afectado o contido esencial do seu dereito de propiedade garantido polo art. 53.2 CE⁹-, senón que, en defecto doutras compensacións, xerará a seu favor o dereito indemnizatorio pertinente.

O deber de conservación legalmente establecido está constituído tradicionalmente no noso Dereito Urbanístico, como se sabe, pola *declaración formal* da concorrencia de calquera dos supostos determinantes da declaración de ruína (art. 183.2 TRLS-1976; art. 247 TRLS-1992).

Pois ben, a referencia do art. 19.2 LRSV ao *"coste de las obras necesarias"* alude a que, en todo caso (é dicir, se teña tramitado ou non o expediente declarativo correspondente por calquera das modalidades posibles), o límite do deber legal de conservación surxe coa *concorrencia material* do suposto da ruína económica, pois incluso entronca literalmente coa formulación legal da mesma [art. 183.2.b) TRLS-1976, art. 247.2.a) TRLS-1992]. En síntese, do devandito precepto cabe inferir que o dereito a ser indemnizado por vinculación singular relativa á conservación dun inmovible nace a favor do propietario cando *el coste de las obras que debe soportar éste supera el señalado porcentaje -50%- del valor del inmueble* (sempre excluído ao da respectiva parcela); cuestións que o comparecente nin alega, nin acredita nin valora.

A xurisprudencia sinalou, en efecto, que o deber do propietario de soportar estes deberes ten como límite negativo a declaración de ruína do inmovible (sentenzas de 23 de febreiro de 1999 [RJ 1999\ 1484] e 21 de xuño de 1997 [RJ 1997\ 5368]) deixando a salvo, como é lóxico, actuacións urxentes de seguridade ou a especificidade da ruína dos bens de interese cultural (sentenza de 24 de xuño de 2002, ou recurso de casación 7730/1997). Nada di o comparecente a este respecto, polo que non é posible acceder á súa petición.

3. O anterior sería xa motivo suficiente para non acceder ao solicitado, pois non se acredita que se estea realmente ante unha vinculación singular indemnizable. Non obstante, o problema da eventual compensación non se formula tanto nesta vertente, de imposición de cargas a afrontar polo deber de conservación establecido, senón noutra intimamente ligada a ela, a da restricción do aproveitamento urbanístico que este propietario sofre con relación aos do seu entorno, pois o normal será que estes poidan substituír os seus inmobles e construír nos solares vacantes todo o que o planeamento permita -que, nos cascos urbanos, onde maioritariamente se presenta esta

⁹ Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús, *op. cit.*, pág. 427.



problemática, supón un aproveitamento urbanístico superior ao materializado coa edificación que se substitúe-.

Para o propietario do edificio catalogado, por exemplo, non xurde só un deber de conservación que lle pode supor desembolsos económicos relevantes senón, sobre todo, unha desigualdade de trato con relación aos propietarios do seu entorno, pois para el o planeamento só supón cargas pero ningún beneficio.

Por elo, o art. 43 LRSV postula que esa desigualdade -restricción de aproveitamento urbanístico que se lle impón tamén- sexa compensada, ante todo, pola vía da "distribución equitativa" das cargas e beneficios derivados do planeamento (proxectos de compensación ou reparcelación ou análogos) entre o conxunto de propietarios afectados, só en defecto desta -é dicir, cando non é viable esta técnica (compreensiva das TAUs, transferencias de aproveitamentos urbanísticos¹⁰)-, pola indemnización que contempla¹¹.

Esta tese estaría apoiada por algún episódico e singular -máis non por elo menos explícito- pronunciamento do Tribunal Supremo. En concreto, merece citarse aquí o da STS de 31 de outubro de 1988 (Ar. 8.341). Nela, ventíllase a validez dunha resolución da Administración sectorial competente que autoriza a demolición dun inmovible en Baeza (Jaén) pero suxeita ó proxecto de nova construción a determinadas condicións, derivadas da existencia de restos da inacabada Igrexa dos Xesuítas. O xulgador, despois de lembrar a prevalencia da ordenación sectorial -a protectora do patrimonio cultural, neste caso- sobre a urbanística, deixa a salvo a posibilidade de reclamar indemnización polo resultado a que dita prevalencia conduza. Agora ben, respecto á vía para exercer tal reclamación, suxírese que o propio interesado -en defecto da iniciativa pola Administración competente- debería promover o Plan Especial e Catálogo que materialicen na ordenación urbanística aquelas determinacións sectoriais, posto que *"la indemnización reclamable" "require unha declaración definitiva de rango urbanístico, cualidade da que non gozan as limitacións impostas á edificación, mentras no teñan reflexo na denegación da licenza por esta causa"*. O propio xulgador reconduce de modo expreso a cuestión ao ámbito do art. 87.3 TRLS-1976, hoxe, en gran medida, o art. 43 LRSV.

Non obstante, e isto é o relevante a efectos da solicitude do comparecente que nos ocupa, en calquera hipótese, para que o dereito indemnizatorio naza, é preciso coñecer previamente cal é o grado real de afección -vinculación-, pois este pode ser diverso, e

¹⁰ Así o corrobora a STS de 11 de decembro de 1997 (Ar. 9.461), relativa á vinculación singular afectante ao Hospital das Monxas de Huércal-Overa (Almería), donde a previsión nas Normas Subsidiarias da mentada técnica equidistributiva en solo urbano exonera ao Concello do eventual deber de indemnizar. Sin embargo, esta técnica equidistributiva propia do solo urbano consolidado, e acaso a única articulable a este efecto -consagrada legalmente desde o TRLS-1992 e logo confirmada desde a lexislación autonómica de 1997-, desapareceu, en principio, no territorio de Galicia despois da nova Lei do Solo.

¹¹ Así o confirma recentemente a STS de 11 de decembro de 1997 (Ar. 9.463), relativa á vinculación singular afectante á casona denominada *"Villa Juanita"* en Arriendas (Asturias), donde é manifesto desde o nivel do planeamento xeral que non resulta viable ningunha técnica equidistributiva e esa clara constatación provoca que o Concello sexa condenado sin remedio a pechar coa compensación económica correspondente.



cáles son as eventuais compensacións que o propio réxime singular asignado contempla para aquel, xa que *"la norma citada del artículo 87 (de su apartado 3) -hoy, art. 43 LRSV- debe ser armonizada (en aras de una interpretación sistemática y finalista) con lo dispuesto en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo (TRLR-1976), dado que las cargas que imponga la conservación de los edificios no dan lugar a indemnización, siempre que se mantengan dentro de los límites de la normalidad, siendo, no obstante, indemnizables las que excedan de tal límite, esto es, las que no sean encuadrables como de "conservación" (art. 182.2º y 3º de la Ley) del edificio"* (STS de 11 de febreiro de 1985, Az. 1019).

Particularmente, tratándose das vinculacións produtoras de restriccións de aproveitamento urbanístico, a entidade -e incluso a procedencia mesma- dos eventuais dereitos indemnizatorios vai a depender da concreción de diversas circunstancias que só pode alcanzarse coa ordenación máis detallada precisa (STS de 6 de xullo de 1995, Ar. 5527).

En xeral, nas distintas hipóteses, pois, haberá que esperar ao planeamento que precise a específica situación a que se afecta ao edificio e ao seu propietario. E, por elo, cando aínda non é posible coñecer o concreto grado de afección real experimentado por un inmovible, porque só se contempla a referencia ao mesmo no planeamento xeral, por exemplo, pero deferida a súa concreción ao planeamento de desenrolo pertinente -cando non se ten esperado ao planeamento preciso, en definitiva-, non pode prosperar ningunha petición de indemnización, ao ser esta *"extemporánea por prematura"* (STS de 6 de xullo de 1995, sobre a "precatalogación" da antiga casa do toureiro Manolete en Córdoba).

En efecto, nos litixios concretos no que os Tribunais recoñecen o dereito indemnizatorio *ex art. 87.3 TRLR-1976*, en todos existe xa un Plan Especial específico de protección, ou instrumento equivalente, que contempla o inmovible afectado, pormenorizando o réxime ao que se lle adscribe.

Pero non só eso. Dando un paso máis alá, configúrase tamén como un requisito deducido da doutrina xurisprudencial o ter chegado á fase de xestión ou de execución do planeamento -cuxo obxectivo principal é o de garantir un reparto equitativo das cargas e beneficios derivados de aquel-, pois só entón -como regra xeral- se saberá se hai compensación efectiva para esa "carga".

Ao non terse chegado a esa fase de execución/xestión, non cabe fixar estas medidas compensatorias (en todo caso non precisadas polo comparecente) nesta fase de planeamento. Téñase en conta ademais o dito anteriormente no punto 2. A alegación desestímase en canto á necesidade de establecer compensacións.



NOME	Mª BELÉN ARRANZ NÚÑEZ
SOLICITA	Eliminar o paso peatonal concreto de nova apertura, que comunica a Praza do Peñasco co espazo público de nova conformación, previsto na actuación A-19 de espazos públicos do PEPRI, por afectar á planta baixa do inmovible ubicado no nº 1 da Praza do Peñasco (ref. catastral 25645_06), excluíndoa da Área de Expropiación nº 6.
INFORME	Remitímonos ao informe da alegación nº 72 por tratarse da mesma cuestión.

ALEGACIÓN Nº 75

NOME	JUAN RODRÍGUEZ SALGUEIRO E OUTROS
SOLICITA	Están en desacordo coa actuación A-19 en espazos públicos do PEPRI e solicitan a reformulación do proxecto.
INFORME	Considérase que as opinións manifestadas no escrito carecen dunha argumentación fundamentada.

A actuación A-19 prevista no PEPRI ten por obxecto obter un novo espazo público ligado ao novo equipamento social proposto na fronte da Ribeira do Berbés, permitindo a articulación do mesmo coa Praza do Peñasco e rúas Pobaadores e San Francisco.

Trátase de acadar un espazo público aberto que mira ao mar para uso do conxunto da cidadanía, preservando os espazos privados, cuxo deslinde co espazo público se realiza a través da propia liña de edificación ou de muros de peches.

Non é certo que as cubertas dos edificios con fronte á Ribeira do Berbés tapen as vistas ao mar desde este novo espazo público, non en van a cuberta do edificio equipamental prevese que serva de miradoiro ao igual que serve a cuberta actual do edificio do Ministerio de Traballo e Asuntos Sociais, sito na rúa Cánovas del Castillo (para comprobación das cotas do ámbito de actuación, véxanse os planos de ordenación de actuacións nos espazos públicos 8_19_0 e 8_19_1).

Calquera supresión dos viais previstos de conexión entre o novo espazo público aberto e o seu contorno (Praza de Peñasco e rúas Pobaadores e San Francisco) iría en contra dun dos obxectivos perseguidos no PEPRI: *"conseguir facer do espazo urbano de todo o Casco Vello un grande espazo libre, artellado por rúas, calexas, prazas, praciñas e curros, parques e avenidas, todas elas entrelazadas, tanto no sentido paralelo ao mar – que, con pequenas eivas, xa é hoxe posible- como no sentido perpendicular a ese mar que están moito menos"* (ver Memoria Xustificativa do PEPRI).



En consecuencia co anterior, desestímase a alegación presentada, no sentido de reformular a proposta de actuación no espazo público A-19 prevista no PEPRI.

Faise constar que o ámbito da actuación no espazo público A-19 inclúese dentro da denominada Area Dotacional AD-5 no documento de aprobación definitiva do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 76

NOME	ALVARO LOUREIRO SANTAMARÍA E/R "DOLMEN CONSULTING S.L."
SOLICITA	Non deixar fóra de ordenación a planta 6ª do inmoble ubicado no nº 10 da rúa Porta do Sol (ref. catastral 27647_07), fixando a liña de cornixa no teito de dita planta.
INFORME	<p>A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do rueiro no que se empra o inmoble, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+5, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou con plantas con aproveitamento baixo cuberta (ver Plano de Ordenación 4.46 do PEPRI).</p> <p>As plantas 6ª e 7ª do edificio actual exceden da liña de cornixa fixada. En consecuencia desestímase a alegación no sentido de non deixar fóra de ordenación a planta 6ª do edificio.</p>

ALEGACIÓN Nº 77

NOME	JESÚS F. SILVA PORTELA E OUTROS
SOLICITA	Modificación da proposta de ordenación para a área da "Panificadora". Considerando o predio como solo urbano non consolidado. No suposto de que o anterior se desestime, que a edificabilidade total asignada non supere o total da superficie construída existente actualmente sobre o predio. E por último, no caso de que non sexa considerada ningunha das anteriores, que o aproveitamento lucrativo da edificabilidade para a propiedade sexa como máximo a superficie que ten actualmente construída sobre o predio e a cesión gratuita do exceso ao municipio para reserva de solo destinado á construción de vivendas protexidas.
INFORME	<p>1. Afírmase na alegación primeira que <i>"el PEPRI ha sido tramitado ... bajo un PGOU sobre el que recaen serias dudas sobre su validez legal como se refleja en las numerosas sentencias judiciales adversas"</i>.</p>



Parece que coa anterior afirmación se apunte cara á aprobación dun PEPRI en ausencia de planeamento xeral municipal; nada máis lonxe da realidade, pois quen alega parece esquecer que a día de hoxe, Vigo conta cun Plan Xeral en vigor, aprobado definitivamente no ano 1993, cuxa ficha contempla o ámbito como *“área remitida a plan especial de reforma interior”*. As sentenzas xudiciais adversas e as serias dúbidas do alegante sobre a validez legal do Plan non impiden que este manteña a súa vixencia. En efecto, nada podemos dicir sobre as dúbidas de quen alega, ao fin e ao cabo no deixan de ser meras percepcións ou xuízos de valor persoais e, por tanto, subxectivos. E respecto ás sentenzas xudiciais adversas, simplemente dicir dúas cousas: 1) non ten habido ningunha sentenza que haxa anulado o Plan Xeral como tal, na súa totalidade, e 2) esas sentenzas adversas das que fala o alegante non versan en rigor sobre o Plan Xeral, senón sobre os diferentes instrumentos urbanísticos (de planeamento e de xestión) tramitados con posterioridade no desenrolo do mesmo, o que implica que máis que ante irregularidades do Plan Xeral, estaríamos ante irregularidades na tramitación e/ou aprobación dos seus diferentes instrumentos de desenrolo.

Carecen pois de fundamento as obxeccións postas de manifesto na alegación primeira, polo que neste punto terá que ser desestimada.

2. Polo demais, o resto das alegacións non fan senón cuestionar o tratamento que o PEPRI da á área de “La Panificadora”. Varias son as razóns que se esgrimen; tentamos responder a todas elas.

Basicamente alégase que se produce un inxustificado cambio de uso e desorbitado aumento de edificabilidade e densidade, obxectando tamén que nada do actualmente edificado se considere digno de conservar e que a tipoloxía proposta non é congruente coas características propias do entorno. A memoria do PEPRI contén, como todo instrumento de planeamento, unha xustificación da ordenación proposta, á cal nos remitimos, xa que non é posible contestar con maior concreción, dados os termos da alegación. En efecto, as obxeccións anteriores non deixan de ser meras afirmacións carentes de argumentación; nin sequera se intenta facer un exercicio de contraste coas razóns e motivacións contidas na memoria do PEPRI, sinalándose porqué se entende inxustifico o cambio de uso e desorbitado o aumento de edificabilidade e densidade, non se sinala qué razóns lle levan a afirmar que a tipoloxía proposta non é congruente coas características propias do entorno nin, por exemplo, qué valores aprecia no actualmente edificado para que sexa digno de conservación. Así as cousas, como se di, a contestación non pode ir máis alá dunha mera remisión á memoria do PEPRI, onde se motiva e xustifica suficientemente a ordenación proposta.

Afirmase tamén que a área de “La Panificadora” terá que ter a consideración de solo urbano non consolidado (en diante SUNC), pois resulta innegable para o comparecente que a ordenación para esa finca en uso, tipoloxía e edificabilidade difire totalmente da existente sobre a finca e que precisa para a súa materialización de procesos de urbanización e de reparto de beneficios e cargas, coas consecuencias que diso se derivan. Da anterior afirmación xurden rapidamente dúas cuestións que han de



analizarse. En primeiro lugar, habería que estudar se o PEPRI pode entrar a categorizar o solo urbano sobre o que actúa, pois lembremos que o Plan Xeral en vigor, debido ao momento da súa aprobación, non leva a cabo tal categorización. E, en segundo lugar, se a resposta ao interrogante anterior é negativa, isto é, se se chega á conclusión de que o PEPRI non pode categorizar o solo urbano, haberá que determinar o réxime aplicable á área de "La Panificadora".

2.1. SOBRE SE O PEPRI DO CASCO VELLO DE VIGO DEBE CATEGORIZAR O SOLO URBANO INCLUÍDO NO SEU ÁMBITO, DISTINGUINDO ENTRE SUC E SUNC.

A resposta a este primeiro interrogante ha de ser, *prima facie*, negativa, pois a facultade de clasificar e categorizar solo corresponde –tanto na lexislación galega como no resto de lexislación urbanística autonómica, sendo neste punto toda ela tributaria do tradicional Dereito urbanístico estatal- aos instrumentos de planeamento xeral, sen que os Planes Especiais estean facultados para elo. A anterior afirmación ten fácil argumentación.

En primeiro lugar, e no que se refire á clasificación do solo, o tenor literal do art. 10 da LOUGA é claro: *"los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico"*. Por outra parte, no referente á categorización do solo urbano, o art. 12 da LOUGA é tamén claro: *"los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías: a) suelo urbano consolidado (...) b) suelo urbano no consolidado"*. Así mesmo, o art. 52.1 da LOUGA sinala que *"los planes generales de ordenación municipal ... clasificarán el suelo para el establecimiento del regimen jurídico correspondiente..."*. Por último, o art. 53.1.b) da LOUGA preceptúa o seguinte: *"los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general: clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o algunos de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley"*. Fronte a toda esta amalgama de preceptos da LOUGA que configuran a clasificación e categorización do solo como unha determinación propia dos plans xerais, nos arts. 68 e ss. da LOUGA -que conteñen o réxime xurídico aplicable aos plans especiais- non se atopa mención algunha á posibilidade de que un PEPRI poida clasificar e/ou categorizar solo. Antes ao contrario, a propia LOUGA prohibe expresamente tal posibilidade. Así, o seu art. 68.4, reproducindo case integramente o art. 76.6 do Regulamento de Planeamento estatal, sinala que *"en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse"*. A maior abundamento, o art. 62 da LOUGA, que permite en certos casos que o planeamento de desenrolo modifique a ordenación detallada establecida polo plan xeral, no seu apartado 1.b) exceptúa desta posibilidade a aquelas modificacións que poidan alterar as determinacións propias de plan xeral contidas nos arts. 53, 55.2 e 57, entre as que se atopan, como acabamos de ver, as que fan referencia á clasificación e categorización do solo.



Idéntica conclusión á apuntada no parágrafo interior se extrae trala análise da vella LSG 97, en especial dos seus arts. 8.1, 10.a) e 26.5 –este último idéntico ao art. 68.4 da LOUGA antes transcrito-.

A doutrina científica comparte tamén a esta inicial afirmación. Unicamente a modo de exemplo, pois neste punto a postura é unánime, cítanse a algúns dos autores máis autorizados. Así por exemplo, Ricardo Santos Diez e Julio Castelao Rodríguez, na que sen dúbida é unha das obras de referencia do Dereito urbanístico¹², afirman que *“las principales notas características del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes: sólo puede ordenar ámbitos parciales de suelo urbano, por lo que requiere la preexistencia de un planeamiento general que realice la clasificación de dicho suelo urbano”*. Á súa vez, Ángel Menéndez Rexach afirma o seguinte¹³: *“En consecuencia, la inclusión de los terrenos en alguna de las dos categorías de [solo urbano] consolidado o no consolidado debe resultar del planeamiento. (...) Aunque la delimitación [de polígonos] pueda hacerse en los planes o, posteriormente, por el procedimiento de delimitación establecido al efecto, de acuerdo con la regla tradicional establecida en nuestro Derecho urbanístico (...) cuando de ella resulte la consideración del suelo como no consolidado, habrá de contenerse en el planeamiento o, si se establece con posterioridad, habrá de tramitarse como modificación de aquél. De no ser así, se incumpliría la exigencia de que la clase y categoría de suelo vengan establecidas en el planeamiento xeral. En definitiva, no hai duda de que la categorización del suelo urbano debe contenerse en el Plan General...”*. Rematando xa con esta exemplificación, tamén José Manuel Díaz Lema é da opinión de que o Plan Especial non pode clasificar nin categorizar solo, ao afirmar¹⁴ que *“la decisión de considerar unos suelos urbanos como no consolidados ha de proceder del planeamiento general, como previene el art. 12, impidiendo por tanto al planeamiento especial en suelo urbano proceder a este tipo de conversión de suelo urbano consolidado en no consolidado”*.

Pero non só a doutrina científica corrobora as estas impresións; tamén a xurisprudencia do Tribunal Supremo é igual de tallante. Así, tamén a modo de exemplo, a Sentenza de 22 de setembro de 1997 –Az. 6600- no seu FJ Cuarto afirma: *“Tampoco puede aceptarse la tesis sostenida por los recurrentes en el sentido de que el Plan Especial recurrido procede a una clasificación del suelo, determinación que no es propia de los Planes especiales”*. Á súa vez, a Sentenza de 1 de setembro de 1993 -Az. 6619- contén os seguintes argumentos: *“Se ha insistido por el sujeto activo del procedimiento en el*

¹² Santos Diez, R. e Castelao Rodríguez, J.: “Derecho Urbanístico. Manual para juristas y técnicos”. El Consultor. 5ª Edición. 2002. Páxina 247.

¹³ Menéndez Rexach, A.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico del Principado de Asturias”. El Consultor. 1ª Edición. 2003. Páxinas 193 e 194. Aínda que o comentario fai referencia á lexislación asturiana, a efectos do aquí estudiado –determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a asturiana, no esencial son moi similares, senón idénticas.

¹⁴ Díaz Lema, J.M.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico de Castilla y León”. El Consultor. 1ª Edición. 2002. Páxina 227. Novamente, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelan-leonesa, a efectos do aquí estudiado –determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a castelán, no esencial son moi similares, senón idénticas, coincidindo incluso no número do precepto (art. 12) que prevé a categorización do solo urbano.



valor que tiene la clasificación del suelo a efectos de la validez del Plan que nos ocupa, que estima es urbano y no urbanizable según estaba calificado en el Plan General y como ahora lo contempla el Plan Especial: pensando en las consecuencias que afectan a este recurso, es irrelevante que esa clasificación que incluye el Plan General sea o no correcta, ya que los Planes especiales no clasifican el suelo como expresamente reconoce el Capítulo IX -Planes especiales- art. 76 del Reglamento de Planeamiento de 23-6-1978, al señalar que en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, ni a las Normas Subsidiarias y Complementarias, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar el suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecerse”.

En definitiva, e contestando á pregunta formulada, se a clasificación e a categorización do solo, tal como vimos, son determinacións vedadas aos plans especiais por ser propias do planeamento xeral, é obvio que o PEPRI do Casco Vello de Vigo non pode levar a cabo a categorización que se apunta na alegación. O PGOU de 1993 actualmente en vigor non levou a cabo categorización algunha no solo urbano, ao non precisalo así a lexislación entón en vigor. Mais iso non quere dicir que ao fío da aprobación de calquera instrumento de planeamento –vgr. o PEPRI do Casco Vello- haxa que proceder agora á inmediata categorización do solo urbano. Esta distinción de categorías de solo urbano deberá facela o concreto instrumento de planeamento que ten atribuída tal función, que como xa vimos que se trata dos plans xerais. ¿En qué momento terá que levarse a cabo tal categorización? Pois, con carácter xeral, no momento en que se proceda á revisión do planeamento xeral, ao dispoñelo así a Disposición Transitoria Segunda da LOUGA.

2.2. SOBRE O RÉXIME APLICABLE ÁS DISTINTAS ÁREAS DO PEPRI DO CASCO VELLO, EN CONCRETO AO ÁMBITO DE “LA PANIFICADORA”.

Xa se veu que o PEPRI do Casco Vello de Vigo, en contra do suxerido por quen alega, non pode categorizar o solo urbano incluído no seu ámbito. Ao que habería que engadir que para a aprobación do devandito PEPRI non é necesario tramitar e aprobar unha modificación puntual do PGOU de Vigo que leve a cabo, con carácter previo á aprobación do PEPRI, tal categorización, como tampouco esperar á aprobación dunha revisión do PGOU. Agora ben, esto non significa que o ámbito do PEPRI do Casco Vello –lémbrese, clasificado actualmente como solo urbano- non estea categorizado en función das súas características e non teña dous réximes diferenciados aos efectos de determinar os dereitos e deberes dos propietarios incluídos no mesmo. Este réxime ou, noutras palabras, esta distinción de categorías de solo urbano, lévaa a cabo a D.T. 1ª da LOUGA. Así, de acordo ao citado precepto, e simplificando –máis adiante teremos ocasión de completar e matizar-, ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no art. 12.a) da LOUGA se lle aplicará o disposto na mesma para o solo urbano consolidado (en diante SUC), mentres que ao resto do solo urbano se lle aplicará o disposto na devandita lei para o SUNC. A distinción, pois, entre SUC e SUNC ven dada *ex lege*, sin que sexa necesaria unha categorización expresa en tanto non se revise o



planeamento xeral ou transcorra o prazo de tres anos establecido na D.T. 3ª da LOUGA. Polo tanto, e á luz do que acabamos de dicir, no ámbito do PEPRI do Casco Vello conviven áreas de solo cuxo réxime temos que equiparar ao do SUC, con áreas cuxo réxime, con moitas matizacións que agora non é o caso de estudar, hai que equiparar ao SUNC.

Estando, por tanto, faltos dunha categorización expresa, é dicir, recollida como tal no planeamento, pero establecida na LOUGA, surxe unha cuestión: determinar, sen que o PEPRI entre a categorizar expresamente, a qué áreas de solo se lle aplica o réxime establecido na LOUGA para o SUC, e a qué áreas o réxime do SUNC. Elo esixe, pois, para o aplicador da norma o discernimento, en cada caso concreto, da natureza consolidada ou non consolidada do terreo de que se trate, utilizando para elo os parámetros establecidos no Art. 12 da LOUGA.

Concretamente, para a área de "La Panificadora" terá que entenderse aplicable o réxime establecido na LOUGA para o SUC; e elo sobre a base dos seguintes motivos:

- En primeiro lugar, e por establecer un punto de partida, porque *"en la categorización del suelo urbano rige también "la fuerza normativa de lo fáctico" como realidad indisponible para el planificador, al igual que sucede en la clasificación de los terrenos con la clave de urbanos"*; como xa tivo ocasión de poñer de manifesto Enrique Sánchez Goyanes nas Xornadas que sobre o Réxime Xurídico da Xestión Urbanística se celebraron entre o 7 e o 12 de febreiro de 2000 na cidade de Vigo, promovidas pola Xerencia Municipal de Urbanismo¹⁵. O dito implica que realidades urbanas como as do ámbito de "La Panificadora" terán que recibir a categorización xurídico-urbanística que elas mesmas impoñen, resultando ser áreas da cidade plenamente consolidadas na súa trama, na súa urbanización e na dotación dos servizos que a lexislación prevé para a súa consideración como solares. De non considerarse estas áreas como SUC estaríase impoñendo aos propietarios de solo urbano material, física ou realmente consolidado hoxe, un elenco de deberes propios dun solo urbano carente de urbanización consolidada, e, en definitiva, excesivo en relación co fixado no art. 14.1 LRSV. A Sentenza do Tribunal Constitucional 54/2002, de 27 de febreiro, e xa antes a STC 164/2001, de 11 de xullo, ven a enfatizar que a categoría de solo urbano non consolidado terá que moverse *"en los límites de la realidad"*, o que enlaza, se insiste, cunha forza normativa do fáctico non só xa en relación coa propia clasificación dun terreo como solo urbano senón tamén en relación coa súa categorización como consolidado ou non. A isto engádese determinada tendencia decantada na xurisprudencia do Tribunal Supremo ao longo do ano 2000 [SSTS de 6 e 30 de marzo de 2000 (Az. 2422 e 4916), entre outras], en cuxa virtude se ven a afirmar que un solo urbano consolidado é unha realidade fáctica que o é para sempre, sin que poidan impoñerse deberes sobre os propietarios como si tal consolidación, coa previa

¹⁵ Xornadas que diron lugar á posterior publicación colectiva "Estudios de Dereito Urbanístico de Galicia", editado polo Concello de Vigo. Xerencia Municipal de Urbanismo. A cita trascrita corresponde á ponencia de Enrique Sánchez Goyanes "Régimen del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable en la Legislación Gallega", recollida na mencionada publicación (páxina 114).



cumplimentación de cargas inherentes a ela, non se tivera producido nunca...[líña doutrinal que foi certamente destacada en Pérez Pérez, M^a Pilar: "Gestión de unidades aisladas en la LUCYL", 2002, inédito (traballo de investigación para a obtención do título de Técnico Urbanista na XXVI Promoción do Instituto Nacional de Administración Pública, e depositado no fondo correspondente do mesmo), páxs. 11 e seguintes]. É claro, pois, que de categorizarse o solo incluído nesta área de "La Panificadora" como SUNC estaríase alterando, inxustamente, o réxime de deberes prefixado no art. 14.1 LRSV para os propietarios de SUC na realidade actual, os cales, por definición, terían cumprido no seu momento plenamente cos deberes necesarios para patrimonializar o seu dereito á edificación resultante das determinacións do planeamento. Por elo a categorización dun solo como urbano non consolidado non pode eludir a realidade física imperante sobre o terreo, e, por elo, a área da Panificadora entenderase aplicable ao réxime establecido na LOUGA para o SUC.

