

**Rosa Ana Prada Queipo, secretaria do Concello de Ames (A Coruña)**

**Certifico:** Que a Xunta de Goberno Local, na súa sesión ordinaria celebrada o día 8 de febreiro de 2018, adoptou, entre outros, o acordo que copiado é do teor literal seguinte:

**“PUNTO TERCEIRO.- APROBACIÓN INICIAL DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR P.B4-07 “REGO DOS PASOS NORTE” DO PXOM DE AMES.-**

Respecto ao expediente da aprobación inicial do Plan Especial de Reforma Interior APR PB4-07 “Rego dos Pasos Norte” do PXOM de Ames, figuran no expediente informes técnico e xurídico de carácter favorable que se transcriben de seguido:

O informe da arquitecta municipal é do teor literal seguinte:

(.....)

**Documento:**

*Plan especial de reforma interior (PERI) para desenvolvemento da APR PB4-07, área de planeamento remitido definida no PXOM, documento de data setembro de 2.017.*

*Técnico redactor: Carlos Berride Abalo, arquitecto. (aporta certificado de colexiación)*

*Ámbito titularidade dos terreos do polígono e sistema de actuación.*

*Superficie total do ámbito: 8.760,51m2 segundo verdadeira medición.*

C.I.F.: P - 1500200 - I



*Insertar plano*

**Descrición da actuación:** *Prevé o PERI ensanchar a exigua pista preexistente ao linde oeste para a apertura viaria establecida no PXOM vixente que suporá a fronte das parcelas edificables de vivenda unifamiliar e equipamento así coma o acceso á zona verde pública establecida no PXOM para adicar á zona verde como continuidade do paseo fluvial de Rego dos Pasos (30 metros ao cauce).*

**Normativa urbanística aplicable:**

*-Lei 2/2016, de 2 de febreiro do solo de Galicia.*

*-RD Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei do solo.*

*-Plan Xeral de Ordenación de Ames.*

*-RD 2159/1978, de 23 de xuño, polo que se establece o Regulamento del Planeamento Urbanístico.*

*(vixente en tanto non se produza a entrada en vigor do xa aprobado novo regulamento de planeamento)*

*-Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeneral de Telecomunicacións.*

*-Directrices de ordenación territorial.*

*-Lei 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*

*-Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.*

*-Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.*

*-Decreto 29/2010 polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de vivendas en Galicia.*

-Lei 8/2012 de vivenda de Galicia.

### **Antecedentes**

O documento PERI B4-07 redactado polo arquitecto Julio García Alvarez visado en data 19.10.2007 tramitado a instancias da entidade Cidade e Futuro, S.L. coma titulares de mais do 50% do solo, acada aprobación inicial polo acordo da Xunta de Goberno Local de data de 16 de abril de 2.008 condicionado á presentación dun refundido que recolla determinada documentación e modificacións para aprobación definitiva, constan no expediente a seguinte tramitación.

Consta Resolución da DX. de Desenvolvemento Sostible de 27.12.2007 (RE nº22.529) de **decisión de non necesidade de sometemento a avaliación ambiental** estratéxica de data 19.12.2007 da Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible do PERI PB4-07, que se considera válida para a presente tramitación.

Segundo o detalle seguinte:

- RE 10-10-2007

Informe Espina & Delfín como concesionaria dos servizos de auga e saneamento relativo ás conexións e suficiencia dos servizos de saneamento e abastecemento.

- RE 24-10-2007.-

Solicitude presentada por Julián Fariña Piñeiro, en representación do titular de solo maioritario do polígono aportando PERI do PB4-07 do arquitecto Julio García Alvarez visado en data 19.10.2007

- RS 5-11-2007

Remisión do PERI dende o concello á Consellería Medio Ambiente.

- RE 27-12-2007

Informe de Augas de Galicia.

- RE 27-12-2007

Comunicación da decisión da D.X. de desenvolvemento sostible da Consellería Medio Ambiente de innecesariedade de tramitación de avaliación ambiental estratéxica.

- RE Data 9-1-2008

Escrito de Julián Fariña con escrituras de propiedade a nome de Cidade e Futuro, SL

- RE Medio Ambiente

- Asinado 25-1-2008 Informe técnico.

- Asinado 11-4-2008 Informe xurídico.

- Aprobación inicial de XGL de 16 de abril de 2.008.

- Copia da remisión para publicación acordo de aprobación inicial (APR B4-07) asinadas 22-4-2008

Notificación Concepción Vidal Currás.