- En segundo lugar, porque neste ámbito a totalidade do solo está integrado por soares ou, no peor dos casos, por parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poden adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción; supostos que o art. 12.a) da LOUGA conceptualiza como SUC.
- En terceiro lugar, porque é manifesto que no devandito ámbito, en contra do afirmado polo alegante, non son necesarios procesos de urbanización, nin de reforma interior, nin, menos aínda, requiren para a súa xestión de operacións de equidistribución de beneficios e cargas para a renovación urbana ou a obtención de dotacións.
- E, en cuarto lugar, porque, tamén en contra do que se afirma na alegación, o PEPRI non prevé sobre estes terreos unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, como esixiría o apartado b) do art. 12 da LOUGA para clasificar estes terreos como SUNC. Aínda que a expresión "ordenación substancialmente diferente de la realmente existente" non ten un significado claro nin unívoco, sendo un bo exemplo de concepto xurídico indeterminado, se cree que, efectivamente, a ordenación prevista no PEPRI para este ámbito non pode considerarse como tal, pois mantén na súa totalidade a estrutura e a trama urbana existentes, se manteñen as zonas verdes, non require de operacións de equidistribución –como xa dixemos-, e o aumento ou a obtención de dotacións previstas –como tamén se dixo- non poden xustificar por si solas a consideración destes terreos como SUNC. Tampouco se cree que un cambio significativo nos usos poida xustificar a súa consideración como SUNC con arranxo a esta cláusula de indeterminación. Como apuntamos, non é fácil discernir acerca do concreto significado da expresión legal transcrita, mais a doutrina científica parece estar de completo acordo cos nosos postulados. Así, José Manuel Díaz Lema¹⁶, analizando

¹⁶ Op. Cit., página 226.



o contido do art. 12 da Lei 5/1999, de Urbanismo de Castela e León (precepto que recorre ao mesmo criterio da ordenación substancialmente diferente á existente como elemento a traveso do cal categorizar o solo urbano) afirma o seguinte: *"el art. 12 de la Ley 5/1999 completa la legislación estatal, al establecer con precisión los terrenos que pueden ser incluidos como suelo urbano no consolidado. Se trata en primer lugar de terrenos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, expresión que sin duda alude a grandes operaciones integrales en las que se procede a la sustitución completa de la urbanización y edificación o situaciones similares"*. É evidente que no caso do Asilo non estamos ante operacións de tamaño magnitude. Tamén José Manuel Merelo Abela, comentando idéntico precepto sinala o seguinte¹⁷: *"a la vista de este precepto, y recordando lo que antes se dijo en relación con la legislación estatal básica, puede afirmarse que si bien los restantes supuestos sí pueden encontrar cobertura en dicha legislación, resulta muy discutible que la sola finalidad de obtención de dotaciones públicas, si los terrenos tienen la urbanización consolidada y no se sujetan a operaciones de reurbanización ni se altera la ordenación de la zona más que en lo referente al nuevo uso o usos dotacionales, ampare la delimitación de un ámbito de gestión convirtiendo el suelo en no consolidado. Por otra parte (...) la obtención/ejecución de dotaciones públicas constituye uno de los posibles objetos de las actuaciones aisladas, modalidad de gestión opuesta a las actuaciones integradas propias del suelo urbano no consolidado (y suelo urbanizable), lo que se compadece mal con la previsión de que la sola obtención de dotaciones públicas determine la atribución de la categoría de SUNC"*. Afondando nestas teses e neste achegamento á distinción entre SUC e SUNC, Sebastián Grau Ávila apunta as seguintes notas¹⁸: *"si el ámbito ya está desarrollado, no será posible asimilar el régimen de deberes de este suelo urbano al del suelo urbanizable, precisamente por faltar el requisito de la transformación del suelo como manifestación de las plusvalías justificadoras del régimen exorbitante de cesiones"*. En definitiva, o achegamento que tentamos levar a cabo, xunto á mellor doutrina científica, á expresión *"ordenación sustancialmente diferente a la realmente existente"*, debe levarnos indefectiblemente a afirmar que a área de "La Panificadora" delimitada no PEPRI ha de estar suxeita ao réxime establecido na LOUGA para o SUC. En calquera caso, por si aínda puidesen quedar dúbidas acerca do concreto significado da devandita expresión, dada a indeterminación da mesma, e como argumento de peche á esta tese, se cree plenamente aplicable o principio interpretativo proposto por Sebastián Grau Ávila¹⁹: *"puesto que el régimen del suelo urbano transformado pero no consolidado se asimila al del suelo no transformado, el requisito de la existencia o no de consolidación debe ser interpretado a favor del propietario, es decir, con un criterio favorable a la*

¹⁷ Merelo Abela, J.M.: "Régimen del suelo urbano consolidado y de las actuaciones aisladas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León", na obra colectiva "Dereito Urbanístico de Castilla y León". El Consultor. 1ª Edición. 2002. Página 208. Novamente, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelanoleonesa, o precepto comentado é sustancialmente idéntico ao equivalente galego.

¹⁸ Grau Ávila, S.: "El suelo urbano en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". Revista de Dereito Urbanístico e Medio Ambiente. Número 163. Xull-Agosto 1998.

¹⁹ Op. Cit.



consolidación, ya que estamos ante una norma de gravamen, odiosa y limitativa de los derechos reconocidos y declarados en el art. 13 de la propia Ley [LRSV] que, en consecuencia, no puede ser interpretada extensivamente".

Por todas as razóns expostas, considerarase a área de "La Panificadora" como solo urbano consolidado, en aplicación do réxime previsto na LOUGA, o cal non quere dicir que o PEPRI entre a categorizalo expresamente, como xa se veu.

3. Sobre o *petitum*. Finalmente, no punto c) do *petitum* do seu escrito, o alegante solicita, para o caso de que non sexa considerado algún dos seus anteriores pedimentos, *"que el aprovechamiento lucrativo de la edificabilidad sea como máximo la superficie actualmente construída y la cesión del exceso al municipio para reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas con el fin de favorecer personas con nivel bajo de renta."*

Sen embargo, non se explica ou non se argumenta polo solicitante na parte expositiva do seu escrito cómo e porqué motivos levar a cabo esta singular proposta. En todo caso, non é posible acceder a tal petición, xa que esta vulneraría o disposto no art. 18.a) da LOUGA, que, en consonancia co preceptuado na Lei estatal 6/1998, sobre Réxime do Solo e Valoracións, sinala que o aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbano consolidado será *"el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela"*. Lémbrese que o ámbito de "La Panificadora" ha de considerarse como SUC; logo, non sería posible esixir ós seus propietarios cesións de aproveitamento algunhas, xa que segundo o precepto transcrito teñen dereito ao 100 % do mesmo. Non hai base legal, por tanto, para acceder á petición que tratamos.

ALEGACIÓN Nº 78

NOME	ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES Y HOSTELEROS VIGOVELLO
SOLICITA	Incorporar ao PEPRI as seguintes consideracións en relación cos locais comerciais: <ul style="list-style-type: none">- Ter en conta as limitacións dos baixos, tanto comerciais como de hostelería para a obrigatoriedade de servizos hixiénicos.- Permitir a substitución das estruturas horizontais de madeira por outras de materiais modernos (metálicos ou formigón).- Facilitar e posibilitar aos establecementos cos necesiten instalacións de ventilación e saída de fumes utilizando para elo as zonas comúns dos edificios.- Unha normativa clara en relación coa instalación de rótulos, toldos, carpinterías exteriores e cores destes elementos.
INFORME	1. Sobre a cuestión da previsión de aseos nos locais destinados a uso comercial e a uso recreativo (entre os que se atopa a hostelería), dicir que o PEPRI prevé para o uso comercial os seguintes servizos sanitarios: ata 150 m ² un indoro e un lavabo, ata 300

80



m² igual pero para sexos separados, e por riba desa superficie un inodoro e un lavabo máis por cada 100 m².

Para o uso hostelero (cafés, bares, restaurantes ou similares) o PEPRI prevé un mínimo de dúas unidades de inodoro e lavabo, un por cada sexo, calquera que sexa a superficie do local.

En canto á necesidade de que os aseos públicos sexan adaptados ou practicables, desde o punto de vista da accesibilidade, en función da dimensión dos locais, deberá estarse ao disposto na lexislación vixente en materia de accesibilidade (Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e Decreto 335/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o seu Regulamento), non podendo o plan incumprir as determinacións contidas nesta lexislación.

2. A limitación que o PEPRI establece de manter estruturas horizontais de madeira cínese aos edificios que actualmente contan con ese tipo de estruturas e que o plan considera que se deben conservar, catalogándose eses edificios cun nivel de protección estrutural. Substituír o material estrutural interior destes edificios por outro diferente supón unha alteración dos elementos que se pretenden protexer.

Non obstante o anterior, faise constar que o artigo 5.3.3.c) da Normativa do PEPRI prevé a excepción da obriga de manter as tipoloxías e materiais da estrutura horizontal nos seguintes supostos:

- a) Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.
- b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa técnicaamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunha destas circunstancias, o PEPRI sinala que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

3. Sobre a cuestión de ventilación e evacuación de fumes, dicir que o PEPRI prevé para o caso de rehabilitación ou reformas de locais en edificios existentes, que dita ventilación e evacuación de fumes se realice por patios e elementos comúns dos edificios ata a cuberta, excepto polas fachadas visibles desde os espazos libres públicos. En calquera caso si se permite a instalación de elementos de ventilación nestas fachadas colocados nos ocos de fachada respectando a profundidade das xambas e integrándose no despece da carpintería.

Faise constar que no caso de obras de restructuración interior ou de obra nova, obrígase a previsión nas plantas baixas e sotos de conductos verticais de ventilación e evacuación de fumes polo interior do edificio ata a cuberta, con independencia dos previstos nas plantas superiores.

4. En relación coa normativa de instalación de rótulos, toldos, carpinterías exteriores e cores destes elementos, dicir que a Normativa do PEPRI regula nas súas Ordenanzas Xerais as condicións estéticas destes elementos, recomendándose seguir os criterios regularizadores de deseño contidos no *"Proyecto de normalización de los elementos del*



espacio urbano en el Casco Vello de Vigo", realizado no seu día pola "Asesoría Técnica General" para o Programa URBAN-CASCO VELLO. VIGO.

ALEGACIÓN Nº 79

NOME ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES Y HOSTELEROS VIGOVELLO

SOLICITA Reconsideración da necesidade de construír un "parking" no contorno da rúa Paseo Alfonso XII, considerando insuficiente as previsións do PEPRI.

INFORME Os estudos realizados para ver a posibilidade de ubicar un aparcamento soterrado baixo o Paseo Alfonso XII, sinalan que non resulta viable a previsión dun aparcamento baixo esa rúa, polas dificultades técnicas e o custo económico para levalo acabo de forma satisfactoria.

En consecuencia, non se pode estimar a alegación.

ALEGACIÓN Nº 80

NOME FRANCISCO VÁZQUEZ BLANCO E/R "ZINNIA GESTIÓN, S.A."

SOLICITA Excluír da Área de Expropiación nº 15, os inmobles nº 7 e 8 da Praza da Igrexa (ref. catastral 26653_08 e 26653_07). Asemade solicita a exclusión das propiedades incluídas nesa área de expropiación no caso de chegar a un acordo a fin de axilizar o proceso.

INFORME As parcelas nº 7 e 8 do rueiro 26653 inclúesen, ao igual cas parcelas nº 6 e 9 do mesmo rueiro, dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 15 (AE-15) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar un área degradada no contorno monumental da Igrexa-Colexiata de Santa María, mediante a construción dunha peza unitaria para uso característico comercial.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos



a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que os inmobles quedan incluídos dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 7. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI as previsións do custo económico das expropiacións por si fora necesario levalas a cabo.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 81

NOME FRANCISCO VÁZQUEZ BLANCO E/R "ZINNIA GESTIÓN, S.A."

SOLICITA Excluír da Área de Expropiación nº 12, o inmoble ubicado no nº 2 da Praza de Calatrava (ref. catastral 27642_07). Asemade solicita que se permita outros usos como o hosteleiro ou administrativo, así como unha rehabilitación posibilista, con condicións menos restrictivas no que se refire a elementos estruturais e de protección, permitindo tamén á adición ao inmoble das parcelas contiguas nº 08 e 09.

INFORME A parcela nº 7 do rúeiro 27642 inclúese dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 12 (AE-12) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención do inmoble para un uso de equipamento público de carácter sociocultural, mediante a rehabilitación do mesmo.

Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antix a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non



resultan, precisamente, os máis aquelados para as necesidades dos moradores. De aí que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

A elección do inmovible obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.

Os aspectos tidos en conta para a súa elección foron, en primer lugar, a situación do inmovible en relación coa zona á que se pretende dar servizo e, en segundo lugar, as características propias do inmovible (tipoloxía edificatoria, dimensións, estado de ocupación, etc).

A obtención do inmovible para un uso de equipamento público, considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 7 . O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

ALEGACIÓN Nº 82

NOME GUILLERMO MENDÍA SANMARTÍN E/R SANTIAGO SANJUÁN VELASCO

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 6 da rúa Sombreiroiros (ref. catastral 26644_01), aumento dunha altura máis sobre a cornixa orixinal, ben en toda a planta, ou ben na metade da mesma hacia a medianeira do edificio colindante.

INFORME O plan permite aumentos de altura naquelas edificacións con altura ou número de plantas inferior ás do seu contorno, sempre que estas últimas estean dentro dos parámetros de volume considerados como axeitados ou ideais para esa zona, atendendo en calquera caso o valor ou as condicións arquitectónicas e/ou urbanísticas do edificio e/ou tamén da couzada en cuestión.

No presente caso, o plan mantén na parcela colindante unha edificación de máis altura ca da edificación obxecto de alegación. Asemade, considérase que a edificación non conta con valores especiais que aconsellen o mantemento da altura actual da mesma.

En consecuencia, estímase a alegación presentada, permitíndose o aumento de volume sinalado na correspondente ficha de edificación por consideralo conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.



A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 83

NOME CANOVAS DEL CASTILLO 8, S.L.

SOLICITA Replanteo do paso peatonal previsto no PEPRI que afecta ao inmoble ubicado no nº 8 da rúa Canovas del Castillo (ref. catastral 26661_05), ante a imposibilidade técnica debido a necesidade do cumprimento de normas de habitabilidade, substituindo a cesión prevista para o Concello.
Asemade solicítase a modificación das alturas entre forxados con fin de homoxeneizar a altura do inmoble aos do rueiro, e permitir escalonar a altura da edificación cara a medianeira do inmoble nº 6 da rua Cánovas del Castillo co fin de minimizar o impacto visual da citada medianeira.

INFORME Compróbase que o soar non conta cun ancho suficiente para realizar o paso peatonal proposto e á vez permitir unha adecuada resposta arquitectónica no acceso ao edificio para as necesidades e os usos previstos, en consecuencia estímase a alegación no sentido de eliminar o paso peatonal.

En canto a altura dos forxados, dicir que a composición dos alzados que figuran nas fichas de edificación do PEPRI son orientativos, debéndose non obstante no proxecto xustificar a súa idoneidade en relación coas edificacións do contorno. Polo que se poden modificar as alturas dos forxados, sempre que non se supere a altura máxima fixada en metros e número de plantas no PEPRI.

No que se refire a considerar unha altura máis cara a medianeira do inmoble colindante, dicir que o a partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe claramente un exceso de volume, como no caso dos dous inmobles colidantes ao da alegación, o mantemento dos seus volumes sempre que se atopen integrandos dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.

Vista ás condicións do contorno no que se empraza o inmoble, considérase que a liña de cornixa do mesmo debera acadar como moito a liña de cornixa media da dúas edificacións colindantes, equivalente a altura en número de plantas de B+7, pola rúa Teófilo Llorente, e de B+9, pola rúa Cánovas del Castillo.

A adición dunha altura máis cara a medianeira excede da altura da liña de cornixa tomada como referencia. En consecuencia, desestímase a alegación no que se refire á posibilidade de aumetar a altura do edificio cara a medianeira do inmoble contiguo.



ALEGACIÓN Nº 84

NOME	Mª A. LEBOREIRO AMARO E/R DA DELEGACIÓN EN VIGO DO C.O.A.G.
SOLICITA	Que sexan tidas en conta as alegacións na elaboración da documentación do planeamento que se eleve a aprobación definitiva, dándolle traslado a Delegación do C.O.A.G. das decisións adoptadas. Polo extenso das alegacións e mor da brevidade remitímonos ao propio escrito.
INFORME	Vistas as alegacións presentadas pola Delegación de Vigo do C.O.A.G. en relación co documento do PEPRI aprobado inicialmente, infórmase o seguinte: 1º.- Sobre as alegacións 1, 2 e 3, referentes a erros ou falta de referencias á lexislación vixente, dicir que se estiman ditas alegacións, corrixiéndose o documento no sentido das alegacións. 2º.- Sobre as alegacións 4, 5 e 6, referente á delimitación do ámbito, creación dun área de influencia e discurso paralelo na redacción do PXOM. Dicir que o novo PXOM en tramitación recolle exactamente a delimitación do PEPRI, é categoriza o solo dentro do seu ámbito. Asemade, o novo PXOM, xa establece as condicións para o desenvolvemento das zonas delimitadas no Avance do PEPRI, polo que non se considera necesario a delimitación dun área de influencia. 3º.- Sobre a alegación 7, referente á axilidade da tramitación do Casco Vello como Conxunto Histórico. Nada se ten que dicir, xa que non lle compete ao Equipo Redactor do plan. 4º.- Sobre as alegacións 8 a 15, referentes a cuestións que teñen que ver cos niveis de protección. Dicir que se corrixen as contradicións observadas entre Memoria e Normativa. Asemade, matízase o tipo de obras permitidas na protección estrutural, permitíndose adicións de plantas cun deseño diferente ao das plantas inferiores, e prohibindo as repeticións miméticas. Tamén se corrixen os erros detectados en relación cos BICs e revísanse os niveis de protección dos inmobles sinalados. 5º.- Sobre as alegacións 16 a 17, referentes a cuestións de catálogo. Dicir que se procede a unha mellor definición nas intervencións admisibles e se equiparan os criterios de intervención nos BICs. 6º.- Sobre as alegacións 18 a 23, referentes ás ordenanzas. Sinalar que se procede a establecer unhas condicións xerais de intervención nos inmobles na Normativa do PEPRI. En canto á demanda de creación dunha Oficina de Rehabilitación e Asesoramento do PEPRI, dicir que xa funciona no Concello unha Oficina de Rehabilitación do Casco Vello.



No que se refire á amplitude dos usos permitidos, dicir que polo xeral non se limitan os usos sempre que sexan compatibles co uso principal. No caso da rúa dos Cesteiros á actividade comercial localízase actualmente nas plantas baixas, ocupándose as plantas altas con vivendas.

Sobre a consideración das licenzas concedidas, sinalar que se recollen no documento aquelas licenzas de edificación recentemente concedidas das que existe constancia.

En canto ás cuestións sobre maior flexibilidade no deseño das cubertas e posibilidade de permitir un maior ou mellor aproveitamento nos espazos baixo cuberta, dicir que normalmente o deseño proposto da cuberta pretende recuperar a tipoloxía da cuberta orixinal do edificio, e permitir un maior aproveitamento baixo cuberta, supón en moitos casos ir en contra da morfoloxía propia do edificio e mesmo da súa protección.

7º.- Sobre as alegacións 24 a 29, referentes ás fichas de edificacións. Dicir que se mantén o contido da ficha, pois non se comparte as manifestacións realizadas nas alegacións de que resulta excesiva a súa información ou confusa, non obstante dicir que a folla da normativa gráfica dispónse ao final da ficha para evitar confusións.

Polo demás, corríxense os erros observados nas fichas sinaladas.

8º.- Sobre as alegacións 30 e 31, referentes ás fichas dos espazos públicos. Dicir que a nivel do documento do PEPRI se considera suficiente o contido e determinacións das fichas, correspóndelles aos proxectos de urbanización unha maior precisión. Neste sentido, debe tamén terse en conta a limitación da cartografía da que se dispón para a redacción do plan.

Non obstante o anterior, introdúcense matizacións sobre as obras de urbanización na normativa do plan e delimitase correctamente a área de urbanización sinalada na alegación (Praza Paseo Alfonso).

9º.- Sobre as alegacións 32 a 35, referentes a cuestións de alturas e fachadas. Dicir que se introducen cambios na normativa do PEPRI sobre as situacións de fóra de ordenación e se incorporan determinacións sobre o tratamento das medianerías.

Sobre a posibilidade de permitir unha maior flexibilidade nos sistemas constructivos e materias naqueles edificios que non contén cunha protección, sinalar que na normativa non se establece realmente limitacións a estas cuestións, máis alá, claro está, das razoables (prohibición de imitación de materiais nobles, de utilización da pedra pulida, carpinterías de aluminio na súa cor natural ou de plástico...).

10º.- Sobre as alegacións 36 e 37, referentes a usos. Dicir que se establece unha única categoría de uso hoteleiro, desaparecendo o uso de turismo de habitación.

Por outro lado, recóllese a posibilidade de conexión interior entre edificios a través das medianeiras das edificacións sempre que o permita o nivel de protección.

11º.- Sobre as alegacións 38 a 40, referentes a intervencións singulares. As alegacións fan mención á posibilidade de formular concursos públicos de ideas para o desenvolvemento de ámbitos cunha certa singularidade (Panificadora, Barrio do Cura...). Neste sentido, non se ve ningún inconveniente en que se formulen concursos de ideas.



Asemade, suxírese que se teña en conta o traballo desenvolvido no seu día na proposición de ideas para o desenvolvemento de espazos públicos de Vigo, titulado "Proxecto de normalización de elementos do espazo urbano no Casco Vello de Vigo" realizado pola "Asesoría Técnica General" para o programa URBAN CASCO VELLO. Neste sentido, tampouco se ve ningún inconveniente en recomendar a súa aplicación nas actuacións públicas (pavimentos, servizos urbanísticos, mobiliario, sinalización, etc), así como nas actuacións privadas (elementos asociados a fachadas e elementos privados en espazo público).

Por último, recoméndase que se teña en conta a idea de crear un paso soterrado baixo o Paseo Alfonso. Sobre esta cuestión, dicir que actualmente cabe a posibilidade de que esa idea se leve a cabo asociada a unha actuación prevista no Barrio do Cura.

12º.- Sobre as alegacións 41 a 45, referentes a trama viaria e infraestructuras. Sobre as cuestións sinaladas con incidencia no plan de peonalización levada a cabo polo Concello nada se ten que dicir.

Sobre a elaboración dun estudio máis da accesibilidade a todos os espazos públicos, estase de acordo en que se debería facer ese estudio, pero non desde o propio documento do PEPRI.

Sobre as outras cuestións que teñen que ver cos obxectivos fixados no PEPRI de reencontro do Casco Vello co mar e co Monte do Castro, cómpre dicir que no plan si se sinalan, amáis da actuación do edificio equipamental do Berbés, como son o soterramento total do tráfico rodado da Avda. de Beiramar ao seu paso polo Berbés e a eliminación das edificacións do porto que coutan a visión da dársena máis próxima a praza da Ribeira do Berbés. Asemade, prevense prazas miradoiros no Barrio do Cura e Convento de San Francisco.

En canto á conexión desde Camelias sobre a cuberta da edificación da Panificadora semella difícil a súa execución na nova ordenación. Considérase que a actuación prevista na Praza do Rei xunto coa reurbanización do eixo Camelias-Venezuela, si vai a favorecer realmente o reencontro do Casco Vello co Monte do Castro.

13º.- Sobre as alegacións 46 a 54, referentes ao patrimonio arqueolóxico. Dicir que o PEPRI adoptou como criterio o establecemento dunha única zona arqueolóxica en base as xustificacións contidas no documento. É por elo que non se está de acordo con algunhas das afirmacións realizadas nas alegacións. En principio mantéñense as determinacións contidas no PEPRI en relación co patrimonio arqueolóxico, revisándose algún aspecto da normativa.

ALEGACIÓN Nº 85

NOME	Mª DEL CARMEN GARCÍA RIVAS
SOLICITA	En relación coa "buhardilla" (entendida como planta baixo cuberta) do inmovible nº 3 da Praza de Calatrava (ref. catastral 27642_10), solicita a exclusión do PEPRI de calquera



tipo de intervención que deixen sen efectos o obxectivo das subvencións concedidas pola administración pública para o arranxo da mesma.

INFORME Considerárase que a "buhardilla" se integra realmente dentro do volume actual do edificio, en consecuencia estímase a alegación no sentido de non deixala en situación de fóra de ordenación.

ALEGACIÓN Nº 86

NOME FERNANDO VÁZQUEZ CASTRO

SOLICITA Excluír da Área de Expropiación nº 8, o inmovible ubicado no nº 12 da rúa Hortas (ref. catastral 26635_16). Asemade solicita que se manteña a edificabilidade da edificación actual.

INFORME A parcela nº 16 do rúeiro 26635 inclúese, ao igual que outras, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 8 (AE-8) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área de expropiación é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco Vello, mediante a restructuración dalgunha das edificacións existentes e a construción de novas pezas unitarias, para un uso característico residencial.

Faise constar, que o PEPRI prevé, para o inmovible obxecto da alegación, unha disposición e volumetría diferente á actual, nembargantes non se reduce a edificabilidade actual da edificación, senón que se incrementa.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderárase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmovibles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmovible queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 3. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI as previsións do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.



ALEGACIÓN Nº 87

NOME	CARLOS RAMOS MORALEJO E/R "HOTEL PLAZA DEL ANGEL, S.L."
SOLICITA	Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble ubicado no nº 12 da rúa Gamboa e nº 3 da rúa Ballesta (ref. catastral 28652_06) nos seguintes aspectos: <ul style="list-style-type: none">- Incorporación do uso hoteleiro entre os usos permitidos (inicialmente o proxecto era para vivenda)- Eliminar a prohibición dos cambios nos materiais na estrutura.- Adaptar a volumetría do edificio (definición de cuberta e aproveitamento baixo cuberta) á licenza urbanística concedida con data 20/09/01 (expte. nº 38122/421), co fin de evitar a situación de fóra de ordenación.
INFORME	Estímase a alegación presentada por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, corrixíndose en consecuencia a correspondente ficha de edificación.

ALEGACIÓN Nº 88

NOME	CARLOS RAMOS MORALEJO E/R "HOTEL PLAZA DEL ANGEL, S.L."
SOLICITA	Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble ubicado no nº 5 da rúa Cruz Verde (ref. catastral 27634_04) nos seguintes aspectos: <ul style="list-style-type: none">- Permitir manter sensiblemente o aproveitamento actual do edificio, ben mantendo a actual aproveitamento da última planta, ou ben, deseñar un aproveitamento baixo cuberta sobreelevando o paramento vertical de fachada un metro (xúntase esquema desta última proposta).- Flexibilizar os cambios permitidos na tipoloxía e nos materiais da estrutura vertical e/ou horizontal.
INFORME	Estímase a alegación manténdose o volume da última planta actual do edificio nas condicións que se sinalan na correspondente ficha de edificación. En canto a posibilidade de flexibilizar os cambios na tipoloxía e nos materiais da estrutura vertical e/ou horizontal, tendo en conta o mal estado da estrutura actual do edificio, permítese a reinterpretación estrutural interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, prohibíndose os pórticos e forxados continuos de formigón.



ALEGACIÓN Nº 89

NOME CASCO VELLO STANDING, S.L.
SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 66.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 66.

ALEGACIÓN Nº 90

NOME DORINDA E CARMEN ROMERO MONTERO
SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 67.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 67.

ALEGACIÓN Nº 91

NOME JUAN RODRÍGUEZ SALGUEIRO E OUTRO
SOLICITA Están en desacordo coa actuación A-19 en espazos públicos do PEPRI e solicitan a reformulación do proxecto.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 75 por tratarse da mesma alegación.

ALEGACIÓN Nº 92

NOME FRANCISCO JAVIER ALONSO DAVILA
SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 21 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25614_59) no sentido de non deixar en situación de fóra de ordenación a planta ático ou 6ª do inmovible, así como o volume saínte de fachada traseira, onde actualmente se ubican os locais de baño das vivendas.



INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do ruevoiro no que se empra o inmoible, o PEPRI fixa na súa ordenación unha liña de cornixa que se mantén como referencia ao longo da fronte, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden con moito de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou plantas de baixo cuberta (ver Plano de Ordenación 4.7 do PEPRI).

O volume da planta 6ª do edificio actual excede con moito da liña de cornixa fixada. En consecuencia desestímase a alegación no sentido de non deixar fóra de ordenación a planta ático ou 6ª do inmoible.

En canto ao volume saínte da fachada cara o patio, considérase integrado dentro do volume xeral do edificio, en consecuencia estímase a alegación no sentido de non deixalo en situación de fóra de ordenación.

ALEGACIÓN Nº 93

NOME MANUEL ANGEL GARCÍA GONZÁLEZ

SOLICITA Revisión da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoible ubicado no nº 22 da rúa Real (ref. catastral 25655_04) no sentido de comprobar a ocupación real das vivendas e incluír a edificabilidade actual do edificio como dentro da normativa.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe claramente un exceso de volume, como no caso do inmoible obxecto de alegación, o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.

No caso que nos ocupa, considérase que os volumes por riba da última planta do edificio na fronte á rúa Real (planta 4ª), non responden ás características propias do edificio na súa orixe. É por elo polo que eses volumes se deixan en situación de fóra de ordenación, e se propón completar toda a planta 4ª pola rúa Real (planta 6ª pola rúa Teófilo Llorente), permitíndose asemade un aproveitamento baixo cuberta.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada, no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos obxectivos e criterios fixados no PEPRI.

Polo demais, corríxese o erro existente na ficha sobre estado de ocupación da vivenda á que se fai referencia na alegación.

ALEGACIÓN Nº 94



NOME JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ-SAYANES LÓPEZ

SOLICITA Corrixir a ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 3 da rúa Cruz Verde (ref. catastral 27634_05) no sentido de que se respeten as determinacións da licenza urbanística concedida con data 12/06/03 (expte. nº 44272/421), manténdose as alturas permitidas na mesma (xúntase coa alegación copia da licenza municipal concedida).

INFORME Visto o proxecto técnico en base ao cal se obtivo a preceptiva licenza municipal, non existe inconveniente en acceder ao solicitado por considerar que o mesmo resulta conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, polo que se estima a alegación.

ALEGACIÓN Nº 95

NOME ISABEL NÚÑEZ PAZÓ

SOLICITA O escrito presentado só afirma que a parcela con referencia catastral 24620_31 forma parte doutra de maior superficie que pertence á interesada e que se estende polo seu linde norte ata a rúa San Francisco.

INFORME No escrito presentado non se xustifica por ningún medio que a parcela nº 31 esté agrupada á parcela contigua (que entendemos se trata da nº 30 por ser a que linda polo seu vento norte). En consecuencia, mantense o parcelario do PEPRI que ten a súa base na información catastral existente non Concello.

ALEGACIÓN Nº 96

NOME FERNANDO MARÍA MASEVEU HERRERO E/R "CORPORACIÓN MASEVEU, S.A."

SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 47.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 47.

ALEGACIÓN Nº 97

NOME SANTIAGO BARROS PORTAS E/R "CENCOMPRI, S.A."



SOLICITA Modificación das determinacións do PEPRI en relación co inmovible ubicado no nº 4 da rúa Porta do Sol (ref. catastral 28650_10) de xeito que se permita a reconstrucción da cuberta orixinal do edificio destruída por un incendio e o seu aproveitamento baixo cuberta, conforme se recolle na escritura de división horizontal. Asemade engade o escrito que a entidade é propietaria do edificio colindante hacia a rúa Carral, polo que solicita a integración das distintas plantas de ambos edificios co fin de poder acometer un proxecto en conxunto.

INFORME No que se refire á cuestión da cuberta do inmovible ubicado no nº 4 da rúa Porta do Sol, coincide coa alegación nº 52 presentada pola mesma entidade e informada anteriormente, polo que nos remitimos á mesma.

En canto á posibilidade de integrar ás plantas dos dous edificios colidantes, non existe inconveniente para a súa integración nas condicións sinaladas na correspondente ficha de edificación.

ALEGACIÓN Nº 98

NOME PERFECTO FONTAÍÑAS RÚA

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmovible ubicado no nº 6 da rúa Cesteiros (ref. catastral 27652_07) no sentido de que existe só un local comercial en planta baixa e que actualmente está ocupado.

INFORME Comprobado que a correspondente ficha de edificación non recolle a situación actual da planta baixa corríxese a mesma no sentido da alegación.

ALEGACIÓN Nº 99

NOME JUAN GÓMEZ GARCÍA

SOLICITA Oponse á ordenación previstas no PEPRI das parcelas nº 08, 13 e 14 do rueiro (couzada) 26557, fronte a rúa Méndez Núñez e solicita que se acepte a proposta de ordenación xuntada coa alegación coas seguintes características básicas:

- Altura: PB+2P+BC
- Fondo ocupado: todo o fondo das parcelas, tendo en conta os debidos patios de parcela e servidume de vistas en relación coas parcelas posteriores.
- Eliminación dos soportais.
- Edificabilidade similar ao resto das parcelas do contorno.

INFORME Á vista desta alegación, así como doutras alegacións presentadas en relación co inmovible ubicado no nº 10 da Praza da Constitución (ref. catastral 26657_09) nas que se



solicita a modificación da ordenación prevista no interior do rueiro, consistente nunha nova edificación adosada á fachada posterior que deixaría sen luces ás vivendas do inmueble nº 10 da Praza da Constitución, reconsiderárase a ordenación conxunta das parcelas 08, 12, 13 e 14 da couzada 26557, prevista no documento do PEPRI aprobado inicialmente.

A partir do recoñecemento das características das edificacións existentes e das súas condicións de contorno, e aplicando os criterios do PEPRI en canto a ocupación e aliñacións, así como de aumento de alturas das edificacións, propónse un nova ordenación.

Nesta nova ordenación suprímense os soportais, e propónse corrixir a aliñación das edificacións actuais co fin ampliar a rúa Méndez Núñez. Certamente, na fronte das parcelas 12 e 13 coa esquina da edificación da parcela 01 da couzada 26644, prodúcese actualmente un estrangulamento importante do viario que cómpre modificar, no só desde o punto do tráfico rodado necesario, senón desde a perspectiva visual.

Polo demais, propónse unha ordenación con edificacións de B+2, aliñadas á rúa e con fondos edificatorios de 8,00 metros (sen contar vóos), con conformación dun patio interior. Asemade, permítese a ordenación conxunta das parcelas 08, 13 e 14 do rueiro, e recoméndase a inclusión nesta ordenación conxunta da parcela 12 a fin de conseguir un mellor axuste na solución final da peza en esquina no que atinxe a súa presenza urbana, ao contacto coas edificacións veciñas e a valoración e tratamento preciso do patio que se libera.

As alturas e número de plantas consideradas estímense tendo en conta as características dos inmobles do seu contorno, concretamente os enfrontados ás parcelas obxecto da presente alegación na rúa Méndez Núñez. Neste sentido, faise constar que o plan permite aumentos de altura naquelas edificacións con altura ou número de plantas inferior ás do seu contorno, sempre que estas últimas estean dentro dos parámetros de volume considerados como axeitados ou ideais para esa zona, atendendo en calquera caso o valor ou as condicións arquitectónicas e/ou urbanísticas do edificio e/ou tamén da couzada en cuestión.

Os fondos edificatorios estimados considéranse de xeito tal permitan a conformación dun patio interior adecuado para a iluminación e ventilación das pezas habitables.

En consecuencia co exposto, estímase a alegación presentada no sentido de suprimir os soportais, e permitir, logo do reaxuste da aliñación viaria, unha edificación aliñada á rúa, de PB+2P, cun fondo edificatorio de 8,00 metros (sen contar vóos) para a conformación dun patio.



As condicións volumétricas e de uso de cada unha das parcelas figuran na correspondente ficha de edificación do documento do PEPRI para a súa aprobación definitiva. Faise constar que a superficie estimada dos terreos destinados á viais fóra das aliñacións establecidas no plan, e que resultan de cesión gratuita ao Concello, é de 5,94 m² no conxunto das parcelas 08, 13 e 14.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 100

NOME	ALBERTO LAGO CORRAL
SOLICITA	No escrito se informa que xa non é propietario do inmovible ubicado no nº 6 da Praza da Princesa e solicita que se lle dé traslado da notificación á nova titular.
INFORME	Debérase dar traslado do escrito aos correspondentes servizos administrativos do Concello a efectos de novas notificacións en relación co inmovible.

ALEGACIÓN Nº 101

NOME	JUAN EVANGELISTA NÚÑEZ GALLEGO
SOLICITA	Corrixir a ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 1 da rúa Cruz Verde (ref. catastral 27634_06) no sentido de que se respeten as determinacións da licenza urbanística concedida con data 12/06/03 (expte. nº 44273/421), manténdose a geometría da cuberta e edificabilidade permitida na mesma (xúntase coa alegación copia da licenza municipal concedida).
INFORME	Visto o proxecto técnico en base ao cal se obtivo a preceptiva licenza municipal, non existe inconveniente en acceder ao solicitado por considerar que o mesmo resulta conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, polo que se informa favorablemente a alegación.



ALEGACIÓN Nº 102

NOME JOSÉ ANTONIO MIGUES BASTOS

SOLICITA Fanse unha serie de comentarios para lograr o obxectivo da recuperación integral do Barrio Histórico de Vigo:

- Afirmase que o principal problema existente no barrio é de índole social e que non se cre que as solucións que se propoñen desde o PEPRI (medidas centradas exclusivamente en aspectos de carácter urbanístico, segundo se di) logren obxectivo algún sen realizar con anterioridade outra accións que máis adiante se propoñen.
- Enténdese o plan como un ambicioso proxecto de humanización da zona equiparable a outros levados polo Concello (tanto noutras zonas da cidade como do Casco Vello) e que non reportaron apenas algún beneficio para a recuperación, sinalando que a clave está na falta de poboación.
- Dise que calquera plan que pretenda rexenerar a zona pasa imprescindiblemente por posibilitar un gran incremento a curto prazo da poboación residente e por elo considérase que as medidas deben encamiñarse, en primeiro lugar, a crear as condicións para que sexa a inversión privada o motor desta rexeneración, creando unha normativa ou levando a cabo unha serie de accións que impulsen a ditos inversores a acometer os seus proxectos particulares e no seu propio beneficio.
- Propóñense unha serie de medidas que se podería adoptar de inmediato polo Concello de Vigo:
 - Incentivación fiscal para aquelas persoas que decidan establecerse na zona.
 - Proporcionar as máximas facilidades a hora de tramitar licenzas ou calquera outro trámite referente a obras no Barrio.
 - Que os inversores coñezan as axudas que teñen a súa disposición e que esas axudas busquen un obxectivo claro: novos residentes.
 - Cuidar o aspecto do Barrio.
 - Aplicar sancións exemplarizantes para aqueles propietarios que unha vez demostrado poden facerse cargo do mantemento dos seus inmobles non non fagan.
 - Crear en colaboración con entidade privadas unha gran bolsa inmobiliaria.
 - Trasladar dependencias municipais á zona.
 - Eliminación da prostitución nas zonas do Barrio onde se exerce actualmente.
 - Favorecer o establecemento daquelas actividades comerciais que xeneren un importante volume de xente.
 - Pensar en actividades (ferias, exposicións...) que se podan levar á zona.
 - Promoción turística.
 - escoitar aos actuais vecinos e comerciantes.

INFORME O Plan no debe ser entendido como un ambicioso proxecto de humanización, tal e como se di no escrito, senón como unha ferramenta máis para levar a cabo a recuperación integral do Barrio Histórico de Vigo.

O Plan a través das súas determinacións é o instrumento que serve:



1º. Para conservar os valores de todo tipo (urbanísticos, arquitectónicos, ambientais, paisaxísticos, morfolóxicos, etc) existentes na actualidade no Barrio.

2º. Para recuperar, na medida do posible, os valores existentes noutras xeiras do evoluir vigués e agora desaparecidos ou desvirtuados, nos mesmos eidos constructivos, productivos, culturais, morfolóxicos e, sobre todo, no que respecta ao mar.

3º. Para creación de novos valores que, sendo compatibles cos descritos antes, axuden desde calquera perspectiva a potenciar o incremento da calidade de vida no ámbito da cidade histórica, na perspectiva de amarear e diversificar os usos do solo e as intensidades compatibles coa escala sempre humana do espazo do Barrio.

Considérase que unha das cuestións claves para asentar máis poboación no lugar pasa pola rehabilitación dunha boa parte do parque edificatorio existente no ámbito do Casco Vello, sendo un dos obxectivos específicos do PEPRI o facilitar o proceso continuo da rehabilitación da vivenda.

En canto ás medidas sinaladas no escrito, como medidas a adoptar polo Concello de Vigo, nada se ten que obxectar ás mesmas.

ALEGACIÓN Nº 103

NOME MANUEL CASAL CARREIRO E/R "COLÓN 10, S.L."

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 9 da rúa San Bernardo (ref. catastral 27662_03) nos seguintes aspectos:

- Permitir a substitución integral do inmovible, dado o estado de deterioro do mesmo (fachadas, estruturas, carpinterías, etc.), toda vez que a única fachada de pedra é a da planta baixa.
- Permitir a ocupación total do fondo da parcela no baixo cuberta.
- Permitir o aproveitamento baixo cuberta existente na actualidade.

INFORME Comprobado o estado de deterioro da edificación e verificado que actualmente non existen elementos que deban ser conservados, estímase a alegación permitíndose a execución dunha obra nova.

Asemade, reconécese a ocupación actual da planta baixo cuberta e se permite a ocupación total do fondo da parcela por ser conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 104

NOME FRANCISCO BARROS SUÁREZ



SOLICITA Desafectar o inmovible ubicado no nº 21 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_31) da expropiación planificada (Área de Expropiación nº 6 do PEPRI) e corrixir dato da correspondente ficha de edificación referente a superficie real da parcela (xunta copia de escritura de compra do inmovible).

INFORME A parcela nº 31 do ruego 25645 inclúese dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 6 (AE-6) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área de expropiación é a obtención de terreos para a construción dun equipamento público de carácter sociocultural, así como a conformación dun espazo libre de uso público articulado coa Ribeira do Berbés, Praza do Peñasco e rúas San Francisco e Poboadores.

Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antixe a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non resultan, precisamente, os máis aqueles para as necesidades dos moradores. De aí que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

A elección do inmovible obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.

Os aspectos básicos tidos en conta para a súa elección foron o da súa localización en relación coa zona á que se pretende dar servizo e a oportunidade de ligalo a unha actuación de recualificación do espazo interior do ruego, para a conformación dun espazo libre de uso público que mirase ao mar, conectando esto último cun dos obxectivos xerais perseguidos polo plan, a saber, o de favorecer o reencontro do Casco Vello co mar.

A obtención do inmovible para usos dotacionais (equipamento e espazos libres de uso público), considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 5. O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

En canto a superficie da parcela, dicir que o criterio seguido no PEPRI para a estimación da mesma como dato da ficha de edificación, e para o caso concreto de edificacións que contan actualmente con soportais, foi o de non incluír como superficie



da parcela o espazo ocupado por ditos soportais, de aí que podan existir diferencias entre a superficie escriturada e a estimada na ficha de edificación do plan. En calquera caso, engadir que no caso de probarse a existencia de diferencias entre ás superficies estimadas na ficha de edificación para o inmovible actual e as reais, primarán éstas.

ALEGACIÓN Nº 105

NOME JOSÉ ZÚÑIGA CUEVAS

SOLICITA Oponse a que se lle prive da súa propiedade ubicada no nº 6 da Praza da Igrexa (ref. catastral 26653_09) e solicita autorización para levar a cabo, pola súa conta, as actuacións previstas no PEPRI en relación coa súa propiedade, subscribindo a tal fin os compromisos necesarios.
Xunta coa alegación copias das autorizacións da Consellaría de Cultura, Comunicación Social e Turismo para levar a cabo obras de cambio da cuberta e de restauración e limpeza da fachada.

INFORME A parcela nº 9 do ruego 26653 inclúesen, ao igual cas parcelas nº 6, 7 e 8 do mesmo ruego, dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 15 (AE-15) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar un área degradada no contorno monumental da Igrexa-Colexiata de Santa María, mediante a construción dunha peza unitaria para uso característico comercial.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmoibles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmovible queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 7. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI as previsións do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellaría de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 106

100



NOME MOISÉS ALONSO VALVERDE

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 12 da rúa Joaquín Yáñez (ref. catastral 28652_12) no sentido de non deixar fóra de ordenación o volume da última planta retranqueada argumentando que a edificación actual foi rehabilitada conforme á licenza municipal no seu día concedida.

INFORME Estímase a alegación no sentido de non deixar en situación de fóra de ordenación o volume da última planta, non obstante deixanse en situación de fóra de ordenación as bufordas por consideralas alleas ás características arquitectónicas do propio edificio.

ALEGACIÓN Nº 107

NOME JESUSA PORTO MARÍN

SOLICITA Oponse a que se lle prive da súa propiedade ubicada no nº 10 da Praza da Pedra e solicita autorización para levar a cabo, pola súa conta, as actuacións previstas no PEPRI en relación coa súa propiedade, subscribindo a tal fin os compromisos necesarios.
Xunta coa alegación copia de escritura de compra do inmovible, así como planos dun documento técnico.

INFORME Dos datos aportados pola interesada compróbase que a alegación refírese concretamente ao inmovible ubicado no nº 10 da Praza da Igrexa (ref. catastral 26653_05) e non no nº 10 da Praza da Pedra como se di no principio da alegación.

A alegación presentada garda relación coa alegación nº 105, nembargantes considérase que existe un erro na apreciación por parte da alegante da ordenación prevista no PEPRI para o inmovible en concreto, xa que para o mesmo non se prevé un *"proxecto que privaría á interesada dunha propiedade que lle pertence desde fai moitos anos"*, tal e como se di no escrito.

O inmovible ubicado no nº 10 da Praza de Igrexa está fóra da delimitación da Área de Expropiación nº 15 prevista no documento do PEPRI aprobado inicialmente, e a súa normativa particular recóllese na correspondente ficha de edificación do PEPRI (couzada: 26653, parcela: 05).

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 108



NOME JOSÉ ANTONIO MIGUES BASTOS
SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 102.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 102.

ALEGACIÓN Nº 109

NOME RIBEMAR, S.A.
SOLICITA Apórtanse unha serie de datos en relación co inmovible ubicado no nº 43 da rúa San Francisco (ref. catastral 24620_73):
- Data de construción: anos 60.
- Obras realizadas recentemente: substitución da cuberta de fibrocemento por tella do país e retirada de plaqueta de fachada e posterior revestido de monocapa pétreo.
INFORME Comprobados os datos sinalados no escrito, modifícanse a correspondente ficha de edificación, no que se refire ao seu contido sobre as alteracións observadas na edificación e as obras indicadas por normativa.

ALEGACIÓN Nº 110

NOME Mª ÁNGELES GONZÁLEZ CELADA
SOLICITA Eliminación da Área de Expropiación nº 11 do PEPRI ou exclusión da mesma do inmovible da súa propiedade ubicado no nº 8 da rúa Ferrería (ref. catastral 26646_01), permitíndolle a edificación nas condicións sinaladas na ficha individualizada do PEPRI. Xunto coa alegación presenta copia da orde de execución en relación co inmovible por resolución da alcaldía de data 19/09/95, así como da licenza municipal concedida con data 01/12/95 para levar a cabo obras de baleirado interior da edificación, tapiado dos ocos e realización de zuncho perimetral de coroación.
INFORME A parcela nº 1 do rueiro 26646 inclúese, ao igual que ca parcela nº 2, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 11 (AE-11) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar un área degradada do Casco Vello, mediante a restructuración dalgunha das edificacións existentes, para un uso característico residencial.



A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmueble queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 6. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

ALEGACIÓN Nº 111

NOME M^a DEL CARMEN SEARA AMIGO

SOLICITA Oponse a que o inmueble ubicado no nº 27 da rúa de Poboadores (ref. catastral 25648_27) sexa expropiado e solicita solicita se deixe sen efecto dita afectación, argumentando, entre outras cousa,s que a edificación conta cunha licenza urbanística (expte. 400032/421) para a súa rehabilitación. Asemade solicita que se corrixa o plano da folia nº 2 da correspondente ficha de edificación, de forma tal que se reflecta a superficie real do predio.

INFORME O inmueble ao que se refire a alegación inclúese no PEPRI dentro da Área de Expropiación nº 5, cuxo fin é a obtención de terreos para levar a cabo unha actuación pública (actuación no espazo público denominada A-18). Esta actuación ten por obxecto eliminar un espazo actualmente residual, e conformar un novo espazo libre de uso público, cualificado e articulado en conexión coas rúas colindantes.

Considérase que o inmueble non conta con valores arquitectónicos ou doutra índole que fagan que sexa necesario protexelo.

A obtención do inmueble para o uso dotacional proxectado (espazos libres de uso público), considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmueble da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 4. O inmueble incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio



entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

Polo demais, dicir que o plano de situación que figura na folla nº 2 da ficha de edificación, serve para identificar o inmovible en relación co seu contorno. O plano que realmente reflicte a parcela é o plano da planta xeral cotindo na folla da normativa gráfica da ficha. Faise constar, que este é o plano que se toma como referencia para a medición da superficie da parcela.

Incorpórase a edificación, de recente construción e pendente tan só de licenza de primeira ocupación, en ordenación toda vez que queda garantida a actuación no espazo público (A-18) na previsión dunha nova conexión entre Poboadores e a cota media de Baixada ó Forte.

ALEGACIÓN Nº 112

NOME MANUEL ANGEL GARCÍA GONZÁLEZ
SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 93.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 93.

ALEGACIÓN Nº 113

NOME GABRIEL BARROS GONZÁLEZ
SOLICITA Oponse á que o inmovible ubicado no nº 21 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_31) sexa expropiado e por elo solicita a desafectación do inmovible da expropiación prevista non PEPRI.
INFORME A parcela nº 31 do rúeiro 25645 inclúese dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 6 (AE-6) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención de terreos para a construción dun equipamento público de carácter sociocultural, así como a conformación dun espazo libre de uso público articulado coa Ribeira do Berbés, Praza do Peñasco e rúas San Francisco e Poboadores.



Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antixe a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non resultan, precisamente, os máis aqueles para as necesidades dos moradores. De aí que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

A elección do inmovible obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.

Os aspectos básicos tidos en conta para a súa elección foron o da súa localización en relación coa zona á que se pretende dar servizo, e a oportunidade de ligalo a unha actuación de recualificación do espazo interior do rúeiro, para a conformación dun espazo libre de uso público que mirase ao mar, conectando esto último cun dos obxectivos xerais perseguidos polo plan, a saber, o de favorecer o reencontro do Casco Vello co mar.

A obtención do inmovible para usos dotacionais (equipamento e espazos libres de uso público), considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 5. O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

ALEGACIÓN Nº 114

NOME EDUARDO GONZÁLEZ DE LIS E/R "PATRONATO DE LA FUNDACIÓN CASA DE CARIDAD"

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 69 da rúa San Francisco (ref. catastral 23610_01) solicítase que se teñan en conta na ordenación do PEPRI as seguintes cuestións:

- Que existe un predio contiguo e exterior ao muro actual do peche da súa propiedade (inscrito no Rexistro da Propiedade e cunha superficie de 225 m2).
- Que se prevea un acceso para vehículos ás instalacións do Patronato desde a parte sur da rúa Gaiteiro Ricardo Portela.
- Que resulta necesario prever un espazo de xogos de nenos ao aire libre.



- Que o edificio dotacional que se proxecta quede ligado e adscrito á labor asistencial da Fundación, xa que se precisa máis espazo para mellorar e ampliar dita labor.

INFORME

Sobre as cuestións manifestadas na alegación dicir:

1º. Que se corrixe a superficie do inmovible inicialmente estimada, incluíndose o resto de terreo colindante ao muro de peche do convento e á edificación en medianería con fronte as rúas Conde de Torrecedeira e Gaiteiro Ricardo Portela.

2º. Que non se ve inconveniente na previsión dun acceso controlado para vehículos ás instalacións do Patronato desde a parte sur da rúa Gaiteiro Ricardo Portela.

3º. Que como espazo de xogos de nenos ao aire libre prevese o patio sur do convento.

4º. Que tampouco existe inconveniente en que o edificio dotacional que se proxecta quede ligado á labor asistencial da Fundación.

Por outro lado, faise constar que se realizan pequenos cambios na ordenación da parte da parcela incluída dentro do Polígono 2 da Área de Reparto 1. Os cambios realizados co fin de mellorar a ordenación inicialmente prevista, son os seguintes:

- Prevese a construción de todo o subsolo do espazo privado, permitíndose, no que non afecta ao edificio equipamental privado proxectado, ubicar usos das actividades que se levan a cabo no propio edificio do convento ou no novo edificio equipamental, así como ubicar prazas de aparcamento vinculadas aos usos edificatorios sobre rasante. O uso da superficie da cuberta da edificación soterrada, non ocupada polas edificacións proxectadas en altura, prevese que se ceda para espazo libre de uso público.
- Conformación dun patio ao servizo do edificio do convento, entre este e o espazo libre de uso público, en contacto coa rúa Santa Marta.

ALEGACIÓN Nº 115

NOME

HEREDEROS DE MARÍA CERQUEIRA C.B.

SOLICITA

Están en desacordo coa ordenación prevista no PEPRI para o inmovible ubicado no nº 14 da rúa Ferrería (ref. catastral 26640_15), e considérase que se poden engadir ata catro plantas na fronte á rúa Ferrería e unha planta máis das actuais na fronte á rúa Elduayen.

INFORME

A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións nas fronteiras do rúeiro no que se empraza o inmovible, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+3, pola rúa Elduayen, e de B+2, pola rúa Ferrería, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou con plantas con aproveitamento baixo cuberta.



A adición dunha planta máis pola rúa Elduayen e de catro pola rúa Ferrería excede da liña de cornixa que o PEPRI toma como referencia para o establecemento das alturas das edificacións en cada unha das rúas. En consecuencia desestímase a alegación presentada.

ALEGACIÓN Nº 116

NOME ANGEL TABOAS PAZ E JULIA LOBATO CAMESELLE

SOLICITA Non deixar fóra de ordenación a vivenda ubicada na planta 5ª (planta baixo cuberta) do inmueble ubicado no nº 13 da Praza da Constitución (ref. catastral 27643_02) ou , cando menos se fixen previsións ás que podan adaptarse sen necesidade de obras tales, que fagan practicamente imposible o axuste da vivenda á ordenación pretendida. Arguméntase que con data 26/09/88 obtívose licenza urbanística para reforma do edificio composto de soto, baixo comercial con entreplanta e seis plantas para 11 vivendas e que administración competente en materia de patrimonio non formulou no seu día obxección algunha á disposición da vivenda baixo cuberta.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe un exceso de volume o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.

No caso que nos ocupa, considérase que existe un exceso de volume na cuberta, e que o mesmo non se integra coas características propias do edificio orixinal, desvituándose claramente a súa morfoloxía. É por elo polo que o volume da cuberta se deixa en situación de fóra de ordenación, permitíndose a conformación dunha cuberta inclinada con aproveitamento baixo cuberta.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos obxectivos e criterios fixados no PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 117

NOME BERTA FILGUEIRA RODRÍGUEZ

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmueble ubicado no nº 2 da Praza da Igrexa (ref. catastral 27652_03) nos seguintes aspectos:

- Que a bufarda con terraza non constitúe unha adición. Arguméntase que foi construída coa edificación orixinal achegando un informe técnico.
- Que se manteña no seu estado actual (enténdese que non se deixe fóra de ordenación).



INFORME Vista a alegación presentada, considérase que a bufarda forma realmente parte da morfoloxía orixinal da edificación, polo que non procede, conforme aos criterios establecidos no PEPRI, deixala en situación de fóra de ordenación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada recollendo na correspondente ficha de edificación a bufarda da edificación na súa situación actual.

ALEGACIÓN Nº 118

NOME JOSÉ LOUREIRO BARCIELA E/R COMUNIDADE DE VECINOS DO EDIFICIO Nº 35 DA PRAZA DA RIBEIRA DO BERBÉS

SOLICITA Maniñestan o seu desacordo en relación co tratamento dado no PEPRI á fachada e cuberta do inmovible ubicado no nº 35 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_27). Solicitan unha recondición do deseño da fachada principal previsto no PEPRI, ben permitindo o peche mediante galerías de todos os balcóns das plantas do edificio adicadas a vivendas (plantas 2ª, 3ª e 4ª), ben permitindo o peche mediante galerías de só os balcóns centrais do edificio. Asemade, solicitan manter a configuración da cuberta actual, se ben substituíndo a cubrición actual de tellas de formigón por outra de tella cerámica.

INFORME Estímase a alegación presentada coas condicións sinaladas na correspondente ficha, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

En canto á vinculación dos alzados debuxados nas fichas de edificación, sinalase que os mesmos son orientativos, debéndose non obstante no proxecto xustificar a súa idoneidade en relación coas edificacións do contorno. A intervención en fachada, en calquera caso, será conxunta.