Notificación Ramiro Seijas González.

Notificación Julián Fariña (Pazos Souto, SLU).

Notificación Roberto Vázquez Souto.

- RS 24-4-2008 Solicitude a Augas de Galicia de informe.

- Anuncio no Correo Galego o 16-5-2008.

- Anuncio na Voz de Galicia o 16-5-2008.

- Publicación no DOG (20 de maio de 2008).

- RS 19-4-2008 Remisión de copia do plan a Guadalupe Seijas Vidal.

- Consultas do Ministerio de Economía e Facenda sobre bens de titularidade descoñecida.

### **Nova tramitación**

- RE 26-8-2015 Construcións, Obras e Vías, s.a., comunica ser a nova propietaria maioritaria.

- Autorización para tramitación da entidade titular maioritaria a José Ramón Vallejo Sueiro.

O PERI prevé o sistema de compensación e a proposta se tramita á solicitude do titular do 73,66% do total do polígono. A aprobación do PERI suporá a aprobación do sistema de actuación.

### **INFORME**

Pola aplicación da Disposición Transitoria Primeira da Lei 2/2016, de 2 de febreiro do solo de Galicia, o réxime de aplicación para o Concello de Ames (municipio con planeamento aprobado definitivamente baixo a vixencia da lei 1/97, do 14 de marzo do solo de Galicia e polo tanto non adaptado á Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia) conservará a súa vixencia hasta su revisión ou adaptación á mesma e ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) da presente lei, como é o caso, e aplicarase o disposto na mesma para o solo urbano non consolidado.

#### Documentación

O artigo 72 da lei do solo vixente establece para Plans Especiais de reforma interior que no solo urbano non consolidado incluírán, ao menos, as determinacións e documentación propia dos plans parciais.

Polo tanto a documentación a aportar será a requirida para tramitación dun plan parcial (art. 60 da lei 2/16)

- a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico (evaluación ambiental estratéxica simplificada u ordinaria.)
- b) Planos de información, incluído o catastral.
- c) Memoria xustificativa das súas determinacións.
- d) Evaluación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes, ampliación ou reforzo.
- e) Planos de ordenación urbanística.
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.

O documento Plan especial de reforma interior da APR PB4-07, visado o 23-6-2016 consta de:

- Memoria
- Ordenanzas reguladoras
- Estudio de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- Plan de Etapas
- Estudio económico financeiro.
- Cadros de características, normas de protección, execución e reportaxe fotográfico
- Planos de información, de ordenación e de urbanización.

<b>Límites de sostenibilidade</b>		<b>PXOM</b>	<b>PERI B4-07</b>
Sup. edificable total máxima	1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.	3.414,48m <sup>2</sup> <0,41m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.856,63m <sup>2</sup> 0,34m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>Calidade de vida e cohesión social</b>		<b>PXOM</b>	<b>PERI B4-07</b>
Espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación-	18 m <sup>2</sup> de solo por cada 100m <sup>2</sup> edificables (mínimo 10% da superficie do ámbito)>876m <sup>2</sup>	Sup. 30m. de ancho ao cauce	3.249,52m <sup>2</sup>
Equipamentos públicos destinados a prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros necesarios	10 m <sup>2</sup> de solo por cada 100m <sup>2</sup> edificables>285,66m <sup>2</sup>	-	285,66m <sup>2</sup>
Prazas de aparcamentos de vehículos	1 praza de aparcamento/100m <sup>2</sup> e mínimo, a carta parte de dominio público.29 prazas >5 en viario	-	11 en viario
Arborado	plantación ou conservación dunha árbore por cada 100m <sup>2</sup> edificables (29 árbores)	-	<b>Completar</b>

<i>O plan efectuará as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, de cara a asegurar súa accesibilidade universal, funcionalidade e integración na estrutura urbanística.</i>	<i>Determina Z. Verde e vial</i>	<i>Correcta ubicación</i>
<i>Reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública</i>	-	10%- 17.b