ALEGACIÓN Nº 119

NOME TERESA VIDAL GALLEGO

SOLICITA Oponse a que a súa propiedade ubicada no nº 30 da rúa Elduayen (ref. catastral 25648_07) se inclúa en parte dentro da Area de Expropiación nº 5 do PEPRI co fin de crear unha nova rúa pública, en base aos seguintes motivos:

- Por contradicir o principal obxectivo imposto polo PXOU, vulnerando o establecido nos artigos 62.1.b) e 46 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.
- Porque a figura de planeamento eleixida para a rehabilitación do Casco Vello de Vigo resulta contradictoria coas contempladas nos artigos 69 e 70 da citada Lei 9/2002.



- Porque dita actuación non está prevista no PXOU en vigor, vulnerando o establecido nos artigos 47, 54 e 55 da Lei 9/2002.
- Porque a configuración da rúa é contraria á normas establecidas na Lei 9/2002, en canto aos requisitos que deben reunir os viais de nova creación e á normativa vixente sobre accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.
- Porque a propia área de expropiación contradi o criterio exposto polo propio PEPRI en relación coas áreas de expropiación, que define como "actuacións illadas", por afectar a moitos inmobles pertencentes a diferentes propietarios e altera a configuración que desde fai siglos presenta a zona.
- Porque a apertura de dita rúa é contraria ao espírito do propio PEPRI que busca o incremento da calidade de vida.
- Porque o terreo da zona presenta grandes desniveis.
- Porque o novo vial discurrirá a unha cota de elevación considerable en relación cos inmobles que teñen acceso pola rúa Poboadores, invadindo os seus patios, privando os mesmos das condicións de luces e vistas actuais, e convertindo moitos pisos en sotos o que é contrario ao establecido no artigo 48 da Lei 9/2002, que prohíbe o uso residencial en soto e semisotos.

Asemade está en desacordo co tratamento dado no PEPRI ao inmoble propiedade da interesada e solicita que se teñan en conta as seguintes cuestións:

- Que se permita unha estrutura de formigón ou metálica das plantas sotos da edificación actual, adicadas a almacén do establecemento comercial en planta baixa.
- Que o edificio conta cunha licenza de obras do ano 1976 (nº expte. E-4158/76) para ampliación de semisoto, baixo, nova distribución e adición de dúas plantas. En esta actuación prevíase a conversión da bodega e entrosolo do edificio en garaxe, accedéndose a dito garaxe a través do paso de carruaxes polo patio de San Xulián.
- Que se flexibilice a solución da cuberta co fin poder adecuar o seu interior a un espazo habitable para vivenda, coa posibilidade de instalación de "casetóns".

INFORME

1. A parcela nº 7 do rueiro 25648 inclúese dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 5 (AE-5) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a conformación dun novo espazo público cualificado e articulado coas rúas colindantes.

2. Carece de fundamento a manifestación que a alegante fai de que o PEPRI "contradice el principal objetivo impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, cuyas directrices ha de desarrollar el presente plan especial, que es la conservación y revitalización de la zona a través del correspondiente proceso de rehabilitación...". O PEPRI en tramitación ten por obxecto a revisión do PERI, aprobado definitivamente o 04/02/91, a cuxa ordenación o vixente PXOU do ano 1993 se remite. Trátase dun plan especial de protección e reforma interior ao que non lle está vedado levar a cabo procesos de renovación urbana e de creación de novas dotacións urbanísticas. É máis, a revitalización integral do Casco Vello non pasa só pola conservación dos valores de todo tipo (arquitectónicos, urbanísticos, ambientais, paisaxísticos, morfolóxicos, etc), senón tamén pola recuperación, na medida que sexa posible, de valores existentes



noutras xeiras e a creación de novos valores. En ningún caso, o PEPRI en tramitación vulnera as determinacións do planeamento xeral, polo que non é certo que se incumpra ningún precepto da lexislación urbanística galega do solo (LOUGA).

3. Por outro lado, opónse a comparecente á elección do PEPRI como instrumento para ordenar o Casco Vello de Vigo, posto que *"la Ley 9/2002, ... en sus artículos 69 y 70 regula dos figuras distintas, con presupuestos y objetivos diferentes. Por un lado, los planes especiales de protección, aplicables a suelo urbano consolidado y cuyo objeto es la preservación de lo existente. Y por otro lado, los planes especiales de reforma interior, cuyo objeto es el suelo urbano no consolidado... En el presente caso resulta contradictoria la aplicación de dicha figura híbrida puesto que se aplica a suelo urbano consolidado una figura de planeamento que no le está previsto..."*. Frente ao anterior, compre dicir o seguinte:

En primeiro lugar, que o PEPRI une, en efecto, dous diferentes tipos ou clases de plans especiais, o de protección e o de reforma interior, que, separadamente, ten fins e orzamentos diferentes. Non hai na LOUGA nin no resto da lexislación urbanística de aplicación, precepto algún que prohiba esta conxunción; logo, é perfectamente posible utilizar esta figura híbrida, como a denomina o comparecente.

En segundo lugar, non é certo que os plans especiais de protección sexan aplicables só ao solo urbano consolidado, como afirma o comparecente. O art. 69.2 da LOUGA sinala con claridade que estes plans *"poderán afectar a cualquiera clase de solo"*.

En terceiro lugar, o PEPRI está ordenando un ámbito clasificado como solo urbano sin máis; isto é, non hai no PEPRI, nin no PGOU de 1993 que se desenvolve, categorización expresa do solo urbano sobre o que se actúa. Isto é debido a que no momento de aprobarse o PXOU de Vigo que agora se desenvolve, a lexislación urbanística non distinguía entre solo urbano consolidado e non consolidado. Así as cousas, erra o comparecente en todas as súas apreciacións sobre si o PEPRI se está aplicando a un solo sobre o que non pode actuar.

4. Afirma tamén a comparecente que o PEPRI vulnera os arts. 47, 54 y 55 da LOUGA, xa que *"a través del PEPRI se busca obtener suelo para el establecimiento de una calle pública cuya existencia no está prevista en el Plan General de Ordenación Urbana..."*. Erra unha vez máis a comparecente, xa que a ordenación pormenorizada do ámbito do Casco Vello correspóndelle facela ao PEPRI ao que se remite o PXOU. En ningún caso, lle está vedado ao PEPRI o establecemento de dotacións, equipamentos e espazos públicos de carácter local. É e máis, aínda que o PXOU establecera a ordenación detallada do ámbito, parece olvidarse que o artigo 62.1.a) da LOUGA outorga capacidade aos plans de desenvolvemento para innovar, permitíndoselle modificar a ordenación detallada establecida no planeamento xeral cando teñan por obxecto a mellora substancial de dita ordenación, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a



incorporación doutros necesarios, a previsión de novas dotacións públicas, a resolución de problemas de circulación e outros fins análogos.

5. Non é certo que o vial de nova apertura sexa contrario á LOUGA en canto aos requisitos que deben reunir os viais de nova creación e á lexislación vixente en materia de accesibilidade, xa que o vial público é claramente accesible desde a rúa Poboadores atravesando o espazo libre de uso público previsto e a rúa Baixada ao Forte, e mesmo a pequena praciña que se conforma ao norte da rúa nova proxectada é accesible desde a rúa San Xulián.

6. Sobre as afirmacións realizadas sobre que a área de expropiación contradice as propias determinacións do PEPRI, dicir que a conformación do novo espazo libre de uso público pretende dar cumprimento á un dos obxectivos específicos do plan, o de *"conseguir facer do espazo urbano de todo o Casco Vello un grande espazo libre, artellado por rúas, calexóns, prazas, praciñas e curros, parques e avenidas, todas elas entrelazadas, tanto no sentido paralelo ao mar como no sentido perpendicular a ese mar"*. Neste sentido considérase que a actuación proxectada favorece o encontro e a relación da cidadanía, así como a mobilidade peonil, á vez que se elimina un espazo residual entre edificacións dando continuidade ás rúas.

7. Non obstante o anterior, e á vista da oposición manifestada tamén noutras alegacións particulares en relación coa actuación proxectada, considérase que é posible propoñer no ámbito de dita actuación outra solución que permita acadar os obxectivos fixados no PEPRI, conciliando á vez os intereses públicos cos privados.

Así pois, reconsiderárase a ordenación proxectada no espazo existente na parte posterior das edificacións ubicadas nos nº 9 a 17 da rúa Poboadores e nos nº 28 a 32 da rúa Elduayen, de xeito que se elimina neste tramo a rúa proxectada e se cualifica dito espazo como espazo libre de uso privado, coa obriga de que sexa tratado como un xardín mediante a plantación de especies arbóreas ou vexetais, e quedando libre de toda construción adxectiva.

Con esta proposta considéranse que seguen cumpríndose os obxectivos fixados no PEPRI, non hipotecándose a posibilidade dunha futura actuación pública no sentido da proposta inicialmente proxectada, cando razóns de necesidade ou urxencia o xustiquen.

8. Sobre as cuestións que se refiren á aspectos da normativa particular do inmovible, debe terse en conta que o edificio conta actualmente con elementos de interese arquitectónico que son merecedores de protección: estrutura interior, fachadas de pedra, escaleiras, portal, carpinterías, miradoiros, etc.

Sobre a posibilidade de modificar a estrutura horizontal dos teitos das plantas sotos, dicir que no artigo 5.3.3.c) da Normativa do PEPRI se prevé a excepción da obriga de manter as tipoloxías e materiais da estrutura horizontal nos seguintes supostos:

a) Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.



b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa técnicairamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunha destas circunstancias, o PEPRI sinala que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

Sobre a posibilidade de flexibilizar a solución da cuberta permitindo a construción de "casetones" conforme ao edificio orixinal, dicir que o mesmo sufriu importantes reformas, consistentes na adición dunha planta completa e outra retranqueada, non tendo ningún sentido a reconstrución a estas alturas dos casetóns do edificio orixinal, salvo que se eliminaran as plantas adicionadas. En consecuencia, non procede estimar esta parte da alegación.

Sobre a posibilidade, que parece deducirse na alegación, de construír na parte posterior da parcela para un uso de garaxe, xa quedou claro no punto anterior de que se procedía a reconsiderar o deseño da actuación prevista na parte que afecta ao inmovible obxecto de alegación, cualificando agora o espazo como un espazo libre de uso privado, coa obriga de que se trate como un xardín mediante a plantación de especies arbóreas ou vexetais, e quedando libre de toda construción adxectiva. Chama a atención que se argumente, como unha das razóns para suprimir a rúa de nova apertura, o feito de que se incumpren as condicións de accesibilidade polas rúas Perigos e San Xulián por existir escaleiras, e nembargantes se pense en construír un garaxe con acceso desde San Xulián. En consecuencia, co anterior desestimase tamén a alegación neste sentido.

ALEGACIÓN Nº 120

NOME CONCEPCIÓN VIDAL GALLEGO
SOLICITA Repítese o mesmo escrito da alegación nº 119.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 119.

ALEGACIÓN Nº 121

NOME JUAN PEDRO BLANCO MUÑOZ
SOLICITA Estudiar os debuxos presentados en relación coa planta 4ª do edificio ubicado na no nº 16 da rúa Alta (ref. catastral 26643_17). Nestes debuxos propónse a conformación

112



dunha balconada corrida na última planta da edificación, recuada en relación coa rúa Alta.

INFORME Resulta claro que a última planta constitúe unha adición posterior á edificación orixinal. A proposta de substitución dos faldrons de cuberta por unha pequena terraza con balconada corrida na planta recuada considérase unha solución diferenciada do volume engadido en relación co volume orixinal, que se integra perfectamente no conxunto sen menoscabar a súa morfoloxía.

En consecuencia estímase a alegación presentada coas condicións sinaladas na ficha de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 122

NOME MANUEL GARCÍA CAMESELLE

SOLICITA Modificar a correspondente ficha de edificación do inmovible ubicado no nº 16 da rúa Poboadores (ref. catastral 25641_04) considerando todas as súas plantas actuais: soto, baixo, plantas 1ª e 2ª e planta de buhardilla.

INFORME Estímase a alegación presentada nas condicións sinaladas na ficha, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI. Faise constar que a planta soto considerada pola rúa Poboadores ten a consideración de planta baixa pola rúa Peñasco, fixándose as condicións de ordenación desa planta por esta última rúa.

ALEGACIÓN Nº 123

NOME JOSÉ ANTONIO ROJO PEREIRA E TERESA DO CEU PEREIRA DANTAS

SOLICITA Eliminar totalmente do PEPRI a Área de Expropiación nº 6. Subsidiariamente eliminar totalmente a execución dun edificio sociocultural previsto nas parcelas 30, 31 e 32 do rueiro (couzada) 25645. E subsidiariamente acordar a non inclusión na citada área de expropiación do inmovible ubicado no nº 23 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_30).

INFORME A parcela nº 30 do rueiro 25645 inclúese dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 6 (AE-6) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención de terreos para a construción dun equipamento público de carácter sociocultural, así como a conformación dun espazo libre de uso público



articulado coa Ribeira do Berbés, Praza do Peñasco e rúas San Francisco e Poboadores.

Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antixe a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non resultan, precisamente, os máis aqueles para as necesidades dos moradores. De aí que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

A elección do inmovible obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.

Os aspectos básicos tidos en conta para a súa elección foron o da súa localización en relación coa zona á que se pretende dar servizo e a oportunidade de ligalo a unha actuación de recualificación do espazo interior do rúeiro, para a conformación dun espazo libre de uso público que mirase ao mar, conectando esto último cun dos obxectivos xerais perseguidos polo plan, a saber, o de favorecer o reencontro do Casco Vello co mar.

A obtención do inmovible para usos dotacionais (equipamento e espazos libres de uso público), considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 5. O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

ALEGACIÓN Nº 124

NOME	JORGE PEQUEÑO RODRÍGUEZ
SOLICITA	Oponse a que sexa expropiado o inmovible da súa propiedade ubicado no nº 18 da rúa San Sebastián (ref. catastral 26635_09) e solicita a modificación do Plan en dito sentido.
INFORME	A parcela nº 9 do rúeiro 26635 inclúese, ao igual que outras, dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 8 (AE-8) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco



Vello, mediante a restructuración dalgunha das edificacións existentes e a construción de novas pezas unitarias, para un uso característico residencial.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderárase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmueble queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 3. Asemade, mantense no Estudo Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 125

NOME M^a PAZÓ SAYAGO E JOSÉ CASAL IGLESIAS

SOLICITA Revisión da ficha do inmueble nº 9 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25614_63) por estar en desacordo nos seguintes aspectos:

- En todos os apartados da ficha referentes ao estado actual do inmueble e condicións da habitabilidade.
- En relación coa normativa particular, no referente á que a planta recuada baixo cuberta quede fóra de ordenación, debéndose adecuar ao grafiado na ficha. Asemade, no que se refire ás obras de restauración do edificio para voltar á súa imaxe orixinal.
- No comentario sobre o engadido dunha galería de cemento e ferro ao segundo andar, ademais dunha nova altura, que ocasionan un nefasto impacto estético e visual. Neste sentido os alegantes consideran que estas plantas se poden recuperar estéticamente a través dunha reforma adecuada.



INFORME Esta alegación é similar á alegación nº 13, polo que nos remitimos ao informe da mesma.

ALEGACIÓN Nº 126

NOME ILDEFONSO FIGUEROA VILA

SOLICITA Apórtanse unha serie de datos en relación co inmovible ubicado no nº 38 da rúa Real (ref. catastral 25650_03):

- O inmovible ten tres propietarios.
- A planta adicional só subiu 90 cm sobre a antiga edificación.
- A casa estaba retranqueada pola rúa Teófilo Llorente ata que reformou no ano 85, permitíndose realizar as terrazas.
- As fachadas da edificación son en su totalidade de ladrillo.
- As distribucións das plantas actuais data do ano 88.

INFORME Revisase a correspondente ficha de edificación do PEPRI, incorporándose os datos sinalados no escrito.

ALEGACIÓN Nº 127

NOME Mª DE LA CONCEPCIÓN BANDÍN VILLAMARÍN

SOLICITA Modificar o PEPRI en relación co inmovible ubicado no nº 17 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25614_08) no sentido de poder elevar dúas plantas máis sobre as plantas actuais, argumentando que parece razoable por estar prevista a posibilidade de que ás vivendas colindantes nº 15 e 19 se lles podera engadir unha altura máis.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do rueiro no que se empra o inmovible, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+3, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa, e que non se corresponden con remates propios da edificación ou con plantas con aproveitamento baixo cuberta (ver Plano de Ordenación 4.7 do PEPRI).



No caso do inmovible obxecto da alegación, permítese a adición dunha planta máis na fronte da edificación ao Paseo Alfonso XII, pero non de dúas plantas, xa que con elo se excedería da liña de cornixa que o PEPRI adopta como referencia. En consecuencia, desestímase a alegación no sentido de aumentar dúas plantas.

ALEGACIÓN Nº 128

NOME JULIO VIEIRA RUÍZ E/R "EDUARDO VIEIRA, S.A."

SOLICITA Oponse á actuación prevista no PEPRI para a creación dunha nova praza pública que afecta ao inmovible ubicado no nº 27 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_18). Asemade está en desacordo co tratamento dado no PEPRI ao citado inmovible manifestando o seguinte:

- A súa total oposición á expropiación de parte dos terreos do predio para a conformación dun novo espazo público.
- Que os datos recollidos na ficha de edificación son erróneos no referente á ocupación e a construción principal. Asemade que ditos datos non resultan claros en canto ás posibilidades edificatorias do inmovible en relación coa rúa Poboadores.
- Que non se aclara suficiente se nas obras de consolidación ou reforzo das partes dañadas se permite a utilización de materiais como o formigón ou elementos metálicos.

INFORME 1. A parcela nº 18 do ruego 25645 inclúese, en parte, dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 6 (AE-6) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención de terreos para a construción dun equipamento público de carácter sociocultural, así como a conformación dun espazo libre de uso público articulado coa Ribeira do Berbés, Praza do Peñasco e rúas San Francisco e Poboadores.

2. Carece de fundamento a manifestación que o alegante fai de que o PEPRI *"contradice el principal objetivo impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, cuyas directrices ha de desarrollar el presente plan especial, que es la conservación y revitalización de la zona a través del correspondiente proceso de rehabilitación..."*. O PEPRI en tramitación ten por obxecto a revisión do PERI, aprobado definitivamente o 04/02/91, a cuxa ordenación o vixente PXOU do ano 1993 se remite. Trátase dun plan especial de protección e reforma interior ao que non lle está vedado levar a cabo procesos de renovación urbana e de creación de novas dotacións urbanísticas. É máis, a revitalización integral do Casco Vello non pasa só pola conservación dos valores de todo tipo (arquitectónicos, urbanísticos, ambientais, paisaxísticos, morfolóxicos, etc), senón tamén pola recuperación, na medida que sexa posible, de valores existentes noutras xeiras e a creación de novos valores. En ningún caso, o PEPRI en tramitación vulnera as determinacións do planeamento xeral, polo que non é certo que se incumpra ningún precepto da lexislación urbanística galega do solo (LOUGA).



3. Por outro lado, opónse o comparecente á elección do PEPRI como instrumento para ordenar o Casco Vello de Vigo, posto que *"la Ley 9/2002, ... en sus artículos 69 y 70 regula dos figuras distintas, con presupuestos y objetivos diferentes. Por un lado, los planes especiales de protección, aplicables a suelo urbano consolidado y cuyo objeto es la preservación de lo existente. Y por otro lado, los planes especiales de reforma interior, cuyo objeto es el suelo urbano no consolidado... En el presente caso resulta contradictoria la aplicación de dicha figura híbrida puesto que se aplica a suelo urbano consolidado una figura de planeamiento que no le está previsto..."*. Frente ao anterior, compre dicir o seguinte:

En primeiro lugar, que o PEPRI une, en efecto, dous diferentes tipos ou clases de plans especiais, o de protección e o de reforma interior, que, separadamente, ten fins e orzamentos diferentes. Non hai na LOUGA nin no resto da lexislación urbanística de aplicación, precepto algún que prohiba esta conxunción; logo, é perfectamente posible utilizar esta figura híbrida, como a denomina o comparecente.

En segundo lugar, non é certo que os plans especiais de protección sexan aplicables só ao solo urbano consolidado, como afirma o comparecente. O art. 69.2 da LOUGA sinala con claridade que estes plans *"poderán afectar a cualquiera clase de solo"*.

En terceiro lugar, o PEPRI está ordenando un ámbito clasificado como solo urbano sin máis; isto é, non hai no PEPRI, nin no PGOU de 1993 que se desenvolve, categorización expresa do solo urbano sobre o que se actúa. Isto é debido a que no momento de aprobarse o PXOU de Vigo que agora se desenvolve, a lexislación urbanística non distinguía entre solo urbano consolidado e non consolidado. Así as cousas, erra o comparecente en todas as súas apreciacións sobre si o PEPRI se está aplicando a un solo sobre o que non pode actuar.

4. Afirma tamén o comparecente que o PEPRI vulnera os arts. 47, 54 y 55 da LOUGA, xa que *"a través del PEPRI se busca obtener suelo para el establecimiento de una plaza pública cuya existencia no está prevista en el Plan General de Ordenación Urbana..."*. Erra unha vez máis o comparecente, xa que a ordenación pomenorizada do ámbito do Casco Vello correspóndelle facela ao PEPRI ao que se remite o PXOU. En ningún caso, lle está vedado ao PEPRI o establecemento de dotacións, equipamentos e espazos públicos de carácter local. É e máis, aínda que o PXOU establecera a ordenación detallada do ámbito, parece olvidarse que o artigo 62.1.a) da LOUGA outorga capacidade aos plans de desenvolvemento para innovar, permitíndoselle modificar a ordenación detallada establecida no planeamento xeral cando teñan por obxecto a mellora substancial de dita ordenación, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a previsión de novas dotacións públicas, a resolución de problemas de circulación e outros fins análogos.



5. Non é certo que a praza pública prevista sexa contraria á LOUGA en canto aos requisitos que deben reunir os viais de nova creación. O alegante parece facer unha lectura interesada da LOUGA, xa que a lei di que só os viais principias de nova apertura en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable deben ter un ancho non inferior a 16 metros. Resulta claro que non se pretende abrir ningunha vía principal dentro do Casco Vello.

Tampouco é certo que se vulnere á lexislación vixente en materia de accesibilidade, xa que a praza pública de nova creación é claramente accesible desde a rúa San Francisco.

6. Sobre as afirmacións realizadas sobre que a área de expropiación contradice as propias determinacións do PEPRI, dicir que a conformación do novo espazo libre de uso público, amáis de estar intimamente ligado á construción do novo equipamento social, persegue un dos obxectivos xerais fixados polo PEPRI, a saber, o de favorecer o reencontro do Casco Vello co mar, xa que se trata recualificar, á vez que sanear, un espazo interior de rúas para un uso público que mira ao mar.

Tamén se quere con esta actuación dar cumprimento á un dos obxectivos específicos do plan, o de *"conseguir facer do espazo urbano de todo o Casco Vello un grande espazo libre, artellado por rúas, calexóns, prazas, praciñas e curros, parques e avenidas, todas elas entrelazadas, tanto no sentido paralelo ao mar como no sentido perpendicular a ese mar"*. Neste sentido considérase que a actuación proxectada vai a favorecer o encontro e a relación da cidadanía, así como a mobilidade peonil.

7. Sobre as outras cuestións manifestadas na alegación, que teñen que ver coa afectación dos inmobles da área de expropiación, dicir que a actuación afecta unicamente de forma completa á edificación nº 36 da rúa Poboadores, a cal apenas ten fronte a vía pública e non conta con valores arquitectónicos ou doutra índole que fagan necesario a súa conservación ou protección.

Polo demáis, a actuación afecta a terreos baleiros entre edificacións e a pequenos engadidos, apoiándose a mesma no cantón existente, non existindo razóns fundamentadas de que se vaia a producir un derrumbamento dos inmobles.

Asemade, presérvanse os espazos privados, conformándose, como no caso do inmovible obxecto de alegación, un espazo intermedio entre o espazo público e a edificación privada, a modo de patio vinculado á dita edificación.

8. No referente aos datos erróneos que figuran na ficha sobre superficie ocupada e construída, dicir que non se observan tales erros. Débese facer constar que o criterio seguido no PEPRI para a estimación da superficie da parcela como dato da ficha de edificación, e para o caso concreto de edificacións que contan actualmente con soportais, foi o de non incluír como superficie da parcela o espazo ocupado por ditos soportais, de aí que podan existir diferencias apreciadas polo alegante. En calquera



caso, engadir que no caso de probarse a existencia de diferencias entre ás superficies estimadas na ficha de edificación para o inmovible actual e as reais, primarán éstas.

En canto ao número plantas na fronte ao espazo público dicir que efectivamente existe un erro, corrixiéndose en consecuencia a correspondente ficha de edificación.

No que se refire ás obras de consolidación ou reforzo das partes dañadas, dicir que se permite calquera material que non altere os elementos protexidos.

9. A obtención de parte dos terreos do inmovible obxecto de alegación, así como doutros inmovibles para usos dotacionais (equipamento e espazos libres de uso público), considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión de parte dos terreos do inmovible da área prevista como dotación pública, non existindo razóns para a supresión da actuación prevista no PEPRI, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do mesmo dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 5. Os terreos do inmovible incluídos nesta área obteranse mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

ALEGACIÓN Nº 129

NOME JULIO VIEIRA RUÍZ

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 82 da rúa Poboadores (ref. catastral 24620_21) incluído na Área de Reparto nº 1 do PEPRI, maniféstase o seguinte:

- Que a figura de planeamento elexida non é adecuada, posto que se aplica ao solo urbano consolidado unha figura de planeamento que non pode desenvolver operacións de reforma interior que non están previstas no Plan Xeral e olvídase en gran parte do seu obxectivo principal que é a preservación do patrimonio arquitectónico.
- Que a través do PEPRI se busca obter solo para a implantación de sistemas xerais non previstos no vixente PXOU, invadindo con elo competencias propias do Plan Xeral. Engádese que se vota de menos no planeamento que non se determine claramente un sistema viario adecuado para a zona.



- En relación co inmovible obxecto da alegación, mostra a súa disconformidade sobre as obras permitidas na parcela e a obrigación de conservación do edificio principal, considerando que debe contemplarse para dito inmovible unha maior edificabilidade. Asemade, en relación co mantemento do inmovible en condicións de seguridade e hixiene, engade que non se ten en conta a necesaria consolidación ou reforzo das partes dañadas da estrutura do edificio, non determinándose claramente si se permitirá utilizar para elo formigón ou elementos metálicos.

INFORMA

1. Debe empezar por dicirse que o inmovible obxecto de alegación se empraza dentro da Área de Reforma Interior prevista no PEPRI (AR-1) na zona do Barrio do Cura. Dentro desta área non se prevé o mantemento da edificación obxecto de alegación, senón que se propón unha nova ordenación que afecta a todas as parcelas incluídas na área, e que supón unha modificación substancial da situación actual, sendo necesario realizar operacións de equidistribución de beneficios e cargas. O dereito dos propietarios terá que verse no propio procedemento de equidistribución de beneficios e cargas.

Mentras non se execute esa actuación permítise o mantemento das edificacións e usos nas súas condicións actuais, séndolles de aplicación o réxime de fóra de ordenación sinalado na Normativa do PEPRI.

Debe engadirse que se considera que a edificación obxecto de alegación non conta con valores arquitectónicos nin de ningún outro tipo que a fagan merecedora dunha conservación ou protección, polo que resulta viable a súa desaparación.

2. No que se refire á oposición manifestada sobre á elección do PEPRI como instrumento para ordenar o Casco Vello de Vigo, posto que *"la Ley 9/2002, ... en sus artículos 69 y 70 regula dos figuras distintas, con presupuestos y objetivos diferentes. Por un lado, los planes especiales de protección, aplicables a suelo urbano consolidado y cuyo objeto es la preservación de lo existente. Y por otro lado, los planes especiales de reforma interior, cuyo objeto es el suelo urbano no consolidado... En el presente caso resulta contradictoria la aplicación de dicha figura híbrida puesto que se aplica a suelo urbano consolidado una figura de planeamiento que no le está previsto..."*, dicir o seguinte:

1º. O PEPRI une, en efecto, dous diferentes tipos ou clases de plans especiais, o de protección e o de reforma interior, que, separadamente, ten fins e orzamentos diferentes. Non hai na LOUGA nin no resto da lexislación urbanística de aplicación, precepto algún que prohiba esta conxunción; logo, é perfectamente posible utilizar esta figura híbrida, como a denomina o comparecente.

2º. Non é certo que os plans especiais de protección sexan aplicables só ao solo urbano consolidado, como afirma o comparecente. O art. 69.2 da LOUGA sinala con claridade que estes plans *"podrán afectar a cualquier clase de suelo"*.



3º. O PEPRI está ordenando un ámbito clasificado como solo urbano sin máis; esto é, non hai no PEPRI, nin no PGOU de 1993 que se desenvolve, categorización expresa do solo urbano sobre o que se actúa. Isto é debido a que no momento de aprobarse o PXOU de Vigo que agora se desenvolve, a lexislación urbanística non distinguía entre solo urbano consolidado e non consolidado. Así as cousas, erra o comparecente en todas as súas apreciacións sobre si o PEPRI se está aplicando a un solo sobre o que non pode actuar.

3. En canto ás manifestacións de que o PEPRI vulnera os arts. 47, 54 y 55 da LOUGA, na medida que *"está invadiendo competencias propias del Plan General, contraviniendo lo impuesto por la Ley del Suelo, según la cual corresponde a este último la delimitación de los espacios de suelo reservados para sistemas generales"*, dicir que erra unha vez máis o comparecente, pois o PEPRI non fixa nin delimita en ningún momento sistemas xerais, que lle está vedado, como ben afirma D. Julio Vieira, senón que se limita ao establecemento de dotacións, equipamentos e espazos públicos de carácter local.

4. Por último engadir que non se entende a afirmación que se fai sobre a falta de determinación clara dun sistema viario dentro do ámbito de actuación, pois se proxecta claramente un sistema viario, de carácter máis ben peonil, articulado co sistema viario circundante.

5. En consecuencia con todo o anteriormente exposto, non hai razóns para estimar a alegación presentada.

ALEGACIÓN Nº 130

NOME CARMEN ALONSO GIL

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 12 da rúa Ferrería (ref. catastral 26640_14), e á vista da ficha da edificación do PEPRI no que se deixa fóra de ordenación a dúas ultimas plantas, solicita unha solución de compensación pola perda de edificabilidade.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do rueiro no que se empraza o inmovible, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+2, deixando fóra de ordenación aqueles volumes que exceden de dita liña de cornixa (ver Plano de Ordenación 4.25 do PEPRI).



O volume da edificación sinalado na ficha de edificación como fóra de ordenación excede con moito da liña de cornixa que o PEPRI toma como referencia. En consecuencia, desestímase a alegación no sentido de non deixar en situación de fóra de ordenación o citado volume.

En canto a unha compensación pola perda de edificabilidade, dicir que ao abeiro do artigo 41.2 da *"Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones"* resulta que as situacións de fóra de ordenación xurdidas por cambios de planeamento no serán indemnizables, a excepción do previsto no seu artigo 41.1.: *"La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración."*

De acordo co anterior, resulta claro que o caso que nos ocupa non se atopa en ningún dos supostos que daría lugar a indemnización, polo que procede desestimar a alegación nese sentido.

ALEGACIÓN Nº 131

NOME Mª DEL CARMEN LÓPEZ PEREIRA

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 2 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25631_02) e do solar contiguo, esquina rúas Poboadores e Baixada ao Forte (ref. catastral 25631_01), manifesta a súa oposición nos seguintes aspectos:

- No paso público previsto en parte do solar para a comunicación peatonal entre á rúa Baixada ao Forte e o parque existente.
- No nivel de protección estrutural establecido para o inmovible con fronte ao Paseo de Alfonso XII.

Nembargantes, manifesta a súa enteira disposición a conveniar a ordenación urbanística das parcelas da súa propiedade.

INFORME O PEPRI prevé unha actuación pública (actuación sobre o espazo público denominada A-15) sobre o espazo libre das traseiras do rueiro 25631. O obxecto principal desta actuación é o de por en valor ese espazo libre público, hoxe lamentablemente deteriorado e inutilizado, facendo doada a conexión entre as rúas Poboadores e Baixada ao Forte. Para posibilitar a conexión peonil entre os espazo público e a rúa Baixada ao Forte, a actuación prevista afecta a unha parte dos terreos da parcela nº 1 do citado rueiro, concretamente a unha superficie de 45,34 m2.

A obtención destes terreos para posibilitar a conexión entre o espazo libre público e a rúa Baixada ao Forte, considérase necesaria para a consecución dos obxectivos fixados



no PEPRI. En consecuencia, debe desestimarse a alegación en canto a supresión do paso peonil previsto no PEPRI.

En canto á obtención dos terreos afectados, a lexislación urbanística vixente establece que deberá realizarse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

No presente caso, considérase adecuada a formula do Convenio entre o Concello e a propiedade, á vista da manifestación realizada pola alegante sobre a súa disposición a conveniar a ordenación urbanística das parcelas da súa propiedade.

En canto ao nivel de protección establecido para o inmovible ubicado na parcela nº 2 do rueiro 25631, dicir que se comproba que o interese arquitectónico propiamente dito do edificio se reduce á fachada principal (fachada ao Paseo Alfonso XII). En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido de reconsiderar o nivel de protección inicialmente previsto, establecéndose agora un nivel de protección ambiental.

Non obstante o anterior, sinalar que na ficha de edificación se establece, en calquera caso, a prohibición da reestructuración interior do edificio a base de pórticos e forxados continuos de formigón, permitíndose a utilización de sistemas en madeira, metálicos e/ou mixtos.

ALEGACIÓN Nº 132

NOME LAURA CABANES PÉREZ

SOLICITA En relación co baixo ubicado no inmovible nº 22 da rúa Real (ref. catastral 25655_04) manifesta a súa oposición a que o PEPRI non contemple para esa planta o uso de hostelería en ningunha das súas variantes. Asemade, manifesta a súa oposición á peatonalización da rúa Real e entende que o PEPRI, debería ser posterior á aprobación do novo PXOM.

INFORME Considérase que a alegante fixo unha interpretación errónea do PEPRI, xa que no baixo do edificio obxecto da alegación permítense os usos de hostelería que se encadran dentro do uso global SOCIO-CULTURAL E RECREATIVO (ver Normativa do PEPRI).

Polo demais, dicir que a peatonalización das rúas do Casco Vello é unha das cuestións recollidas na Memoria Xustificativa do PEPRI como medida necesaria para dar cumprimento a algún dos obxectivos do plan.

Engadir, que non se explican as razóns polas cales se entende que o PEPRI deba tramitarse con posterioridade ao novo PXOM, debe terse en conta que o PEPRI en tramitación ten por obxecto a revisión do PEPRI aprobado definitivamente o 04/02/91,



que se incorporou ao Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU) do ano 1993, vixente na actualidade.

ALEGACIÓN Nº 133

NOME MARÍA HELENA RODRÍGUEZ-LEPINA PORTELA

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 10 da Praza da Constitución (ref. catastral 26657_09) no sentido de excluír a escaleira como un elemento a protexer co fin de poder adaptar o inmoble a uns mínimo de habitabilidade e accesibilidade.
Xunto coa alegación apórtanse planos e fotografías no que se aprecia o estado real da escaleira.

INFORME Compróbase que a escaleira do inmoble non conta actualmente con valores que a fagan merecedora dunha protección especial, polo que se estima a alegación corrixiéndose a ficha de edificación neste sentido.

ALEGACIÓN Nº 134

NOME AVELINA DOMÍNGUEZ VÁZQUEZ

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 4 da rúa da Anguía (ref. catastral 25644_23) nos seguintes aspectos:
- Permitir nas carpinterías exteriores outros materiais como aluminio, ferro, etc.
- Permitir a integración do baixo cuberta coa terceira planta.

INFORME As carpinterías de madeira da edificación actual considéranse elementos a protexer, en consecuencia desestímase a alegación no sentido de permitir outro tipo de carpinterías diferentes ás de madeira.

En canto a posibilidade de permitir un aproveitamento baixo cuberta, dicir que na fronte da rúa na que se ubica o inmoble, o PEPRI non adoptou como criterio a posibilidade de permitir un aproveitamento baixo cuberta en base a morfoloxía propia das edificacións. En consecuencia, desestímase, tamén, a alegación no sentido de permitir un aproveitamento baixo cuberta.

ALEGACIÓN Nº 135

NOME ANTONIO CARRACEDO GARCÍA



- SOLICITA Apórtanse unha serie de datos en relación co inmovible ubicado no nº 5 da rúa Laxe (ref. catastral 27666_04):
- A actual carpintería das ventás así como as persianas foron colocadas fai 30 anos.
 - A nivel da segunda planta existe un pequeno patio ou resalido.
- INFORME Incorporáranse e corríxense na correspondente ficha de edificación do PEPRI os datos facilitados no escrito.

ALEGACIÓN Nº 136

- NOME TEÓFILO VÁZQUEZ FERNÁNDEZ E/R "INVERSIONES TEÓFILO VÁZQUEZ, S.L."
- SOLICITA Fai unha serie de consideracións con relación ao inmovible ubicado no nº 39 da rúa Real (ref. catastral 25644_26):
- Estado da edificación actual: boa. O edificio foi restaurado no ano 2003.
 - Reformas e alteracións: o volume en cuberta xa existía antes do ano 1985.
 - A volumetría existente é conforme coa licenza no seu día concedida e axustase ao volume anteriormente existente.
 - As carpinterías foron substituídas recentemente conforme a licenza, en aluminio lacado cor branco.
- Solicita a corrección da ficha nestes aspectos, non deixando fóra de ordenación o volume sobre a cuberta.
- Xunto coa escrito xunta copia da licenza e autorización da administración competente en materia de patrimonio así como fotos antigas.
- INFORME Estímase a alegación presentada manténdose a configuración volumétrica da edificación existente.

ALEGACIÓN Nº 137

- NOME JULIA BARRUTIA GABILONDO
- SOLICITA Corrixir a ficha de edificación correspondente ao inmovible ubicado no nº 41 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_23) no que se refire á superficie estimada da parcela.
- INFORME Compróbanse os datos numéricos de superficie da ficha, e corríxense os erros detectados.
- Faise constar no que se refire á superficie da parcela, que o criterio seguido no PEPRI para a estimación da mesma como dato da ficha de edificación, e para o caso concreto de edificacións que contan actualmente con soportais, foi o de non incluír como



superficie da parcela o espazo ocupado por ditos soportais, de aí que podar existir as diferencias apreciadas pola alegante. En calquera caso, engadir que no caso de probarse a existencia de diferencias entre ás superficies estimadas na ficha de edificación para o inmovible actual e as reais, primarán éstas.

ALEGACIÓN Nº 138

NOME MANUELA VICTORIA SIO GROVA

SOLICITA Oponse á expropiación da terraza da cuberta do inmovible ubicado no nº 19 da Praza da Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_32) que forma parte do inmovible nº 17 (ref. catastral 25645_33), e solicita a supresión e desafectación da expropiación. Xunto co escrito achégase informe técnico que analiza o PEPRI na parte de expropiación proxectada e que serve da base para a argumentación da alegación.

INFORME A parcela nº 32 do rueiro 25645 inclúese dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 6 (AE-6) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención de terreos para a construción dun equipamento público de carácter sociocultural, así como a conformación dun espazo libre de uso público articulado coa Ribeira do Berbés, Praza do Peñasco e rúas San Francisco e Poboadores.

Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antixe a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non resultan, precisamente, os máis aqueles para as necesidades dos moradores. De aí que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

A elección do inmovible obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.

Os aspectos básicos tidos en conta para a súa elección foron o da súa localización en relación coa zona á que se pretende dar servizo e a oportunidade de ligalo a unha actuación de recualificación do espazo interior do rueiro, para a conformación dun espazo libre de uso público que mirase ao mar, conectando esto último cun dos obxectivos xerais perseguidos polo plan, a saber, o de favorecer o reencontro do Casco Vello co mar.

A obtención do inmovible para usos dotacionais (equipamento e espazos libres de uso público), considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.



Por outro lado, considérase que a cuestión manifestada na alegación, sobre a afección das condicións de habitabilidade da última planta do inmovible contiguo (parcela nº 33), é un aspecto que se ten en conta é que se deberá resolver co proxecto técnico concreto do edificio. Sobre esta cuestión cómpre dicir que non é de recibo que se adquira a cuberta dun edificio para facer o que se fixo neste caso: resolver un problema de luces, pasando da morfoloxía do edificio e das súas condicións de contorno.

De ser verdade o que se di na alegación sobre a continuidade constructiva do forxado da terraza e a vivenda, tampouco se considera un impedimento para poder realizar a actuación prevista xa que é posible buscar solucións técnicas ao problema.

Sobre as diferencias observadas en canto á superficie obxecto de expropiación, dicir que se estima que non se contabilizou ben na alegación a superficie que o PEPRI prevé conxuntamente coas parcelas nº 32 e 33, xa que non se sumou a superficie afectada da parcela nº 33, incorporándose, por outro lado, a superficie do balcón que en ningún caso foi incluída no cómputo do plan. En calquera caso, faise constar que no caso de probarse a existencia de diferencias entre ás superficies estimadas na ficha de edificación para o inmovible actual e as reais, primarán éstas.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 5. O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

ALEGACIÓN Nº 139

NOME LUIS SIRVENT LÓPEZ E CATALINA DE HAZ BARDINET

SOLICITA Modificar as determinacións do PEPRI en relación co inmovible ubicado no nº 16 da rúa Méndez Núñez (ref. catastral 26657_18) nos seguintes aspectos:

- Que se recoñeza que o espazo existente entre a parcela nº 18 e nº 1, ocupada mediante una caixa cortaventos de entrada, forma parte da propiedade nº 18, modificando en consecuencia a aliñación da edificación (xúntase copia da escritura da propiedade e plano de medición)
- Recoller a solución para a cuberta que se achega xunto co escrito.

INFORME Achégase unha proposta bastante definida a nivel de PEPRI, resultado dunha análise máis detallada da situación actual da edificación en relación co seu contorno.



Pártese dunha edificación que xa foi obxecto de intervención na súa planta baixa, na que se propón unha solución de cuberta fragmentada que permita unha boa solución de transición entre os edificios colindantes.

Considérase que a solución proposta para a cuberta se encadra dentro dos obxectivos e criterios do PEPRI, polo que non existe ningún inconveniente en estimar a alegación presentada neste sentido.

Asemade, á vista da documentación achegada, estímase a alegación no sentido de reconsiderar o espazo existente entre as parcelas 18 e 1, ocupado mediante unha caixa cortaventos de entrada, como un espazo privado e non público.

ALEGACIÓN Nº 140

NOME JOSÉ ZÚÑIGA CUEVAS

SOLICITA Que o PEPRI manteña a configuración actual do inmovible ubicado no nº 7 da rúa Palma (ref. catastral 27659_14).
Xunto co escrito xunta escritura de compra do inmovible e planos de alzados do PERI do ano 1991, no que se esboza, segundo o interesado, o alzado do inmovible actual.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe un exceso de volume, o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.

No caso que nos ocupa, considérase que existe un exceso de volume, posto claramente de manifesto en relación co edificio colindante (parcela 13) co que compartiu a súa orixe, que non se integra dentro da morfoloxía orixinaria do edificio. É por elo polo que as plantas retranqueadas se deixan en situación de fóra de ordenación, permitíndose a conformación dunha cuberta inclinada con aproveitamento baixo cuberta.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos obxectivos e criterios fixados no PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 141

NOME GUILLERMO PÉREZ COSTAS

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 6 da rúa Caracol (ref. catastral 26643_04), manifesta, sen máis, o seu desacordo coa obriga de cubrir a terraza con planos inclinados de cuberta.



INFORME En relación coas edificacións do seu contorno, o PEPRI considera que o inmoble obxecto da alegación conta na súa situación actual cun exceso de volume. É por elo polo que se deixa fóra de ordenación a última planta retranqueada do edificio, conformándose no seu lugar unha cuberta inclinada a tres augas, que cubriría a actual terraza. En consecuencia, non hai razóns para estimar a alegación no sentido de non cubrir a terraza con planos inclinados de cuberta.

ALEGACIÓN Nº 142

NOME JOSÉ BENITO E M^a NIEVES IGLESIAS MÉNDEZ

SOLICITA Apórtanse unha serie de datos en relación co inmoble ubicado no nº 17 da rúa Alta (ref. catastral 25644_09):

- O baixo actual non constitúe unha vivenda, senón un local.
- As vivendas da planta 1ª e 2ª corresponden a vivendas individuais e non colectivas. Estando desocupado a planta 2ª e ocupado a planta 1ª.
- Os balcóns levan máis de 30 anos no estado actual en fábrica de ladrillo revestido.
- O seu estado estrutural interior é moi malo, o que vai a esixir unha reforma importante.

INFORME Compróbase e corríxese a ficha de edificación do PEPRI no que se refire aos datos de estado e ocupación do inmoble. Non obstante, mántense na ficha as obras indicadas por normativa referentes á substitución dos peches dos balcóns de fábrica por unha varanda de ferro ou forxa. Asemade, faise constar que o uso característico do edificio é o de uso residencial na súa tipoloxía de vivenda colectiva, aínda que existan vivendas individuais por planta.

ALEGACIÓN Nº 143

NOME AMALIA PRADO VILLAR

SOLICITA En relación co inmoble ubicado no nº 2 da rúa Santiago (ref. catastral 25614_03), a interesada manifesta que o edificio da súa propiedade foi obxecto dunha reforma no ano 1995 e que non ten nada que alegar ao documento do PEPRI.

INFORME Incorpórase á correspondente ficha de edificación do PEPRI o dato facilitado no escrito en relación co ano da reforma do edificio.

ALEGACIÓN Nº 144



NOME	IGNACIO FERNÁNDEZ STORDIAU E/R "URBANIZADORA CIES, S.L."
SOLICITA	<p>Oponse á expropiación do inmoble ubicado no nº 4 da rúa San Sebastián (ref. catastral 26635_02) e manifesta que foi solicitada unha licenza municipal para a rehabilitación do inmoble, sendo informada favorablemente pola administración competente en materia de patrimonio con data 26/06/02.</p> <p>Asemade, manifesta que existen unha serie de erros na correspondente ficha de edificación: superficie da parcela, consideración dun engadido como da parcela, o paso pola fronte a rúa Subida ao Castelo que non ten fronte edificada, etc.</p> <p>E considera tamén que a fachada interior, cara o patio de rueiro, constitúe unha fachada a conservar e que a súa desaparición, tal como propón o PEPRI, supón unha grave conculcación das normas de Patrimonio.</p>
INFORME	<p>Empezando polas manifestacións sobre os erros da ficha, dicir que o que o alegante considera erros na páxina 3 da ficha realmente non son erros senón datos da ordenación proposta que difire da situación actual do inmoble.</p> <p>En canto á fachada interior ao patio, considérase que a mesma non conta actualmente con valores arquitectónicos ou doutro tipo pola que deba ser conservada ou protexida, en consecuencia desestímase a alegación no sentido de conservar a fachada interior.</p> <p>Sobre a inclusión da parcela nº 2 do rueiro 26635 dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 8 (AE-8) do documento do PEPRI aprobado inicialmente, dicir que o obxecto desta área é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco Vello, mediante a restructuración dalgunha das edificacións existentes e a construción de novas pezas unitarias, para un uso característico residencial.</p> <p>A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.</p> <p>En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmoble queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 3. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.</p> <p><i>A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.</i></p>



ALEGACIÓN Nº 145

NOME	LOURDES SUÁREZ ANTELO E ALFONSO FIDALGO PEREIRA
SOLICITA	En relación cun local sito no baixo do inmovible ubicado na rúa Teófilo Llorente, volta rúa Real, manifestan que o edificio non está acollido ao réxime de propiedade horizontal e que dito local só ten acceso desde o exterior da rúa.
INFORME	As observacións realizadas no escrito non afectan ás determinacións previstas no PEPRI para o inmovible concreto.

ALEGACIÓN Nº 146

NOME	MANUEL PAZOS OYA
SOLICITA	<p>Modificar as determinacións do PEPRI en relación cos inmovibles ubicados nos nº 25 e 27 da rúa San Francisco (ref. catastral 24620_80 e 24620_79) nos seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Corrixir as fichas das parcelas 80 e 81, de forma que se debuxe correctamente a delimitación entre ambas parcelas, incluíndo toda a superficie do paso intermedio como propiedade da parcela 80.- Permitir unha de edificación de catro (4) plantas, tal e como se permitía no PERI de 1991, e se permite nas edificacións do contorno.- Establecer na ficha de características de ambos edificios a posibilidade dunha actuación unitaria en ambas parcelas.- Permitir a ocupación da baixo rasante do patio posterior, sen superar a rasante de dito patio.- Excluir o paso público en escaleiras, alomenos nos catros primeiro tramos, que constitúen terreos da parcela nº 80, do polígono da área de reparto nº 1. <p>Xunto coa alegación achega copia de título de propiedade e documentación gráfica coas propostas de altura, ocupación do patio e supresión do paso público.</p>
INFORME	<p>Corríxese a delimitación da parcela e estímase a alegación no sentido de permitir unha edificación de catro plantas así como a posibilidade dunha actuación unitaria coa parcela contigua 79.</p> <p>En canto a ocupación baixo rasante do patio e a exclusión de parte dos terreos da área de reparto nº 1, desestímase a alegación, por ir en contra dos obxectivos e criterios do PEPRI.</p>

ALEGACIÓN Nº 147



NOME	JUANA OYA PÉREZ
SOLICITA	Modificar as determinacións do PEPRI en relación cos inmobles ubicados nos nº 25 e 27 da rúa San Francisco (ref. catastral 24620_80 e 24620_79) nos seguintes aspectos: <ul style="list-style-type: none">- Excluir o paso público en escaleiras, alomenos nos catros primeiro tramos, que constitúen terreos da parcela nº 80, do polígono da área de reparto nº 1.- Establecer na ficha de características de ambos edificios a posibilidade dunha actuación unitaria en ambas parcelas.- Permitir a ocupación da baixo rasante do patio posterior, sen superar a rasante de dito patio.- Permitir unha de edificación de catro (4) plantas, tal e como se permitía no PERI de 1991, e se permite nas edificacións do contorno.
INFORME	Aínda que a sistemática da exposición do escrito é diferente á alegación anterior (nº 146), o seu contido é similar, en consecuencia remitímonos ao informe da citada alegación nº 146.

ALEGACIÓN Nº 148

NOME	JOSÉ FERNÁNDEZ VIEITEZ
SOLICITA	Oponse que a vivenda ubicada na última planta do inmueble sito no nº 5 da rúa Laxe (ref. catastral 27666_04) quede en situación de fóra de ordenación. Argumenta que a mesma leva máis de 50 anos construída na súa configuración actual e xunta copias de escritura de compravenda.
INFORME	<p>A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe un exceso de volume o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.</p> <p>No caso que nos ocupa, considérase que existe un exceso de volume da cuberta, e que o mesmo non se integra coas características propias do edificio orixinal. É por elo polo que o volume da cuberta se deixa en situación de fóra de ordenación, debéndose reestructurar a cuberta conforme ao sinalado na ficha de edificación.</p> <p>En consecuencia, desestímase a alegación presentada no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos criterios fixados no PEPRI.</p>

ALEGACIÓN Nº 149

NOME	SERAFÍN RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ
------	-----------------------------



SOLICITA En relación co o inmoble ubicado no nº 1 da rúa Santiago (ref. catastral 26631_01), manifesta que o PERI do ano 1991 permite na fronte da rúa Calexón do Estreito dúas plantas, nembargantes no PEPRI aprobado inicialmente esta posibilidade foi modificada e prega solución a esta situación.

INFORME A afirmación feita sobre que o PERI do ano 1991 permite na fronte da rúa Calexón do Estreito dúas plantas, non se considera certa, xa que o que se permite é unha altura de tres plantas pola rúa Santiago, que é a altura que actualmente ten o inmoble, acadando pola rúa Calexón do Estreito únicamente a altura dunha planta debido ao forte desnivel existente entre ámbalas dúas rúas.

En calquera caso, dicir que o PEPRI en tramitación ten por obxecto a revisión do citado PERI, pero en ningún caso ten por qué adoptar o seu criterio para o establecemento das alturas en número de plantas na zona obxecto da alegación.

ALEGACIÓN Nº 150

NOME HORTENSIA RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ E/R "HORSOCÓN, S.L."

SOLICITA En relación co o inmoble ubicado no nº 51 da rúa Ferrería (ref. catastral 26632_09), manifesta que o PERI do ano 1991 permite na fronte da rúa Calexón do Estreito dúas plantas, nembargantes no PEPRI aprobado inicialmente esta posibilidade foi modificada e prega solución a esta situación.

INFORME A afirmación feita sobre que o PERI do ano 1991 permite na fronte da rúa Calexón do Estreito dúas plantas, non se considera certa, xa que o que se permite é unha altura de tres plantas pola rúa Ferrería, que é a altura que actualmente ten o inmoble, acadando pola rúa Calexón do Estreito únicamente a altura dunha planta debido ao forte desnivel existente entre ámbalas dúas rúas.

En calquera caso, dicir que o PEPRI en tramitación ten por obxecto a revisión do citado PERI, pero en ningún caso ten por qué adoptar o seu criterio para o establecemento das alturas en número de plantas na zona obxecto da alegación.

ALEGACIÓN Nº 151

NOME MANUEL RUIBAL SOLLA

SOLICITA En relación co o inmoble ubicado no nº 5 da rúa Ribeira do Berbés (ref. catastral 25645_02), solicita que o PEPRI contemple que a cuberta do inmoble fronte a rúa Peñasco se prolongue ata a fachada de xeito que sexa inaccesible desde a mesma.



INFORME Non se entende moi ben a alegación realizada xa que na proposta do PEPRI para o inmueble en concreto prevese unha cuberta a catro augas na totalidade da edificación.

En calquera caso, considérase que non existe unha solución arquitectónica que se encadre dentro dos obxectivos e criterios do PEPRI que impida a calquera individuo alleo á propiedade acceder ás cubertas das edificacións si ese é o seu obxectivo.

ALEGACIÓN Nº 152

NOME CLARA SIEIRO CASTRO

SOLICITA Oponse a que se expropie o inmueble ubicado no nº 11 da rúa Subida ao Castelo (ref. catastral 26635_17) xa que ten intención de proceder a rehabilitar e ocupar a súa propiedade.

INFORME A parcela nº 17 do rúeiro 26635 inclúese, ao igual que outras, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 8 (AE-8) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco Vello, mediante a restructuración dalgunha das edificacións existentes e a construción de novas pezas unitarias, para un uso característico residencial.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmueble queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 3. Asemade, mantense no Estudo Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 153



NOME	Mª LUISA E EDUARDO IGLESIAS ÁLVAREZ
SOLICITA	<p>Manifestan que o PEPRI contempla para o inmoble da súa propiedade, sito nº 3 da rúa Funil (ref. catastral 26654_05), unha altura de baixo de dúas plantas altas e que entenden que se podería permitir tamén un aproveitamento baixo cuberta ao igual que se permite noutros edificios do ámbito do PEPRI. Por elo, solicitan que se modifiquen as determinacións do PEPRI de tal forma que se permita unha maior elevación da casa sita na Rúa Abeleira Menéndez nº 17.</p> <p>Xúntase coa alegación a folia de normativa gráfica da correspondente ficha de edificación do PEPRI.</p>
INFORME	<p>Visto o escrito de alegacións e documentación gráfica que se achega, entendemos que o que realmente se está a solicitar é que o PEPRI contemple un aproveitamento baixo cuberta para o inmoble ubicado no nº 3 da rúa Funil e non no nº 17 da rúa Abelaira Menéndez.</p> <p>Sobre a posibilidade de permitir un aproveitamento baixo cuberta, dicir que na fronte da rúa na que se ubica o inmoble, o PEPRI non adoptou como criterio a posibilidade de permitir un aproveitamento baixo cuberta en base a morfoloxía propia das edificacións. En consecuencia, desestímase a alegación presentada.</p>

ALEGACIÓN Nº 154

NOME	Mª LUISA E EDUARDO IGLESIAS ÁLVAREZ
SOLICITA	<p>Manifestan que o PEPRI contempla para o inmoble da súa propiedade, sito nº 17 da rúa Abelaira Menéndez (ref. catastral 27634_13), a restructuración da cuberta aumentándose lixeiramente a altura do cumio da cuberta ata un máximo de 2,00 m, que existen propiedades colindantes de maior altura que deixan ao descuberto as súas repectivas medianeiras e que entenden que se podería permitir reestructurar a cuberta do inmoble ata unha altura similar ao do predio veciño en Abelaira Menéndez, 19. Por elo, solicitan que se modifiquen as determinacións do PEPRI de tal forma que se permita unha maior elevación da casa sita na Rúa Abeleira Menéndez nº 17.</p>
INFORME	<p>O inmoble obxecto de alegación conta actualmente, a diferenza doutros inmobles contiguos, con elementos de interese arquitectónico que se deben protexer: fachadas de pedra, estrutura, corredor da última planta, etc.</p> <p>Considérase que a adición dunha planta máis sobre a xas existentes alteraría a morfoloxía do edificio que se pretende protexer. En consecuencia, desestímase a alegación presentada.</p>



ALEGACIÓN Nº 155

NOME MANUEL M^a CARNICERO GARRIDO

SOLICITA Maior flexibilidade da normativa do PEPRI, concretamente nos aspectos que se sinalan a continuación, e que afectan ao inmovible ubicado no nº 6 da rúa San Vicente (ref. catastral 26643_07):

- Conservar e protexer unicamente a fachada, permitindo calquera obra interior sin ningún tipo de limitación ou acondicionamento.
- Permitir unha solución que posibilite ao aproveitamento baixo cuberta, ben mediante a elavación da cuberta, ben mediante a construción dunha nova planta.
- Non limitar nin a configuración interior nin os usos por norma.

INFORME Trátase dun inmovible que conta aínda con elementos de interese arquitectónico que se deben protexer: estrutura interior, fachadas, carpinterías, etc. Polo que se mantén a protección estrutural do edificio actual, permitíndose a reforma para dotación de servizos e novas instalacións.

Non obstante o anterior, faise constar que o artigo 5.3.3.c) da Normativa do PEPRI prevé a excepción da obriga de manter as tipoloxías e materiais da estrutura horizontal nos seguintes supostos:

- a) Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.
- b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa técnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunha destas circunstancias, o PEPRI sinala que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

En canto á posibilidade de aumento de volume sobre a cuberta actual, dicir que, á vista das edificacións do seu contorno, se permite a adición dunha planta retranqueada coas condicións sinaladas na ficha de edificación.

No que se refire aos usos, non se considera que coa sinalización dos usos na ficha da edificación se limite a súa utilización, toda vez que se recollen os usos admisibles dentro do ámbito do PEPRI.



A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 156

NOME MARCOS TRONCOSO ALONSO

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble ubicado no nº 21 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25641_59) no sentido de non deixar en situación de fóra de ordenación a última planta retranqueada do edificio, así como o volume saínte de fachada traseira, onde actualmente se ubican os locais de baño das vivendas.

INFORME O contido desta alegación é similar á alegación nº 92, por elo remitímonos ao informe da alegación nº 92.

ALEGACIÓN Nº 157

NOME COMUNIDADE DE PROPIETARIOS DO EDIFICIO Nº 21 DO PASEO ALFONSO XII

SOLICITA Modificación da ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble ubicado no nº 21 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25641_59) no sentido de non deixar en situación de fóra de ordenación a última planta retranqueada do edificio, así como o volume saínte de fachada traseira, onde actualmente se ubican os locais de baño das vivendas.

INFORME O contido desta alegación é similar á alegación nº 92, por elo remitímonos ao informe da alegación nº 92.

ALEGACIÓN Nº 158

NOME VIGO C.B.

SOLICITA Corrixir e modificar a ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmoble ubicado no nº 2 da rúa Porta do Sol (ref. catastral 28650_12) no seguintes aspectos:
- Consideración da planta soto que existe actualmente.



- Modificar a altura do edificio ata acadar unha altura de 13,48 m na zona máis baixa para poder dar continuidade á cornixa colindante.
- Manter o fondo edificable igual ao fondo da parcela como os edificios colindantes.
- O número de plantas sobre rasante debe figurar como 4.
- Deberá terse en conta o posible tratamento da medianeira do edificio contiguo.

INFORME Estímase a alegación presentada nas condicións sinaladas na ficha de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 159

NOME JUAN VIÑALS CAÑELLAS E/R "LAIMO S.L."

SOLICITA Corrixir a ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible ubicado no nº 11 da rúa Porta do Sol (ref. catastral 27647_06) no seguintes aspectos:

- No número vivendas segundo o proxecto e rehabilitación aprobado (expte: 46.997/421).
- Delimitación entre a parcela 06 e 05 do rueiro 27647.
- Superficie ocupada.
- Superficie construída actual e segundo norma.

INFORME Feitas as oportunas comprobacións, corríxese a ficha de edificación do PEPRI correspondente ao inmovible con referencia catastral 27647_06, de acordo cos datos facilitados no escrito. Asemade, corríxense os datos da ficha correspondente ao inmovible contiguo, con referencial catastral 27647_05.

ALEGACIÓN Nº 160

NOME ALBERTO DE COMINGES MOLINS

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmovible ubicado no nº 13 da rúa Carral (ref. catastral 28652_11) nos seguintes aspectos:

- Permitir o baleirado interior do edificio mantendo só as fachadas, construíndo novos forxados de formigón, argumentando que a estrutura actual de madeira está en mal estado.
- Permitir construír máis dunha vivenda por planta.
- Permitir modificar as altura interiores da vivenda sen modificar os ocios de fachada.
- Permitir instalación dun ascensor.
- Permitir novos ocios de ventilación e iluminación na cuberta.

Con posterioridade á presentación da alegación facilitouse ao Equipo Redactor un esquema da sección proposta, no que se prevé un soto e unha planta baixo cuberta.



INFORME Trátase dun dos inmobles máis senlleiros da rúa Carral, que conta aínda con elementos de interese arquitectónico que se deben protexer: estrutura interior, fachadas, escaleiras, carpinterías, miradoiros, etc.

As actuacións encamiñadas ao baleirado do edificio para executar forxados de formigón, así como a modificación das alturas interiores coa conformación dun aproveitamento baixo cuberta e apertura de ocos en cuberta e a execución dunha planta de soto, considéranse que van en contra da morfoloxía do edificio e da súa protección.

En consecuencia, desestímase a alegación nos aspectos anteriores. Non obstante o anterior, faise constar que o artigo 5.3.3.c) da Normativa do PEPRI prevé a excepción da obriga de manter as tipoloxías e materiais da estrutura horizontal nos seguintes supostos:

- a) Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.
- b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa técnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunha destas circunstancias, o PEPRI sinala que se deberá facer unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

No que se refire a autorizar máis dunha vivenda por planta e permitir a instalación dun ascensor no edificio, non se ve ningún inconveniente nelo, sempre que non se alteren os elementos protexidos.

ALEGACIÓN Nº 161

NOME Mª CARLOTA NOGUEIRA ABREU
SOLICITA Repítese o mesmo escrito da alegación nº 133.
INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 133.

ALEGACIÓN Nº 162

NOME MIGUEL ANGEL CASADO GARCÍA -SAMPEDRO



SOLICITA Excluir da Zona 3 entorno BIC, deixando o edificio nº 11 da rúa Laxe (ref. catastral 28670_01) plenamente fóra do PEPRI.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 10 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 163

NOME JOSÉ COIRA DOMÍNGUEZ

SOLICITA Buscar unha solución á entrada pola rúa Chao do local ubicado no inmovible nº 17 (ref. catastral 26643_13) xa que parte dos terreos do mesmo están incluídos na delimitación da Área de Expropiación nº 13.

INFORME Estímase a alegación presentada no sentido de dar solución á entrada ao local pola rúa Chao dentro da actuación proxectada.

ALEGACIÓN Nº 164

NOME ALFONSO MANUEL VÁZQUEZ RODRÍGUEZ E/R "SUMINISTROS NAVALES REYMAR S.A."

SOLICITA Sexa incluído na ficha de edificación correspondente ao inmovible ubicado no nº 6 da rúa Cánovas del Castillo (ref. catastral 26661_06) o local da súa propiedade cos datos seguintes: Planta: Planta 0, Letra C; Tipoloxía: normal; Usos: administrativo-oficinas; Ocupación: desocupado.

INFORME Feitas as oportunas comprobacións, corríxese a correspondente ficha de edificación do PEPRI, de acordo cos datos sinalados no escrito.

ALEGACIÓN Nº 165

NOME JOSÉ ALONSO LORENZO

SOLICITA Manifesta que está de acordo co tratamento dado a súa propiedade ubicada no nº 29 da rúa Alta (ref. catastral 25644_03), nembargantes fai constar que existen unha ventás abertas sobre o tellado actual da edificación correspondentes a unha obra ilegal que o Concello no seu día consistiu e que terían que pechar co fin non perxudicarlles á hora de levar a cabo as previsións do PEPRI



INFORME O asunto ao que fai referencia á alegación é unha cuestión que incide no Dereito Civil e que terá que resolverse nese ámbito. En consecuencia, mantense a ordenación prevista no PEPRI aprobado inicialmente, sen prexuízo de que se cumpra a lexislación vixente en materia de dereito civil.

ALEGACIÓN Nº 166

NOME GRACIELA VÁZQUEZ PEREIRO

SOLICITA Oponse a que se expropie o inmovible ubicado no nº 11 da rúa Subida ao Castelo (ref. catastral 26635_17) xa que ten intención de proceder a rehabilitar e ocupar a súa propiedade.

INFORME A parcela nº 17 do rúeiro 26635 inclúese, ao igual que outras, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 8 (AE-8) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco Vello, mediante a restructuración dalgunha das edificacións existentes e a construción de novas pezas unitarias, para un uso característico residencial.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmovibles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmovible queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 3. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

ALEGACIÓN Nº 167

NOME ENRIQUE VÁZQUEZ ROMÁN

SOLICITA Que se lle remita o documento do PEPRI en castelán.



INFORME Debérase dar traslado da solicitude aos correspondentes servizos administrativos do Concello aos efectos oportunos.

ALEGACIÓN Nº 168

NOME ALFREDO MÁRQUEZ ÁLVAREZ

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 10 da rúa Gamboa (ref. catastral 28652_05) nos seguintes aspectos:

- Corrixir os planos oportunos para facer coherente a cuberta do plano de ordenación de cubertas e o de alzados propostos.
- Corrixir os planos e textos oportunos de maneira que se reflectan todos os elementos existentes, especialmente no seu patio de acceso pola rúa Ballesta, de maneira que quede plenamente reconocida e consolidada a ocupación real (o elemento existente non reflectido é unha escaleira exterior que serve da acceso á última planta desde o patio).
- Permitir a ocupación do 100% da parcela.
- De non aceptar o anterior, cando menos, que quede recoñecida a posibilidade de incrementar a ocupación para permitir a resolución do acceso ás plantas de vivenda mediante escaleira cubertas, sexan cerradas ou abertas.
- Permitir cubrir o acceso ao patio desde a rúa Ballesta como protección e poder aloxar timbres, casilleiros postais, etc, coa posibilidade de vo.
- Reconsiderar a cualificación de inadecuado do letreiro da cervexaría.

Xunto co escrito achégase informe técnico como base das alegacións.

INFORME Estímase a alegación coas condicións sinaladas na ficha de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 169

NOME ROBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ

SOLICITA Oponse ás modificacións contidas na ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 7 da rúa Cruz Verde (ref. catastral 27634_03), argumentando que a edificación mantén a mesma estrutura de fachada desde hai máis de 70 anos e que foi obxecto de intervención dentro do Plan Urban, construíndose o tellado da terceira planta de acordo coas directrices do Concello.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe un exceso de volume o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.



No caso que nos ocupa, considérase que existe un exceso de volume na edificación na súa última planta e na planta baixo cuberta, e que o mesmo non se integra coas características propias do edificio orixinal, desvirtuándose claramente a súa morfoloxía. É por elo polo que ambas plantas se deixan en situación de fóra de ordenación.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos obxectivos e criterios fixados no PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 170

NOME ISIDORO MUIÑOS VILLAR

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmovible ubicado no nº 31 da rúa Paseo de Alfonso XII (ref. catastral 25614_55) nos seguintes aspectos:

- Corrixir datos numéricos da ficha.
- Rectificar a parte gráfica da ficha no referenta á ocupación do mirador existente e aliñación interior.
- Permitir a posibilidade de reestructuración interior, tal e como se recolle no art. 5.3.3. Nivel 3. Protección estrutural do Título V da normativa do PEPRI, así como as excepcións establecidas no punto c) do citado artigo.

Xunto co escrito achégase informe técnico como base das alegacións.

INFORME Estímase a alegación presentada por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI, corrixíndose a correspondente ficha de edificación.

ALEGACIÓN Nº 171

NOME MANUEL GREGORIO MARTÍNEZ

SOLICITA Manifesta o seu coñecemento á apertura dun novo vial previsto na parte posterior do inmovible ubicado no nº 20 da rúa Poboadores (ref. catastral 25645_08) e solicita, arranxo das fachadas que se vexan afectadas así como do local destinado a baño que resulta necesario derrubar.

INFORME As cuestións manifestadas na alegación terán que resolverse no momento da execución da actuación, non correspondéndolle ao PEPRI facelo agora.



ALEGACIÓN Nº 172

NOME JOSÉ ÁLVAREZ PÉREZ

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 8 da rúa Santa Marta (ref. catastral 24620_51) nos seguintes aspectos:

- Corrixir datos de superficies actuais da edificación (xunta copia escritura división horizontal).
- Non deixar fóra de ordenación a planta recuada.
- Permitir a posibilidade de manter as persianas de PVC ao exterior.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe un exceso de volume o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.

No caso que nos ocupa, considérase que existe un exceso de volume da planta retranqueada, e que o mesmo non se integra coas características propias do edificio orixinal. É por elo polo que dito volume se deixa en situación de fóra de ordenación, permitíndose a conformación dunha cuberta inclinada a dúas augas con aproveitamento baixo cuberta.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos obxectivos e criterios fixados no PEPRI.

Asemade desestímase a alegación no sentido de permitir persianas ao exterior de PVC, por ir en contra das disposición sobre condicións estéticas das edificacións fixadas na Normativa do PEPRI.

Polo demais corrixense os datos de superficies sinalados na alegación. Non obstante, faise constar que para a estimación da superficie actual construída da edificación, considerouse, no que se refire á planta ático, unicamente a superficie construída pechada e non tamén a terraza aberta.

ALEGACIÓN Nº 173

NOME MANUEL CASAL CARREIRO

SOLICITA Repítese o mesmo escrito da alegación nº 103.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 103.



ALEGACIÓN Nº 174

NOME FERNANDO OYA PÉREZ

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 29 da rúa San Francisco (ref. catastral 24620_78) nos seguintes aspectos:

- Corrixir datos de superficies reais do predio así como de ocupación.
- Permitir a construción dunha edificación de planta baixa, tres plantas altas e baixo cuberta.

Arguméntase que actualmente se procedeu xa a demolición do edificio, autorizada polo Concello con data 19/09/02, e que con data 24/08/98 a Comisión de Seguimento do PEEC informou favorablemente a consulta previa para realizar obras de rehabilitación e adición no citado edificio, estando agora pendente da concesión da preceptiva licenza municipal.

INFORME O plan permite aumentos de altura naquelas edificacións con altura ou número de plantas inferior ás do seu contorno, sempre que estas últimas estean dentro dos parámetros de volume considerados como axeitados ou ideais para esa zona, atendendo en calquera caso o valor ou as condicións arquitectónicas e/ou urbanísticas do edificio e/ou tamén da couzada en cuestión. No presente caso, e á vista das condicións de contorno da edificación, estímase a alegación presentada en canto á consideración do número de plantas conforme á proposta aprobada pola Comisión de Seguimento, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

En canto á corrección do dato da superficie do predio, dicir que se fixo a oportuna comprobación sobre a planimetría do plan, non observándose ningún erro. En calquera caso, faise constar que de probarse a existencia de erros entre os datos numéricos actuais da ficha de edificación e os reais, prevalecerán estes.

Asemade, debe engadirse, no que se refire á ocupación da edificación, que se mantén a ocupación prevista na aprobación inicial do PEPRI, co fondo ocupado pola edificación antes da súa demolición. Neste sentido faise constar que o plan adopta como criterio xeral o manter a ocupación das edificacións existentes, sempre que as aliñacións existentes sexan as máis acaídas para a parcela e para a ordenación xeral da couzada, como no caso que nos ocupa.

ALEGACIÓN Nº 175

NOME BENJAMÍN MOO ALONSO

SOLICITA Refírese a alegación ao inmoble ubicado no nº 9 da Praza da Igrexa (ref. catastral 26653_06). Polo extenso da alegación e mor da brevidade remitímonos ao propio escrito.



INFORME

1. A alegación 3ª manifesta *“que no existe razón algunha de interese público que fundamente, y menos aún justifique, la <<urgente>> formulación del Plan Especial... y que no pueda esperar a su conjunta tramitación con la revisión del PXOM”*. Asemade, a alegación 4ª incide no feito de que o plan especial debiera esperar a que o novo PXOU fixe as súas determinacións para poder desenvolverse.

Débese dicir que o obxecto do PEPRI en tramitación é a revisión do PERI do ano 1991, e que si existen razóns que xustifican a necesidade de levar a cabo dita revisión, entre elas está que o PERI vixente non serviu de seu para proceder a rehabilitación integral do Casco Vello, e elo a pesar do tempo transcurrido. Asemade dito PERI non se atopa adaptado as determinacións e normativas de protección da Lei 8/95, do 30 de outubro do patrimonio cultural de Galicia, por ser a súa aprobación posterior, e cumpría amais facer unha revisión da catalogación de cara ás estratexas e políticas de rehabilitación pretendidas.

En canto, ao novo PXOM en tramitación dicir que as determinacións que fixa para o ámbito do Casco Vello son as mesmas cas do PEPRI, polo que non hai razón algunha para esperar a aprobación do PXOM para desenvolver dito plan especial.

2. As alegacións 5ª, 6ª e 7ª do escrito cuestionan, basicamente, o feito de que as áreas de “El Asilo” e “La Panificadora” teñan a consideración de solo urbano consolidado (en diante SUC), afirmándose que a non consideración das mesmas como solo urbano non consolidado (en diante SUNC) faise coa única finalidade de *“tratar de eludir por todos los medios posibles la aplicación de las previsiones de la LOUGA al PEPRI ZONA VELLA que se tramita, y en particular, a los Convenios urbanísticos preparatorios de planeamiento que en él se incluyen (AC-PANIFICADORA Y AC-ASILO)”*.

2.1. Antes de entrar na análise de si tales áreas han de ter a consideración de SUC ou de SUNC, convén facer un exercicio de precisión conceptual, habida conta de que o comparecente afirma que no PEPRI estas áreas *“se clasifican ... como suelo urbano consolidado”*. En rigor, como se verá, o PEPRI non clasifica (sería mellor dicir, “categoriza”) estas áreas como SUC, pois é algo que lle está vedado. Véxase esta cuestión con detemento.

¿Debe o PEPRI do Casco Vello de Vigo categorizar o solo urbano incluído no seu ámbito, distinguindo entre SUC e SUNC? A resposta a este interrogante ha de ser, *prima facie*, negativa, pois a facultade de clasificar e categorizar solo corresponde – tanto na lexislación galega como no resto de lexislación urbanística autonómica, sendo neste punto toda ela tributaria do tradicional Dereito urbanístico estatal- aos instrumentos de planeamento xeral, sin que os Plans Especiais estean facultados para elo. A anterior afirmación ten fácil argumentación.

En primeiro lugar, e no que se refire á clasificación do solo, o tenor literal do art. 10 da LOUGA é claro: *“los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico”*. Por outra parte, no referente á categorización do solo urbano, o art. 12 da LOUGA é tamén claro: *“los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías: a) suelo urbano consolidado (...) b) suelo*



urbano no consolidado”. Así mesmo, o art. 52.1 da LOUGA sinala que *“los planes generales de ordenación municipal ... clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente...”*. Por último, o art. 53.1.b) da LOUGA preceptúa o seguinte: *“los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general: clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o algunos de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley”*. Fronte a toda esta amalgama de preceptos da LOUGA que configuran a clasificación e categorización do solo como unha determinación propia dos plans xerais, nos arts. 68 e ss. da LOUGA -que conteñen o réxime xurídico aplicable aos plans especiais- non se atopa mención algunha á posibilidade de que un PEPRI poida clasificar e/ou categorizar solo. Antes ao contrario, a propia LOUGA prohibe expresamente tal posibilidade. Así, o seu art. 68.4, reproducindo case integramente o art. 76.6 do Regulamento de Planeamento estatal, sinala que *“en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse”*. A maior abundamento, o art. 62 da LOUGA, que permite en certos casos que o planeamento de desenvolvemento modifique a ordenación detallada establecida polo plan xeral, no seu apartado 1.b) exceptúa desta posibilidade aquelas modificacións que poidan alterar as determinacións propias de plan xeral contidas nos arts. 53, 55.2 e 57, entre as que se atopan, como se acaba de ver, as que fan referencia á clasificación e categorización do solo.

Idéntica conclusión á apuntada no parágrafo interior se extrae trala análise da vella LSG 97, en especial dos seus arts. 8.1, 10.a) e 26.5 –este último idéntico ao art. 68.4 da LOUGA antes transcrito-.

A doutrina científica comparte tamén esta inicial afirmación. Unicamente a modo de exemplo, pois neste punto a postura é unánime, cítanse a algúns dos autores máis autorizados. Así por exemplo, Ricardo Santos Diez e Julio Castelao Rodríguez, na que sin dúbida é unha das obras de referencia do Dereito urbanístico²⁰, afirman que *“las principales notas características del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes: sólo puede ordenar ámbitos parciales de suelo urbano, por lo que requiere la preexistencia de un planeamento xeral que realice la clasificación de dicho suelo urbano”*. Á súa vez, Ángel Menéndez Rexach afirma o seguinte²¹: *“En consecuencia, la inclusión de los terrenos en alguna de las dos categorías de [solo urbano] consolidado o no consolidado debe resultar del planeamento. (...) Aunque la delimitación [de polígonos] pueda hacerse en los planes o, posteriormente, por el procedimiento de delimitación establecido al efecto, de acuerdo con la regla tradicional establecida en*

²⁰ Santos Diez, R. e Castelao Rodríguez, J.: “Dereito Urbanístico. Manual para juristas y técnicos”. El Consultor. 5ª Edición. 2002. Páxina 247.

²¹ Menéndez Rexach, A.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico del Principado de Asturias”. El Consultor. 1ª Edición. 2003. Páxinas 193 e 194. Aínda que o comentario fai referencia á lexislación asturiana, a efectos do aquí estudiado –determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a asturiana, no esencial son moi similares, senón idénticas.



nuestro Derecho urbanístico (...) cuando de ella resulte la consideración del suelo como no consolidado, habrá de contenerse en el planeamiento o, si se establece con posterioridad, habrá de tramitarse como modificación de aquél. De no ser así, se incumpliría la exigencia de que la clase y categoría de suelo vengan establecidas en el planeamiento general. En definitiva, no hay duda de que la categorización del suelo urbano debe contenerse en el Plan General...". Rematando xa con esta exemplificación, tamén José Manuel Díaz Lema é da opinión de que o Plan Especial non pode clasificar nin categorizar solo, ao afirmar²² que *"la decisión de considerar unos suelos urbanos como no consolidados ha de proceder del planeamiento general, como previene el art. 12, impidiendo por tanto al planeamiento especial en suelo urbano proceder a este tipo de conversión de suelo urbano consolidado en no consolidado".*

Pero non só a doutrina científica corrobora estas impresións; tamén a xurisprudencia do Tribunal Supremo é igual de tallante. Así, tamén a modo de exemplo, a Sentenza de 22 de setembro de 1997 -Az. 6600- no seu FJ Cuarto afirma: *"Tampoco puede aceptarse la tesis sostenida por los recurrentes en el sentido de que el Plan Especial recurrido procede a una clasificación del suelo, determinación que no es propia de los Planes especiales".* Á súa vez, a Sentenza de 1 de setembro de 1993 -Az. 6619- contén os seguintes argumentos: *"Se ha insistido por el sujeto activo del procedimiento en el valor que tiene la clasificación del suelo a efectos de la validez del Plan que nos ocupa, que estima es urbano y no urbanizable según estaba calificado en el Plan General y como ahora lo contempla el Plan Especial: pensando en las consecuencias que afectan a este recurso, es irrelevante que esa clasificación que incluye el Plan General sea o no correcta, ya que los Planes especiales no clasifican el suelo como expresamente reconoce el Capítulo IX -Planes especiales- art. 76 del Reglamento de Planeamiento de 23-6-1978, al señalar que en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, ni a las Normas Subsidiarias y Complementarias, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar el suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecerse".*

En definitiva, e contestando á pregunta formulada, se a clasificación e a categorización do solo, tal como se viu máis atrás, son determinacións vedadas aos plans especiais por ser propias do planeamento xeral, é obvio que o PEPRI do Casco Vello de Vigo non pode levar a cabo a categorización que se apunta na alegación. O PGOU de 1993 actualmente en vigor non levou a cabo categorización algunha en solo urbano, ao non precisalo así a lexislación entón en vigor. Mais eso non quere dicir que ao fin da aprobación de calquera instrumento de planeamento -vgr. o PEPRI do Casco Vello- haxa que proceder agora á inmediata categorización do solo urbano. Esta distinción de categorías de solo urbano deberá facela o concreto instrumento de planeamento que

²² Díaz Lema, J.M.: "Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable", na obra colectiva "Dereito Urbanístico de Castilla y León". El Consultor. 1ª Edición. 2002. Páxina 227. De novo, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelán-leonesa, a efectos do aquí estudiado -determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a castelan, no esencial son moi similares, senón idénticas, coincidindo incluso no número do precepto (art. 12) que prevé a categorización do solo urbano.



ten atribuída tal función, que xa temos visto que se trata dos plans xerais. ¿En qué momento deberá levarse a cabo tal categorización? Pois, con carácter xeral, no momento en que se proceda á revisión do planeamento xeral, ao dispoñelo así a Disposición Transitoria Segunda da LOUGA.

2.2. Unha vez precisado o anterior, véxase qué réxime se considera aplicable ás áreas de “El Asilo” e “La Panificadora”.

Viuse que o PEPRI do Casco Vello de Vigo, en contra do suxerido por quen alega, non pode categorizar o solo urbano incluído no seu ámbito. Ao que habería que engadir que para a aprobación do devandito PEPRI non é necesario tramitar e aprobar unha modificación puntual do PGOU de Vigo que leve a cabo, con carácter previo á aprobación do PEPRI, tal categorización, como tampouco esperar á aprobación dunha revisión do PGOU. Agora ben, esto non significa que o ámbito do PEPRI do Casco Vello –lembremos, clasificado actualmente como solo urbano- non estea categorizado en función das súas características e non teña dous réximes diferenciados aos efectos de determinar os dereitos e deberes dos propietarios incluídos no mesmo. Este réxime ou, noutras palabras, esta distinción de categorías de solo urbano, lévaa a cabo a D.T. 1ª da LOUGA. Así, de acordo ao citado precepto, e simplificando –logo se terá ocasión de completar e matizar-, ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no art. 12.a) da LOUGA se lle aplicará o disposto na mesma para o SUC, mentres que ao resto do solo urbano se lle aplicará o disposto na devandita lei para o SUNC. A distinción, pois, entre SUC e SUNC ven dada *ex lege*, sin que sexa necesaria unha categorización expresa en tanto non se revise o planeamento xeral ou transcorra o prazo de tres anos establecido na D.T. 3ª da LOUGA. Polo tanto, e á luz do que se acaba de dicir, no ámbito do PEPRI do Casco Vello conviven áreas de solo cuxo réxime se equiparará ao do SUC, con áreas cuxo réxime, con moitas matizacións que agora non é o caso estudar, hai que equiparar ao SUNC.

Estando, polo tanto, faltos dunha categorización expresa, é dicir, recollida como tal no planeamento, pero establecida na LOUGA, xurde unha cuestión: determinar, sin que o PEPRI entre a categorizar expresamente, a qué áreas de solo se lle aplica o réxime establecido na LOUGA para o SUC, e a qué áreas o réxime do SUNC. Elo esixe, pois, para o aplicador da norma o discernimento, en cada caso concreto, da natureza consolidada ou non consolidada do terreo de que se trate, utilizando para elo os parámetros establecidos no Art. 12 da LOUGA.

Concretamente, para a área do “Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados” e para o de “La Panificadora” ha de entenderse aplicable o réxime establecido na LOUGA para o SUC; e elo sobre a base dos seguintes motivos:

- En primeiro lugar, e por establecer un punto de partida, porque *“en la categorización del suelo urbano rige también “la fuerza normativa de lo fáctico” como realidad indisponible para el planificador, al igual que sucede en la clasificación de los terrenos con la clave de urbanos”*; como xa tivo ocasión de



poñer de manifesto Enrique Sánchez Goyanes nas Xornadas que sobre o Réxime Xurídico da Xestión Urbanística se celebraron entre o 7 e o 12 de febreiro de 2000 na cidade de Vigo, auspiciadas pola Xerencia Municipal de Urbanismo²³. O dito implica que realidades urbanas como as dos ámbitos que se comentan han de recibir a categorización xurídico-urbanística que elas mesmas impoñen, resultando ser áreas da cidade plenamente consolidadas na súa trama, na súa urbanización e na dotación dos servizos que a lexislación prevé para a súa consideración como solares. De non considerarse estas áreas como SUC estariase impoñendo a propietarios de solo urbano material, física ou realmente consolidado hoxe un elenco de deberes propios dun solo urbano carente de urbanización consolidada, e, en definitiva, excesivo en relación co fixado no art. 14.1 LRSV. A Sentenza do Tribunal Constitucional 54/2002, de 27 de febreiro, e xa antes a STC 164/2001, de 11 de xullo, ven a enfatizar que a categoría de solo urbano non consolidado ha de moverse *"en los límites de la realidad"*, o que enlaza cunha forza normativa do fáctico non só xa en relación coa propia clasificación dun terreo como solo urbano senón tamén en relación coa súa categorización como consolidado ou non. A elo engádesse determinada tendencia decantada na xurisprudencia do Tribunal Supremo ao longo do ano 2000 [SSTS de 6 e 30 de marzo de 2000 (Az. 2422 e 4916), entre outras], en cuxa virtude se ven a afirmar que un solo urbano consolidado é unha realidade fáctica que o é para sempre, sin que poidan impoñerse deberes sobre os propietarios como si tal consolidación, coa previa cumplimentación de cargas a ela inherente, non se tivera producido nunca...[liña doutrinal que foi certamente destacada en Pérez Pérez, M^a Pilar: "Xestión de unidades illadas na LUCYL", 2002, inédito (traballo de investigación para a obtención do título de Técnico Urbanista na XXVI Promoción do Instituto Nacional de Administración Pública, e depositado no fondo correspondente do mesmo), páxs. 11 e seguintes]. É claro, pois, que de categorizarse o solo incluído nestas áreas como SUNC se estaría alterando, inxustamente, o réxime de deberes prefixado no art. 14.1 LRSV para os propietarios de SUC na realidade actual, os cales, por definición, terían cumprido no seu momento plenamente cos deberes necesarios para patrimonializar o seu dereito á edificación resultante das determinacións do planeamento. Por elo a categorización dun solo como urbano non consolidado non pode eludir a realidade física imperante sobre o terreo, e, por elo, para a área do Asilo e a da Panificadora ha de entenderse aplicable ó réxime establecido na LOUGA para o SUC.

- En segundo lugar, porque nestes ámbitos a totalidade do solo está integrado por soares ou, no peor dos casos, por parcelas que, polo grado de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poden adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción; supostos que o art. 12.a) da LOUGA conceptualiza como SUC.

²³ Xornadas que deron lugar á posterior publicación colectiva "Estudios de Dereito Urbanístico de Galicia", editado polo Concello de Vigo. Xerencia Municipal de Urbanismo. A cita trascrita corresponde á ponencia de Enrique Sánchez Goyanes "Régimen del Solo Urbano No Consolidado y Urbanizable en la Legislación Gallega", recollida na mencionada publicación (páxina 114).



- En terceiro lugar, porque é manifesto que en ditos ámbitos, en contra do apuntado polo alegante, non son necesarios procesos de urbanización, nin de reforma interior, nin, menos aínda, requiren para a súa xestión de operacións de equidistribución de beneficios e cargas para a renovación urbana ou a obtención de dotacións.
- E, en cuarto lugar, porque, tamén en contra do que se apunta na alegación, o PEPRI non prevé sobre estes terreos unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, como esixiría o apartado b) do art. 12 da LOUGA para clasificar estes terreos como SUNC. Aínda que a expresión *“ordenación substancialmente diferente de la realmente existente”* non ten un significado claro nin unívoco, sendo un bo exemplo de concepto xurídico indeterminado, cremos que, efectivamente, a ordenación prevista no PEPRI para estes ámbitos non pode considerarse como tal, pois mantén na súa totalidade a estrutura e a trama urbana existentes, mantéñense as zonas verdes, non require de operacións de equidistribución –como xa se dixo-, e o aumento ou a obtención de dotacións previstas –como tamén se dixo- non poden xustificar por si sola a consideración destes terreos como SUNC. Tampouco se cree que un cambio significativo nos usos poida xustificar a súa consideración como SUNC con arranxo a esta cláusula de indeterminación. Como se apunta, non é fácil discernir acerca do concreto significado da expresión legal transcrita, mais a doutrina científica parece estar de completo acordo cos nosos postulados. Así, José Manuel Díaz Lema²⁴, analizando o contido do art. 12 da Lei 5/1999, de Urbanismo de Castela e León (precepto que recorre ao mesmo criterio da ordenación substancialmente diferente á existente como elemento a traveso do cal categorizar o solo urbano) afirma o seguinte: *“el art. 12 de la Ley 5/1999 completa la legislación estatal, al establecer con precisión los terrenos que pueden ser incluidos como suelo urbano no consolidado. Se trata en primer lugar de terrenos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación substancialmente diferente de la existente, expresión que sin duda alude a grandes operaciones integrales en las que se procede a la sustitución completa de la urbanización y edificación o situaciones similares”*. É evidente que no caso do Asilo non se está ante operacións de tamaño magnitude. Tamén José Manuel Merelo Abela, comentando idéntico precepto sinala o seguinte²⁵: *“a la vista de este precepto, y recordando lo que antes se dijo en relación con la legislación estatal básica, puede afirmarse que si bien los restantes supuestos sí pueden encontrar cobertura en dicha legislación, resulta muy discutible que la sola finalidad de obtención de dotaciones públicas, si los terrenos tienen la urbanización consolidada y no se sujetan a operaciones de reurbanización ni se altera la ordenación de la zona más que en lo referente al nuevo uso o usos dotacionales, ampare la delimitación de un ámbito de gestión convirtiendo el suelo en no consolidado. Por otra parte (...) la obtención/ejecución de dotaciones públicas constituye uno de los*

²⁴ Op. Cit., páxina 226.

²⁵ Merelo Abela, J.M.: “Régimen del suelo urbano consolidado y de las actuaciones aisladas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico de Castilla y León”. El Consultor. 1ª Edición. 2002. Páxina 208. De novo, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelán-leonesa, o precepto comentado é sustancialmente idéntico ao equivalente galego.



posibles objetos de las actuaciones aisladas, modalidad de gestión opuesta a las actuaciones integradas propias del suelo urbano no consolidado (y suelo urbanizable), lo que se compadece mal con la previsión de que la sola obtención de dotaciones públicas determine la atribución de la categoría de SUNC". Afondando nestas teses e neste achegamento á distinción entre SUC e SUNC, Sebastián Grau Ávila apunta as seguintes notas²⁶: "si el ámbito ya está desarrollado, no será posible asimilar el régimen de deberes de este suelo urbano al del suelo urbanizable, precisamente por faltar el requisito de la transformación del suelo como manifestación de las plusvalías justificadoras del régimen exorbitante de cesiones". En definitiva, o acercamento que se intenta levar a cabo, xunto á mellor doutrina científica, á expresión "ordenación sustancialmente diferente a la realmente existente", debe levar indefectiblemente a afirmar que as áreas de "El Asilo" e de "La Panificadora" delimitadas no PEPRI han de estar suxeitas ao réxime establecido na LOUGA para o SUC. En calquera caso, por si aínda puideran quedar dúbidas acerca do concreto significado de dita expresión, dada a indeterminación da mesma, e como argumento de peche á esta teses, se cree plenamente aplicable o principio interpretativo proposto por Sebastián Grau Ávila²⁷: "puesto que el rexime del suelo urbano transformado pero no consolidado se asimila al del suelo no transformado, el requisito de la existencia o no de consolidación debe ser interpretado a favor del propietario, es decir, con un criterio favorable a la consolidación, ya que estamos ante una norma de gravamen, odiosa y limitativa de los derechos reconocidos y declarados en el art. 13 de la propia Ley [LRSV] que, en consecuencia, no puede ser interpretada extensivamente".

Por tódalas razóns expostas, han de considerarse estas áreas como solo urbano consolidado, en aplicación do réxime previsto na LOUGA, o cal non quere dicir que o PEPRI entre a categorizalo expresamente, como xa temos visto.

2.3. Por último, o comparecente pretende deducir o carácter non consolidado do solo de "La Panificadora" *"atendiendo a los criterios interpretativos establecidos en el Artículo 6ª de la LOUGA"*. Francamente, sorprende tal afirmación, pois dito artigo non regula os criterios que han de rexer a categorización do solo urbano, senón que está pensado para dar solución a outro tipo de problemas, como a existencia de contradicións entre diferentes instrumentos de planeamento de igual rango normativo ou para solventar as dúbidas na interpretación do planeamento urbanístico producidas por imprecisións. O artigo 6 non é aplicable ao caso.

3. A alegación 8ª parece poñer en dúbida de que o PEPRI non fixa as alturas máximas permitidas para as edificacións da parcela da Panificadora. Isto non é certo xa que o PEPRI si fixa na planimetría e na propia ficha de edificación as alturas máximas permitidas en número de plantas e metros. Debe engadirse que na ordenación si se tivo en conta a proporción dos anchos das vías e espazos libres, de forma tal que foran

²⁶ Grau Ávila, S.: "El suelo urbano en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". Revista de Dereito Urbanístico e Medio Ambiente. Número 163. Xullo-Agosto 1998.

²⁷ Op. Cit.



garantizadas as mellores condicións posibles de soleamento e ventilación natural das vivendas.

4. Sobre a alegación 9ª. Cunha complicada sistemática e unha argumentación difusa, na alegación 9ª o comparecente denuncia que, ao variarse o uso previsto para o "Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados" no planeamento en vigor, se *"produce una modificación de las determinaciones del PXOU de 1993 sin haberse seguido los trámites necesarios para ello, lo cual implica la nulidad de tal modo de proceder"*.

Carece de fundamento a obxección apuntada, pois quen alega parece esquecer que o art. 62 da LOUGA outorga certa capacidade para innovar aos plans de desenvolvemento así como a posibilidade de modificar a ordenación detallada establecida polo plan xeral, cando tal modificación teña por obxecto "la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios"; aspecto, este último, baixo o que cabería subsumir o novo uso previsto para dito asilo.

Con independencia do anterior, non hai modificación do PXOU de 1993, pois en todo caso os usos actuais de "El Asilo" non están previstos no devandito instrumento, senón no PERI que agora se revisa.

5. A alegación 10ª volve a incidir sobre que o PEPRI non fixa alturas máximas permitidas, pero neste caso en relación coa parcela do "Asilo". Volve a errar o comparecente xa que o PEPRI si fixa as alturas máximas permitidas para esa parcela na planimetría e fichas de edificación. Ao igual que para a "Panificadora" na ordenación tívose en conta a proporción dos anchos das vías e espazos libres, de modo tal que foran garantizadas as mellores condicións posibles de soleamento e ventilación natural dos espazos vivideiros.

6. Sobre a alegación 11ª. Afirmase nesta alegación que se ten conculcado o art. 86.1.a) da LOUGA ao non terse notificado persoalmente ao comparecente a aprobación inicial do PEPRI, cando él figura como titular rexistral e catastral de determinadas fincas incluídas no ámbito do mesmo, o cal, ao seu xuízo, ha de levar á anulación do PEPRI.

Certamente, a falta de notificación persoal ao comparecente é criticable, mais elo non ha de levar necesariamente á anulación do PEPRI, pois o art. 63.2 da Lei 30/1992, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común sinala que *"el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados"*. No caso que nos ocupa, a aprobación inicial ten todos os requisitos formais indispensables para acadar o seu fin, e a falta de notificación persoal non deu lugar á indefensión do comparecente (a mera presentación do seu escrito de alegacións da boa fe diso), ao estar acreditado que tivo coñecemento da aprobación inicial e ter podido obrar en defensa dos seus intereses presentando as



alegacións que tivo por oportunas. En casos similares ao presente a Xurisprudencia non dubidou en declarar válidos os actos e disposicións así aprobados sempre e cando, como no caso presente, non deran lugar á indefensión dos interesados (vgr. SSTs de 22 de xuño de 2002, 26 de xullo de 1993 ou 31 de decembro de 1985, entre outras moitas).

7. A alegación 12^a, sinala que existen erros no PEPRI en canto á superficie estimada da parcela e da súa ocupación. Neste sentido dicir que a medición da superficie das parcelas realizouse sobre a cartografía catastral dispoñible. Faise constar que no caso de existir contradicións entre a superficie estimada no PEPRI e a real, primará claramente a real en calquera sistema de actuación.

8. Sobre a alegación 13^a. Oponse o comparecente ao sistema de actuación elixido para a área na que se inclúe a súa finca (AE 15). Concretamente, oponse a que a devandita área se desenvolva mediante o sistema de expropiación, tal e como se fixa no PEPRI.

A parcela nº 6 do rúeiro 26653 inclúese, ao igual cas parcelas nº 7, 8 e 9 do mesmo rúeiro, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 15 (AE-15) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar un área degradada no contorno monumental da Igrexa-Colexiata de Santa María, mediante a construción dunha peza unitaria para uso característico comercial.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmueble queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 7. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI as previsións do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

9. A alegación 14^a parece poñer en dúbida a ampliación do viario sinalado no PEPRI na área de actuación. Neste sentido, dicir que o PEPRI fixa para regularizar a fronte edificatoria unha nova alinación recta, deixando fóra de dita alinación parte dos terreos das parcelas afectadas, e que constitúen claramente os terreos de ampliación do viario. Asemade, prevese na planta baixa da edificación unitaria proxectada a disposición dunha zona asoportalada, que claramente contribuirá a ampliar o espazo libre de uso público.

En calquera caso debe engadirse, que a ampliación do viario non é o obxecto da expropiación prevista, tal e como parece entender o comparecente. Xa quedou claro no



punto anterior que o obxecto da expropiación é revitalizar un área degradada no contorno monumental da Igrexa-Colexiata de Santa María, mediante a construción dunha peza unitaria para uso característico comercial.

10. A alegación 15ª cuestiona as previsións do estudo económico-financieiro. Dicit neste sentido que carecen de fundamento as manifestacións vertidas na alegación e que si se considera que se xustifica no expediente a existencia de recursos económicos suficientes para facer fronte ás actuacións urbanísticas.

En consecuencia, con todo o anterior desestímase a alegación presentada no sentido de non seguir coa tramitación do expediente para a súa aprobación definitiva, sen prexuízo do sinalado no punto 8 do presente informe.

A Ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura e Deporte.

ALEGACIÓN Nº 176

NOME	JUAN PABLO CASTRO E/R "CONSTRUCCIONES COVELIÑO, S.L."
SOLICITA	Modificar a ficha de edificación correspondente aos inmobles ubicados no nº 14, 16 e 18 da rúa Gamboa (ref. catastral 28652_07_08_09), considerando o anteproxecto que xunta ao escrito e tendo en conta a realidade física existente e a condición de propiedade única dos tres edificios.
INFORME	Estímase a alegación presentada coas condicións sinaladas nas correspondentes fichas de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 177



NOME	VALERY KARPIN S.L.
SOLICITA	<p>Refírese á alegación aos terreos do antigo "Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados", así como aos terreos comprendidos dentro da Área de Reforma Interior (AR-1), que se corresponde coa zona coñecida como "Barrio do Cura", e aos inmobles con fronte ás rúas Santa Marta, Llorente e Pi y Margall, pertencentes aos rúes con referencia catastral 24620 e 24619.</p> <p>Polo extenso da alegación e mor da brevidade remitímonos ao propio escrito.</p>
INFORME	<p>O ámbito obxecto da alegación constitúe, sen dúbida algunha, unha peza de transición entre o Casco Vello e a zona de expansión da cidade, que precisa dun tratamento unitario. Hai que sinalar que o ámbito coñecido como Barrio do Cura- coincidente na súa maior parte co ámbito obxecto da alegación- incorporouse, logo de moitas vicisitudes, ao ámbito do PEPRI de 1991, mediante unha modificación puntual aprobada definitivamente o 21/03/97.</p> <p>O PEPRI en tramitación, propón unha ordenación para ese ámbito que ten como obxectivo principal a obtención de equipamentos e espazos públicos no interior do seu ámbito, así como rematar as partes inacabadas do tecido creado nos anos 60.</p> <p>Na solución adoptada establécense zonas que polas súas características de consolidación se resolven coa aplicación directa das condicións particulares fixadas nas Fichas de Edificación do PEPRI, incluíndose o resto do ámbito dentro da área de xestión denominada "Área de Reforma Interior (AR-1)", divida en tres polígonos -para unha mellor viabilidade da xestión das operacións de equidistribución de beneficios e cargas-, e coas características xerais de ordenación encamiñadas á consecución do obxectivo principal citado.</p> <p>A entidade "Valery Karpin, S.L." formula para o ámbito unha actuación unitaria de novas edificacións e substitución das existentes, que difire da ordenación proposta no PEPRI, nembargantes posibilita a obtención de maiores superficies de espazos libres de uso público -unha superficie de 3.050 m2 con destino a parque e unha superficie de 5.800 m2 con destino a unha praza aberta sobre a rúa-, unha maior potenciación da comunicación peatonal entre o Paseo de Alfonso e as zonas inferiores da cidade (Torrecedeira-Berbés) a traveso dos espazos públicos xenerados, e unha mellora dos problemas de tráfico rodado, coa creación dun paso soterrado que comunica Torrecedeira co Paseo de Alfonso e a ampliación da sección das rúas Santa Marta e Llorente.</p> <p>A proposta unitaria así formulada considérase capaz de resolver os graves problemas da zona, permitindo a comunicación peonil e rodada entre a zona de Paseo Alfonso e Torrecedeira-Berbés, así como o remate dun tecido inacabado entre o Casco Vello e a zona de expansión da cidade, con novas edificacións e creación de zonas libres públicas ao servizo da poboación, e favorecendo a instalación de máis poboación, que pode actuar como elemento dinamizador do Casco Vello situado ao seu carón. Nembargantes, estímase que a proposta formulada debера prever as reservas de solo</p>



necesarias para equipamentos de carácter local e para prazas de aparcamentos de carácter público, así como prever que o paso ou túnel soterrado enlazase, cando menos, a rúa Torrecedeira co ámbito da Porta de Sol, co fin de acadar outros dos obxectivos do PEPRI, que é o de permitir a remodelación viaria en superficie do eixe Porta do Sol-Elduayen-Paseo Alfonso co fin de favorecer o tránsito peonil -non en van o estudio da posibilidade de soterrar o tráfico é tamén unha das observacións realizadas pola propia Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellaría de Cultura, Comunicación Social e Turismo da Xunta de Galicia, no seu informe previo á aprobación inicial do PEPRI-.

Pero, aínda sendo innegables as ventaxas que para os fins perseguibles nesta zona do ámbito do PEPRI ten unha proposta semellante á esbozada na alegación comentada, considérase que o PEPRI non pode atender á mesma polos seguintes motivos:

- a) Porque se entende que ou ben a ordenación prevista require dunha previa categorización expresa do solo urbano no que se empraza o ámbito, correspondendo esta facultade exclusivamente aos instrumentos de planeamento xeral, conforme á lexislación urbanística vixente, polo que se entende que dita ordenación unitaria non pode ser asumida polo planeamento de desenvolvemento que se tramita (PEPRI), ou ben - cousa pola que se inclina quen informa- , que todo o ámbito da proposta amparada na alegación sería obxecto de reforma interior e polo mesmo o solo tería todo el a categoría de urbano non consolidado, situándonos outravolta no suposto anterior.
- b) Como alternativa que este Equipo vería igualmente atinada ficaría a exclusión daquela parte do ámbito do Barrio do Cura, no seu día incluído inoportunamente no PEPRI, e dotalo de ordenación de seu por parte do PXOM.

Mais neste suposto, igual que nas dúas opcións do suposto anterior, o Plan Especial non ten dentro das súas atribucións a de modificar un ámbito que foi fixado polo Plan Xeral.

Como resumo, de considerar a administración local adecuada a proposta formulada aos obxectivos que se perseguen para a zona, sería conveniente que o Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo (PXOMV), en tramitación, excluíse a zona concreta do ámbito do PEPRI do Casco Vello, establecendo a súa ordenación no propio PXOMV.

ALEGACIÓN Nº 178

NOME JUAN E DOLORES ÁLVAREZ ÁLVAREZ

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 33 da rúa Ferrería (ref. catastral 26632_18), solicita:

- Redefinición das fichas evitando contradicións e mellorar a posibilidade de interpretacións das mesmas.

158



- Xustificar de forma veraz a necesidade de expropiación, perfeccionándose o documento e permitindo avaliar aos seus propietarios a súa situación.
- Excluir ao inmovible da Área de Expropiación nº 7. No caso de que se xustifique verazmente a necesidade da expropiación, que se teñan en conta valores asustados á realidade inmobiliaria da zona e se consideren as superficies correctas.

INFORME

A parcela nº 18 do rueiro 26632 inclúese, ao igual que outras, dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 7 (AE-7) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco Vello, mediante a restructuración e rehabilitación das edificacións existentes.

A vista desta alegación e doutras semellantes, reconsiderase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmovibles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

En consecuencia, estímase a alegación presentada no sentido sinalado anteriormente, facéndose constar que o inmovible queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 2. Asemade, mantense no Estudo Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

No que se refire ás manifestacións realizadas na alegación sobre o estudo económico financeiro do plan, dicir que no mesmo se xustifica a existencia de medios necesarios para levar a cabo a expropiación prevista, sendo a valoración da mesma no citado estudio estimatoria. Os valores dos inmovibles deberán avaliarse no seu momento, atendendo ao seus valores reais de mercado, de acordo coa lexislación vixente en materia de solo e expropiación, non correspondéndolle facelo agora ao plan.

Polo demais sinalar que se corríxen os erros dos datos numéricos do inmovible detectados na ficha de edificación, manténdose o deseño desta e mellorándose o contido da ficha concreta da área de expropiación.

ALEGACIÓN Nº 179

NOME JUAN E DOLORES ÁLVAREZ ÁLVAREZ

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 35 da rúa Ferrería (ref. catastral 26632_17), faise o mesmo tipo de escrito e argumentación ca alegación nº 178.



INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 178 por tratarse do mesmo tipo de alegación.

ALEGACIÓN Nº 180

NOME LUCÍA DÍZ BESADA E/R MANUEL CÁNDIDO GONZÁLEZ DÍZ

SOLICITA Está en desacordo co tratamento dado no PEPRI ao inmoble ubicado no nº 23 da rúa Alta (ref. catastral 25644_06) así como das áreas suxeitas a convenio no PEPRI e solicita:

- Deixar sen valor nin efecto algún a creación no citado inmoble dun equipamento público.
- No caso de demostrarse a súa necesidade que dito equipamento teña un carácter privado.
- Que se recoñeza a realidade física da parcela.
- Que se suprima da ficha de edificación da parcela o permitir agregar a dita parcela a parcela contigua con referencia catastral 25644_21.
- Que se permita dar catro plantas ao edificio ademais dunha planta baixo cuberta.
- Que as actuacións suxeitas a convenios (Panificadora e Asilo) se consideren como solo urbano non consolidado.

INFORME 1. A alegación 1ª sinala que la superficie grafada que se le atribúe á comparecente non coincide coa realidade física. Neste sentido dicir que se existe un erro na ficha de edificación, comprobándose a existencia do patio posterior á fachada principal, polo que a superficie ocupada pola edificación debe ser menor que a superficie do predio. Así pois, corríxese a ficha de edificación en tal sentido.

2. A alegación 2ª sinala a falta de xustificación que motive a necesidade dun equipamento público na propiedade da comparecente. Non se pode estar de acordo con esta afirmación polas razóns que de seguido se expoñen.

A parcela nº 6 do rueiro nº 25644, inclúese, ao igual ca parcela nº 21 do mesmo rueiro, na Área de Expropiación nº 14 (AE-14) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención dos inmobles para un uso de equipamento público de carácter sociocultural, mediante a reestructuración dos mesmos.

Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antix a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non resultan, precisamente, os máis aquelados para as necesidades dos moradores. De aí



que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

A elección do inmoble obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.

Os aspectos tidos en conta para a súa elección foron, en primer lugar, a situación do inmoble en relación coa zona á que se pretende dar servizo e, en segundo lugar, as características propias do inmoble (tipoloxía edificatoria, dimensións, estado de ocupación, etc).

A obtención do inmoble para un uso de equipamento público, considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmoble da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 9 . O inmoble incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

Asemade, non procede estimar a eliminación da ficha da parcela do comparecente a observación que contén sobre a posibilidade de agregar á parcela nº 6 a parcela contigua nº 21. O certo é que esta última parcela tamén se inclúe dentro da mesma área dotacional.

3. A alegación 3ª refírese ao feito de que ao edificio da comparecente só se lle permita adicionar unha planta máis.

Aínda que carece de sentido informar sobre a estimación ou non desta alegación á vista do dito anteriormente, cómpre informar do criterio seguido para o establecemento do número de plantas na ordenación da fronte da rúa no que se empraza o inmoble. Neste sentido dicir que a partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas neste caso, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+2, que é altura prevista para o inmoble obxecto de alegación (edificio nº 23).

Casos particulares son os edificios nº 25 a 31, que non son coincidentes coa aliñación do edificio nº 23, aos que se lles permite a maiores unha planta retranqueda en liña con este último inmoble, así como o edificio nº 21, que se recolle coa súa altura actual, sen ningún aproveitamento baixo cuberta, polo que non é certo o que se di na alegación de que se lle permite a este último edificio un aproveitamento baixo cuberta a maiores.

4. A alegación 4ª cuestiona, basicamente, o feito de que as áreas de "El Asilo" e "La Panificadora" teñan a consideración de solo urbano consolidado (en diante SUC), afirmando que a non consideración das mesmas como solo urbano non consolidado



(en diante SUNC), con todo o que elo supón (obriga de ceder, equidistribuir, suxeición aos límites de sostibilidade da LOUGA, ...), constituiría unha reserva de dispensación e un agravio comparativo con outras propiedades como a da comparecente.

Antes de entrar na análise de si tales áreas han de ter a consideración de SUC ou de SUNC, convén facer un exercicio de precisión conceptual, habida conta de que a comparecente afirma que no PEPRI estas áreas *"se clasifican ... como suelo urbano consolidado"*. En rigor, como se verá, o PEPRI non clasifica (sería mellor dicir, "categoriza") estas áreas como SUC, pois é algo que lle está vedado. Véxase esta cuestión con detemento.

¿Debe o PEPRI do Casco Vello de Vigo categorizar o solo urbano incluído no seu ámbito, distinguindo entre SUC e SUNC? A resposta a este interrogante ha de ser, *prima facie*, negativa, pois a facultade de clasificar e categorizar solo corresponde – tanto na lexislación galega como no resto da lexislación urbanística autonómica, sendo neste punto toda ela tributaria do tradicional Dereito urbanístico estatal- aos instrumentos de planeamento xeral, sin que os Planes especiais estean facultados para elo. A anterior afirmación ten fácil argumentación.

En primeiro lugar, e no que se refire á clasificación do solo, o tenor literal do art. 10 da LOUGA é claro: *"los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico"*. Por outra parte, no referente á categorización do solo urbano, o art. 12 da LOUGA é tamén claro: *"los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías: a) suelo urbano consolidado (...) b) suelo urbano no consolidado"*. Asimesmo, o art. 52.1 da LOUGA sinala que *"los planes generales de ordenación municipal ... clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente..."*. Por último, o art. 53.1.b) da LOUGA preceptúa o seguinte: *"los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general: clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o algunos de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley"*. Fronte a toda esta amalgama de preceptos da LOUGA que configuran a clasificación e categorización do solo como unha determinación propia dos plans xerais, nos arts. 68 e ss. da LOUGA -que conteñen o réxime xurídico aplicable aos plans especiais- non se atopa mención algunha á posibilidade de que un PEPRI poida clasificar e/ou categorizar solo. Antes ao contrario, a propia LOUGA prohíbe expresamente tal posibilidade. Así, o seu art. 68.4, reproducindo case integramente o art. 76.6 do Regulamento de Planeamento estatal, sinala que *"en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse"*. A maior abundamento, o art. 62 da LOUGA, que permite en certos casos que o planeamento de desenrolo modifique a ordenación detallada establecida polo plan xeral, no seu apartado 1.b) exceptúa desta posibilidade a aquelas modificacións que poidan alterar as determinacións propias de plan xeral contidas nos arts. 53, 55.2 e 57, entre as que se atopan, como acabamos de ver, as que fan referencia á clasificación e categorización do solo.



Idéntica conclusión á apuntada no parágrafo anterior se extrae trala análise da vella LSG 97, en especial dos seus arts. 8.1, 10.a) e 26.5 –este último idéntico ao art. 68.4 da LOUGA antes transcrito-.

A doutrina científica comparte tamén a esta inicial afirmación. Unicamente a modo de exemplo, pois neste punto a postura é unánime, se cita a algúns dos autores máis autorizados. Así, por exemplo, Ricardo Santos Diez e Julio Castelao Rodríguez, na que sen dúbida é unha das obras de referencia do Dereito urbanístico²⁸, afirman que *“las principales notas características del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes: sólo puede ordenar ámbitos parciales de suelo urbano, por lo que requiere la preexistencia de un planeamiento general que realice la clasificación de dicho suelo urbano”*. Á súa vez, Ángel Menéndez Rexach afirma o seguinte²⁹: *“En consecuencia, la inclusión de los terrenos en alguna de las dos categorías de [solo urbano] consolidado o no consolidado debe resultar del planeamiento. (...) Aunque la delimitación [de polígonos] pueda hacerse en los planes o, posteriormente, por el procedimiento de delimitación establecido al efecto, de acuerdo con la regla tradicional establecida en nuestro Derecho urbanístico (...) cuando de ella resulte la consideración del suelo como no consolidado, habrá de contenerse en el planeamiento o, si se establece con posterioridad, habrá de tramitarse como modificación de aquél. De no ser así, se incumpliría la exigencia de que la clase y categoría de suelo vengan establecidas en el planeamiento general. En definitiva, no hay duda de que la categorización del suelo urbano debe contenerse en el Plan General...”*. Rematando xa con esta exemplificación, tamén José Manuel Díaz Lema é da opinión de que o Plan Especial non pode clasificar nin categorizar solo, ao afirmar³⁰ que *“la decisión de considerar unos suelos urbanos como no consolidados ha de proceder del planeamiento general, como previene el art. 12, impidiendo por tanto al planeamiento especial en suelo urbano proceder a este tipo de conversión de suelo urbano consolidado en no consolidado”*.

Pero non só a doutrina científica corrobora estas impresións; tamén a xurisprudencia do Tribunal Supremo é igual de tallante. Así, tamén a modo de exemplo, a Sentenza de 22 de setembro de 1997 –Az. 6600- no seu FJ Cuarto afirma: *“Tampoco puede aceptarse la tesis sostenida por los recurrentes en el sentido de que el Plan Especial recurrido procede a una clasificación del suelo, determinación que no es propia de los Planes especiales”*. Á súa vez, a Sentenza de 1 de setembro de 1993 -Az. 6619- contén os seguintes argumentos: *“Se ha insistido por el sujeto activo del procedimiento en el valor*

²⁸ Santos Diez, R. y Castelao Rodríguez, J.: “Dereito Urbanístico. Manual para juristas y técnicos”. El Consultor. 5ª Edición. 2002. Páxina 247.

²⁹ Menéndez Rexach, A.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico del Principado de Asturias”. El Consultor. 1ª Edición. 2003. Páxinas 193 e 194. Aínda que o comentario fai referencia á lexislación asturiana, a efectos do aquí estudiado –determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a asturiana, no esencial son moi similares, senón idénticas.

³⁰ Díaz Lema, J.M.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, na obra colectiva “Dereito Urbanístico de Castilla y León”. El Consultor. 1ª Edición. 2002. Páxina 227. De novo, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelán-leonesa, a efectos do aquí estudiado –determinacións dos instrumentos de planeamento en solo urbano, concretamente plans xerais e especiais- ambas lexislacións, a galega e a castelán, no esencial son moi similares, senón idénticas, coincidindo incluso no número do precepto (art. 12) que prevé a categorización do solo urbano.



que tiene la clasificación del suelo a efectos de la validez del Plan que nos ocupa, que estima es urbano y no urbanizable según estaba calificado en el Plan General y como ahora lo contempla el Plan Especial: pensando en las consecuencias que afectan a este recurso, es irrelevante que esa clasificación que incluye el Plan General sea o no correcta, ya que los Planes especiales no clasifican el suelo como expresamente reconoce el Capítulo IX -Planes especiales- art. 76 del Reglamento de Planeamiento de 23-6-1978, al señalar que en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, ni a las Normas Subsidiarias y Complementarias, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar el suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecerse”.

En definitiva, e contestando á pregunta formulada, si a clasificación e a categorización do solo, tal como se ve, son determinacións vedadas aos plans especiais por ser propias do planeamento xeral, é obvio que o PEPRI do Casco Vello de Vigo non pode levar a cabo a categorización que se apunta na alegación. O PGOU de 1993 actualmente en vigor non levou a cabo categorización algunha en solo urbano, ao non precisalo así a lexislación entón en vigor. Mais iso non quere dicir que ao fío da aprobación de calquera instrumento de planeamento –vgr. o PEPRI do Casco Vello- haxa que proceder agora á inmediata categorización do solo urbano. Esta distinción de categorías de solo urbano deberá facela o concreto instrumento de planeamento que ten atribuída tal función, que xa veu que se trata dos plans xerais. ¿En qué momento ha de levarse a cabo tal categorización? Pois, con carácter xeral, no momento en que se proceda á revisión do planeamento xeral, ao dispoñelo así a Disposición Transitoria Segunda da LOUGA.

Unha vez precisado o anterior, véxase qué réxime se considera aplicable ás áreas de “El Asilo” e “La Panificadora”.

Viuse que o PEPRI do Casco Vello de Vigo, en contra do suxerido por quen alega, non pode categorizar o solo urbano incluído no seu ámbito. Ao que habería que engadir que para a aprobación do devandito PEPRI non é necesario tramitar e aprobar unha modificación puntual do PGOU de Vigo que leve a cabo, con carácter previo á aprobación do PEPRI, tal categorización, como tampouco esperar á aprobación dunha revisión do PGOU. Agora ben, esto non significa que o ámbito do PEPRI do Casco Vello –lémbrese, clasificado actualmente como solo urbano- non estea categorizado en función das súas características e non teña dous réximes diferenciados aos efectos de determinar os dereitos e deberes dos propietarios incluídos no mesmo. Este réxime ou, noutras verbas, esta distinción de categorías de solo urbano, lévaa a cabo a D.T. 1ª da LOUGA. Así, de acordo ao citado precepto, e simplificando –logo se terá ocasión de completar e matizar-, ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no art. 12.a) da LOUGA se lle aplicará o disposto na mesma para o SUC, mentres que ao resto do solo urbano se lle aplicará o disposto na devandita lei para o SUNC. A distinción, pois, entre SUC e SUNC ven dada *ex lege*, sin que sexa necesaria unha categorización expresa en tanto non se revise o planeamento xeral ou transcorra o prazo de tres anos



establecido na D.T. 3ª da LOUGA. Por tanto, e á luz do que se acaba de dicir, no ámbito do PEPRI do Casco Vello conviven áreas de solo cuxo réxime se ten que equiparar ao do SUC, con áreas cuxo réxime, con moitas matizacións que agora non é o caso estudar, hai que equiparar ao SUNC.

Estando, por tanto, faltos dunha categorización expresa, é dicir, recollida como tal no planeamento, pero establecida na LOUGA, xurde unha cuestión: determinar, sin que o PEPRI entre a categorizar expresamente, a qué áreas de solo se lle aplica o réxime establecido na LOUGA para o SUC, e a qué áreas o réxime do SUNC. Isto esixe, pois, para o aplicador da norma o discernimento, en cada caso concreto, da natureza consolidada ou non consolidada do terreo de que se trate, utilizando para elo os parámetros establecidos no Art. 12 da LOUGA.

Concretamente, para a área do *“Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados”* e para a de *“La Panificadora”* ha de entenderse aplicable ao réxime establecido na LOUGA para o SUC; e elo sobre a base dos seguintes motivos:

- En primeiro lugar, e por establecer un punto de partida, porque *“en la categorización del suelo urbano rige tamén “la fuerza normativa de lo fáctico” como realidad indisponible para el planificador, al igual que sucede en la clasificación de los terrenos con la clave de urbanos”*; como xa tivo ocasión de poñer de manifesto Enrique Sánchez Goyanes nas Xornadas que sobre o Réxime Xurídico da Xestión Urbanística se celebraron entre o 7 e o 12 de febreiro de 2000 na cidade de Vigo, auspiciadas pola Xerencia Municipal de Urbanismo³¹. O dito implica que realidades urbanas como as dos ámbitos que se comentan han de recibir a categorización xurídico-urbanística que elas mesmas impoñen, resultando ser áreas da cidade plenamente consolidadas na súa trama, na súa urbanización e na dotación dos servizos que a lexislación prevé para a súa consideración como solares. De non considerarse estas áreas como SUC estaríase impoñendo aos propietarios de solo urbano material, física ou realmente consolidado hoxe un elenco de deberes propios dun solo urbano carente de urbanización consolidada, e, en definitiva, excesivo en relación co fixado no art. 14.1 LRSV. A Sentenza do Tribunal Constitucional 54/2002, de 27 de febreiro, e xa antes a STC 164/2001, de 11 de xullo, ven a enfatizar que a categoría de solo urbano non consolidado ha de moverse *“en los límites de la realidad”*, o que enlaza cunha forza normativa do fáctico non só xa en relación coa propia clasificación dun terreo como solo urbano senón tamén en relación coa súa categorización como consolidado ou non. A isto engádese determinada tendencia decantada na xurisprudencia do Tribunal Supremo ao largo do ano 2000 [SSTS de 6 e 30 de marzo de 2000 (Az. 2422 e 4916), entre outras], en cuxa virtude se ven a afirmar que un solo urbano consolidado é unha realidade fáctica que o é para sempre, sin que poidan impoñerse deberes sobre os propietarios como si tal consolidación, coa previa

³¹ Xornadas que diron lugar á posterior publicación colectiva *“Estudios de Dereito Urbanístico de Galicia”*, editado polo Concello de Vigo. Xerencia Municipal de Urbanismo. A cita transcrita corresponde á ponencia de Enrique Sánchez Goyanes *“Régimen del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable en la Legislación Gallega”*, recollida na mencionada publicación (páxina 114).



cumprimentación de cargas a ela inherente, non se tivera producido nunca...[líña doutrinal que foi certamente destacada en Pérez Pérez, M^a Pilar: *"Gestión de unidades aisladas en la LUCYL"*, 2002, inédito (traballo de investigación para a obtención do título de Técnico Urbanista na XXVI Promoción do Instituto Nacional de Administración Pública, e depositado no fondo correspondente do mesmo), páxs. 11 e seguintes]. É claro, pois, que de categorizarse o solo incluído nestas áreas como SUNC estariase alterando, inxustamente, o réxime de deberes prefixado no art. 14.1 LRSV para os propietarios de SUC na realidade actual, os cales, por definición, terían cumprido no seu momento plenamente cos deberes necesarios para patrimonializar seu dereito á edificación resultante das determinacións do planeamento. Por elo a categorización dun solo como urbano non consolidado non pode eludir a realidade física imperante sobre o terreo, e, por elo, para a área do Asilo e a da Panificadora ha de entenderse aplicable o réxime establecido na LOUGA para o SUC.

- En segundo lugar, porque nestes ámbitos a totalidade do solo está integrado por soares ou, no peor dos casos, por parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poden adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción; supostos que o art. 12.a) da LOUGA conceptualiza como SUC.
- En terceiro lugar, porque é manifesto que nos devanditos ámbitos, en contra do apuntado pola alegante, non son necesarios procesos de urbanización, nin de reforma interior, nin, menos aínda, requiren para a súa xestión de operacións de equidistribución de beneficios e cargas para a renovación urbana ou a obtención de dotacións.
- E, en cuarto lugar, porque, tamén en contra do que se apunta na alegación, o PEPRI non prevé sobre estes terreos unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, como esixiría o apartado b) do art. 12 da LOUGA para clasificar estes terreos como SUNC. Aínda que a expresión *"ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente"* non ten un significado claro nin unívoco, sendo un bo exemplo de concepto xurídico indeterminado, se cree que, efectivamente, a ordenación prevista no PEPRI para estes ámbitos non pode considerarse como tal, pois mantén na súa totalidade a estrutura e a trama urbana existentes (mantéñense as zonas verdes), non require de operacións de equidistribución –como xa dixemos–, e o aumento ou a obtención de dotacións previstas –como tamén dixemos– non pode xustificar por si sola a consideración destes terreos como SUNC. Tampouco se cree que un cambio significativo nos usos poida xustificar a súa consideración como SUNC con arranxo a esta cláusula de indeterminación. Como se apunta, non é fácil discernir acerca do concreto significado da expresión legal transcrita, mais a doutrina científica parece estar de completo acordo cos estes postulados. Así, José Manuel Díaz Lema³², analizando o

³² Op. Cit., página 226.



contido do art. 12 da Lei 5/1999, de Urbanismo de Castilla e León (precepto que recorre ao mesmo criterio da ordenación substancialmente diferente á existente como elemento a traveso do cal categorizar o solo urbano) afirma o seguinte: *"el art. 12 de la Ley 5/1999 completa la legislación estatal, al establecer con precisión los terrenos que pueden ser incluidos como suelo urbano no consolidado. Se trata en primer lugar de terrenos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, expresión que sin duda alude a grandes operaciones integrales en las que se procede a la sustitución completa de la urbanización y edificación o situaciones similares"*. É evidente que no caso do Asilo non se está ante operacións de tamaño magnitude. Tamén José Manuel Merelo Abela, comentando idéntico precepto sinala o seguinte³³: *"a la vista de este precepto, y recordando lo que antes se dijo en relación con la legislación estatal básica, puede afirmarse que si bien los restantes supuestos sí pueden encontrar cobertura en dicha legislación, resulta muy discutible que la sola finalidad de obtención de dotaciones públicas, si los terrenos tienen la urbanización consolidada y no se sujetan a operaciones de reurbanización ni se altera la ordenación de la zona más que en lo referente al nuevo uso o usos dotacionales, ampare la delimitación de un ámbito de gestión convirtiendo el suelo en no consolidado. Por otra parte (...) la obtención/ejecución de dotaciones públicas constituye uno de los posibles objetos de las actuaciones aisladas, modalidad de gestión opuesta a las actuaciones integradas propias del suelo urbano no consolidado (y suelo urbanizable), lo que se compadece mal con la previsión de que la sola obtención de dotaciones públicas determine la atribución de la categoría de SUNC"*. Afondando nestas teses e neste achegamento á distinción entre SUC e SUNC, Sebastián Grau Ávila apunta as seguintes notas³⁴: *"si el ámbito ya está desarrollado, no será posible asimilar el régimen de deberes de este suelo urbano al del suelo urbanizable, precisamente por faltar el requisito de la transformación del suelo como manifestación de las plusvalías justificadoras del régimen exorbitante de cesiones"*. En definitiva, o achegamento que se intenta levar a cabo, xunto á mellor doutrina científica, á expresión *"ordenación sustancialmente diferente a la realmente existente"*, debe levar indefectiblemente a afirmar que as áreas de "El Asilo" e de "La Panificadora" delimitadas no PEPRI han de estar suxeitas ao réxime establecido na LOUGA para o SUC. En calquera caso, por si aínda puidesen quedar dúbidas sobre do concreto significado de dita expresión, dada a indeterminación da mesma, e como argumento de peche á esta teses, se cree plenamente aplicable o principio interpretativo proposto por Sebastián Grau Ávila³⁵: *"puesto que el régimen del suelo urbano transformado pero no consolidado se asimila al del suelo no transformado, el requisito de la existencia o no de consolidación debe ser interpretado a favor del propietario, es decir, con un criterio*

³³ Merelo Abela, J.M.: "Régimen del suelo urbano consolidado y de las actuaciones aisladas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León", na obra colectiva "Dereito Urbanístico de Castilla y León". El Consultor. 1ª Edición. 2002. Páxina 208. Novamente, aínda que o comentario fai referencia á lexislación castelán-leonesa, o precepto comentado é substancialmente idéntico ao equivalente galego.

³⁴ Grau Ávila, S.: "El suelo urbano en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". Revista de Dereito Urbanístico e Medio Ambiente. Número 163. Xullo-Agosto 1998.

³⁵ Op. Cit.



favorable a la consolidación, ya que estamos ante una norma de gravamen, odiosa y limitativa de los derechos reconocidos y declarados en el art. 13 de la propia Ley [LRSV] que, en consecuencia, no puede ser interpretada extensivamente”.

Por todas as razóns expostas, considéranse estas áreas como solo urbano consolidado, en aplicación do réxime previsto na LOUGA, o cal non quere dicir que o PEPRI entre a categorizalo expresamente, como xa temos visto.

Por último, e enlazando co anterior, carecen de fundamento as alegacións da comparecente no senso de considerar como reserva de dispensación a ausencia de cesión do 10% do aproveitamento lucrativo para estes ámbitos, a súa falta de suxeición aos límites de sostibilidade da LOUGA, etc... E se di que carece de fundamento porque si os ámbitos de “El Asilo” e “La Panificadora” han de ter necesariamente a consideración de SUC, no habería, en rigor, cesións algunhas esixibles aos propietarios, máis alá das previstas no art. 19 a) da LOUGA, nin suxeición ou aplicabilidade dos límites de sostibilidade, etc...

Procede, por tanto, desestimar a alegación 4ª na súa totalidade.

ALEGACIÓN Nº 181

NOME MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 18 da rúa Cánovas del Castillo (ref. catastral 26661_02), fanse unha serie de manifestacións:

- Respectos das obras a realizar por normativa sinálase: que a retirada de cables pola distintas fachadas debe realizala as compañías subministradoras, que a limpeza de pintadas e grafitis debe realizala o Concello e que non dispoñen de consignación presupuestaria para levar a cabo as obras de cambio de cuberta, dos elementos de climatización existentes nas fachadas e das persianas.
- Respecto á construción dunha pasarela proxectada para comunicar a cuberta transitable da edificación co novo centro comercial a Subdirección Xeral oponse a dita construción, por dúas razóns: que esa construción afectaría a elementos da cuberta do edificio, podendo danar o mesmo e que se constituiría unha nova servidume a engadir á creada coa pasarela voada existente na actualidade que se executou sen autorización da administración titular do edificio.

INFORME As manifestacións realizadas no escrito non poñen en cuestión a ordenación prevista no PEPRI para o inmovible obxecto de alegación. En consecuencia, nada se ten que obxectar ás mesmas.



ALEGACIÓN Nº 182

NOME	LUIS BÁRCENA DE CASTRO
SOLICITA	Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 3 da rúa Travesía de Franco (ref. catastral 26651_02) no sentido de non deixar fóra de ordenación a parte da buhardilla que ten menor altura, ben mantendo o seu estado actual, ben permitindo ampliar dito corpo ata a parede medianeira e en liña coa fachada do resto da buhardilla.
INFORME	Estímase a alegación presentada nas condicións sinaladas na ficha de edificación, por considerala conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 183

NOME	INES ÁLVAREZ DOMÍNGUEZ E/R DOLORES DOMÍNGUEZ CARBALLA
SOLICITA	En relación co inmoble ubicado no nº 6 da rúa Pescadores (ref. catastral 25664_21), solicita a súa eliminación da Área de Expropiación nº 14 prevista no PEPRI, e no caso de non ser posible que se fixe un valor de expropiación acorde co crecente mercado inmobiliario da zona. Asemade manifesta a súa disposición a propoñer unha actuación conxunta coa outra parcela afectada pola área de expropiación (parcela de ref. catastral 25644_06), comprometéndose á cesión dos baixos.
INFORME	A parcela nº 21 do ruego nº 25644, inclúese, ao igual ca parcela nº 6 do mesmo ruego, na Área de Expropiación nº 14 (AE-14) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O obxecto desta área é a obtención de inmobles para un uso de equipamento público de carácter sociocultural, mediante a reestructuración dos mesmos. Un dos obxectivos específicos do plan (véxase Memoria Xustificativa) é o de equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que antixe a dotacións urbanísticas, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco. Aínda que dentro do ámbito do PEPRI se atopan niveis dotacionais considerables, trátase polo común de equipamentos que pertencen ao sistema xeral, que polo seu carácter e, nalgúns casos, pola súa localización non resultan, precisamente, os máis aqueles para as necesidades dos moradores. De aí que o PEPRI fixe como criterio dotar a Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona. A elección do inmoble obxecto da alegación para un uso equipamental, ten a súa razón de ser no sinalado anteriormente.



Os aspectos tidos en conta para a súa elección foron, en primer lugar, a situación do inmovible en relación coa zona á que se pretende dar servizo e, en segundo lugar, a oportunidade de agregalo a outro inmovible para así contribuír a unha mellor dotación.

A obtención do inmovible para un uso de equipamento público, considérase necesario para dar cumprimento aos obxectivos fixados no PEPRI.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada en canto á exclusión do inmovible da área prevista como dotación pública, facéndose constar que no documento de aprobación definitiva do PEPRI dita área pasa a denominarse Area Dotacional nº 9 . O inmovible incluído nesta área obterase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

Sobre a valoración do inmovible, dicir que o valor do mesmo, no caso da expropiación, deberá estimarse no seu momento co proxecto de expropiación, atendendo ao seu valor real de mercado, de conformidade coa lexislación vixente en materia de solo e expropiación, non correspondéndolle facelo agora ao plan.

ALEGACIÓN Nº 184

NOME MANUEL RODRÍGUEZ SOBRINO

SOLICITA No escrito manifesta ser coñecedor de que se van a tramitar expedientes de expropiación que afectan a súa propiedade sita no nº 57 da rúa Santiago (ref. catastral 26632_09) e solicita que as notificacións referentes ao proceso de expropiación lle sexan comunicadas ao comparecente.

INFORME Aínda que no PEPRI aprobado inicialmente inclúese o inmovible ubicado no nº 57 da rúa Santiago dentro da delimitación da Área de Expropiación nº 2, o certo é que non se ten iniciado aínda ningún expediente de expropiación do citado inmovible. En calquera caso debérase dar traslado do escrito aos correspondentes servizos administrativos do Concello aos efectos oportunos.

ALEGACIÓN Nº 185

NOME HORSOCÓN, S.L.

170



SOLICITA En relación co o inmoble ubicado no nº 51 da rúa Ferrería (ref. catastral 26632_09), preséntase unha nova alegación no que se solicita o mantemento da cuberta no seu estado actual, sen deixar en situación de fóra de ordenación. Sinalase que a cuberta foi construída conforme a licenza municipal concedida con data 26/02/97.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, o PEPRI fixa como criterio xeral nas situacións onde existe un exceso de volume o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio.

No caso que nos ocupa, considérase que existe un exceso de volume da cuberta, e que o mesmo non se integra coas características propias do edificio orixinal. É por elo polo que o volume da cuberta se deixa en situación de fóra de ordenación, debéndose reestructurar a cuberta conforme ao sinalado na ficha de edificación.

En consecuencia, desestímase a alegación presentada no sentido de recoller a volumetría actual do edificio por considerala desconforme cos criterios fixados no PEPRI.

ALEGACIÓN Nº 186

NOME M^a RITA E PILAR GOLDAR SÁNCHEZ

SOLICITA Modificar a ficha de edificación correspondente ao inmoble ubicado no nº 47 da rúa Poboadores (ref. catastral 25631_10) nos seguintes aspectos:

- Corrixir na ficha o estado actual da edificación que é moi malo.
- Permitir un aproveitamento baixo cuberta.

INFORME A partir do recoñecemento da situación actual das edificacións na fronte do rueiro no que se empraza o inmoble, o PEPRI fixa como criterio para a ordenación das alturas das edificacións, unha liña de cornixa equiparable a unha altura media en número de plantas de B+3 sen aproveitamento baixo cuberta. Este é o criterio empregado para o establecemento das alturas do inmoble obxecto da alegación así como doutros inmobles emprazados no mesmo rueiro (por exemplo o inmoble nº 45 ao que se fai mención na alegación). En consecuencia, desestímase a alegación no sentido de permitir un aproveitamento baixo cuberta a maiores do número de plantas permitidas no PEPRI (B+3).

Polo demais, revísase na ficha de edificación a valoración sobre o estado actual e condicións de habitabilidade do inmoble.



ALEGACIÓN Nº 187

NOME Mª BENITA VÁZQUEZ ABALO E/R ALONSO VÁZQUEZ BRUM

SOLICITA O escrito estase a referir ao inmoble ubicado no nº 25 da rúa Ferrería (ref. catastral 26632_03). En relación con dito inmoble fanse unha serie de manifestacións:

- Que está practicamente de acordo cos datos que figuran na ficha.
- En relación co patio dianteiro dise que se trata dun patio privado, independente da vivenda colindante e por elo non serviría de acceso aos veciños.
- Que na súa opinión están mal os datos numéricos da expropiación que deberían figurar como 30 m2 e non 134,44 m2.
- Solicitan un deseño máis libre á hora de poder edificar.

INFORME Considerárase que a alegante fixo unha interpretación errónea do PEPRI. Debe terse en conta que o PEPRI aprobado inicialmente inclúe o inmoble obxecto de alegación dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 7 (AE-7).

En consecuencia, non hai nada que obxectar ás manifestacións realizadas na alegación.

Non obstante, faise constar que á vista de varias alegacións reconsiderárase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

Neste caso sinálase que o inmoble queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 2. Asemade, mantense no Estudio Económico do PEPRI a previsión do custo económico da expropiación por si fora necesario levala a cabo.

ALEGACIÓNS FÓRA DE PRAZO

ALEGACIÓN Nº 188



NOME MERCEDES LUZ DAVILA FERNÁNDEZ

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 10 da Praza da Constitución (ref. catastral 26657_09) manifesta que o mesmo dispón desde fai tempo de luces abertas na parte posterior do inmovible, cara o patio de rueiro, e solicita se corrixa a ordenación prevista no interior do rueiro, consistente nunha nova edificación adosada á fachada posterior, que deixaría sen luces ás vivendas do citado inmovible.

INFORME En relación con esta alegación, faise constar que para a ordenación das parcelas nº 13 e 14 do rueiro 26657, o PEPRI propón unha nova ordenación, que en ningún caso afecta ao dereito de luces da parte posterior do inmovible ubicado no nº 10 da Praza da Constitución. En consecuencia, estímase a alegación presentada.

ALEGACIÓN Nº 189

NOME Mª HELENA RODRÍGUEZ-LEPINA PORTELA

SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 188.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 188.

ALEGACIÓN Nº 190

NOME CARLOTA NOGUEIRA ABREU

SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 188.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 188.

ALEGACIÓN Nº 191

NOME ROMÁN PEREIRO ALONSO

SOLICITA Repítese o escrito da alegación nº 188.

INFORME Remitímonos ao informe da alegación nº 188.

ALEGACIÓN Nº 192



- NOME** VÍCTOR MANUEL RODEIRO FERNÁNDEZ e M^a TERESA FERNÁNDEZ MONTENEGRO
- SOLICITA** En relación cos inmobles ubicados nos nºs 9 e 11 da rúa Joaquín Yáñez (refs. catastrais 27659_03 e 27659_04), solicitaN que se contemple nas fichas de edificación do PEPRI a nova realidade das edilicias nas parcelas das que se trata, toda vez que se procedeu ao seu baldeirado interior, co mantemento das fachadas, segundo o proxecto de demolición con licenza municipal correspondente (Nº Expte. 46858/421), e se corríxan, xa que logo, as contradicións detectadas ao se reflectir naquela, nas anteriores fases de desenvolvemento do Plan Especial, unha realidade outra. Asemade, solicítase unha revisión dos datos numéricos e de superficies anotados na ficha ó respecto das parcelas e mállas edificacións e , por último, a posibilidade de facer conxunta a cuberta por mor do tratamento unitario das construcións na súa recuperación.
- INFORME** Compróbase o estado actual das edificacións apuntado na alegación tralo derrubo interior o amparo da licenza de demolición concedida polo Concello de Vigo. Recollida esta situación, realízanse as subseguintes modificacións na Normativa Particular, Gráfica e de Catálogo no senso de adecualos tipos de obras e valoracións de protección e conservación no referente, tan só, a esta nova circunstancia. Toda vez que a recuperación das edificacións prevese unitaria –xa anteriormente dispuñan de elementos comúns, nomeadamente, a escaleira- permítese a disposición dunha cuberta común. En canto ás superficies da parcela, ocupada e libre, a superficie total construída, as fronte máillos fondos das edificacións, fíxose a correspondente comprobación non constatándose as superficies sinaladas no escrito. Non obstante, recóllese a situación actual, tanto das parcelas como das edificacións existentes, facéndose constar que no caso de probarse a existencia de contradicións entre os datos numéricos da ficha de edificación e os reais, prevalecerán estes. En consecuencia, estímase a alegación presentada o se manter o carácter de recuperación ambiental e unitaria das edificacións -xa previsto no documento-, coas determinacións e adecuacións correspondentes á nova realidade edilicia e que se reflectiten nas normativas particular e gráfica das fichas correspondentes.

ALEGACIÓN Nº 193

- NOME** ANTONIO GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
- SOLICITA** En relación co inmovible ubicado no nº 51 da rúa Santiago (ref. catastral 26620_14), solicita que se lle remita informe aclaratorio da situación e condicións urbanísticas do inmovible, así como das obras permitidas como prohibidas e das razóns de orden social ou interese público para a súa inclusión nunha área de expropiación.
- INFORME** A parcela nº 14 do rueiro 26620 inclúese, ao igual que outras, dentro da delimitación da Area de Expropiación nº 2 (AE-2) do documento do PEPRI aprobado inicialmente. O

174



obxecto desta área é o de revitalizar de forma integral un área degradada do Casco Vello, mediante a construción dunha peza unitaria, para un uso característico residencial, coas características definidas no plan.

A vista de varias alegacións, reconsiderábase a previsión inicial do PEPRI, establecéndose no documento definitivo áreas de rehabilitación prioritaria, nas que urxe acometer, debido ao seu estado de deterioro ou degradación, procesos de rehabilitación ou de edificación para a revitalización da zona. Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos a administración poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

Neste caso sinalábase que o inmovible queda incluído dentro da Área de Rehabilitación Prioritaria nº 1.

ALEGACIÓN Nº 194

NOME ANTONIO GONZÁLEZ LOSADA

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 37 da rúa Ferrería (ref. catastral 26632_16), solicita que se corrixa o error existente na ficha sobre a inclusión do inmovible na área de expropiación nº 7. O edificio conta con licenza para a súa rehabilitación.

INFORME Compróbase o erro contido na ficha de edificación. En consecuencia, corríxese a mesma no sentido de non incluír o inmovible dentro da área de expropiación nº 7.

ALEGACIÓN Nº 195

NOME JESÚS BUJÁN IGLESIAS

SOLICITA En relación co inmovible ubicado no nº 14 da rúa Elduayen (ref. catastral 26642_02), solicita que se contemple na ficha de edificación do PEPRI a planta baixo cuberta



existente e se permita modificar a altura do cumio da cuberta así como a inclinación da pendente dos faldóns actuais, de acordo co esquema gráfico xuntado.

INFORME

Compróbase que baixo o espazo da cuberta actual do edificio non existe un uso vivideiro como tal. En consecuencia, desestímase a alegación presentada mántendose o número de plantas para uso vivideiro e a súa volumetría actuais, toda vez que un aumento do cumio da cuberta ou un cambio na súa configuración para acadar un aproveitamento vivideiro suporía unha modificación da morfoloxía do edificio.