<b>Normas de calidade ambiental e paisaxística</b>	<b>PERI B4-07</b>
<i>O planeamento urbanístico garantirá as condicións de habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais, respectando as condicións mínimas que se fixen regulamentariamente. En todo caso, prohibese uso residencial en sotos e semisotos.</i>	<i>Punto 1.4.3. da memoria. Art. 17(sotos e semisotos) correcto.</i>
<i>O planeamento urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles.</i>	<i>Correcto e compatible co PXOM</i>
<i>O planeamento que estableza a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado o máximo el acceso directo aos espazos públicos e as edificacións públicas y privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.</i>	<i>Aportado.</i>
<i>El planeamento urbanístico deberá fixar a altura máxima das edificacións en proporción ás dimensións das vías e espazos libres, de modo que queden garantizadas as mellores condiciones posibles de soleamento e ventilación natural das vivendas.</i>	<i>Aportado.</i>
<i>El planeamento poderá prohibir los tendidos aéreos e prever o soterramento de los existentes. En todo caso, haberán de soterrarse as redes de servizos dos novos desarrollos residenciais e terciarios.</i>	<i>O PERI deberá incorporar o soterramento das redes.</i>

<u><b>Determinacións do plan</b></u>	<b>PERI B4-07</b>
<i>a) Delimitación do ámbito de planeamento, que abrangue un sector completo definido polo PXOM.</i>	<i>Ficha PXOM sinala 8.778,00m<sup>2</sup> e medición do PERI 8.760,51m<sup>2</sup> perímetro ostensiblemente coincidente co do PXOM.</i>
<i>b) Cualificación dos terreos, asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.</i>	<i>Queda establecido no PERI e reflectido integramente nos planos, particularmente no O1 e cadros de características.</i>
<i>c) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas.</i>	<i>Cumprimento dos entestares do artigo 42. da lei. (CADRO)</i>
<i>d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, coa sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.</i>	<i>Sinala aliñación no plano O2 a completar coas rasantes. Engadirá as rasantes completando o establecido no PXOM, e referenciado a elementos do entorno.</i>
<i>e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, alumeadado público, telecomunicacións, gas e daqueles outros servizos que, no seu caso, prevea o plan.</i>	<i>Omite a definición das redes preexistentes o consecuente enlace coas redes preexistentes, e non recolle a rede de gas (que dispón tamén de enlace nas inmediacións)</i>
<i>f) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.</i>	<i>A ordenanza de zonas verdes e espazos libres públicos (art. 22) incorporará a obriga de</i>

	conservación dos elementos valiosos destes espazos e garantirá o estándar de árbores do art. 42
g) Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, no seu caso, a ampliación ou reforzo de ditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian a ser utilizados pola poboación futura. Igualmente, haberá de resolver os enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministro de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.	Existe informe da concesionaria dos servizos auga e saneamento na 1ª tramitación, procede actualización polo tempo transcorrido. O PERI non recolle enlaces coas redes existentes polo que debe incorporar en calquera caso esta información e rectificar, se procede os planos de urbanización.
h) Ordenación detallada dos solos destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao sector, salvo que o municipio optase pola ordenación mediante plan especial.	O PXOM non determina sistemas xerais adscritos ao polígono.
i) Fixación de los prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre ellos los de xestión, urbanización e edificación. En outro caso, o prazo para el cumprimento de cada uno de ellos será de tres años.	O PERI deberá establecer os prazos xa que o plan de etapas contido no documento non o fai. Deberán corrixir e completar plan de etapas.
j) Delimitación dos polígonos en que se divida el sector e modificación, en su caso, del sistema de actuación de acordo con lo disposto en la presente lei.	Un único polígono que coincidente co PXOM. Sistema de actuación compensación.
k) Evaluación económica da implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, no seu caso, as obras de ampliación o reforzo dos mesmos.	O estudio económico financeiro do PERI incorpora PEM de 223.165,66€ que non inclúe custos de xestión nin demolicións e sí obras nas zonas libres de dominio e uso privado. Rectificarán o estudio económico financeiro.

Segundo o exposto, informo favorablemente a ordenación prevista no Plan especial de reforma interior (PERI) para desenvolvemento da APR PB4-07, Área de Planeamento remitido definida no PXOM, contida no documento visado o 23-6-2016 redactado polo arquitecto Carlos Berride Abalo coas seguintes condicións:

Documentación pendente de aportar que incorporarán ao PERI

- Memoria de sostenibilidade económica.
- Xustificación de adaptación do PERI ás Directrices de Ordenación Territorial.
- Informes das subministradoras e concesionarias das redes existentes e enlaces coas redes existentes.
- Rede de gas

Aspectos a rectificar e/ou completar

- O PERI prevé a conservación da urbanización polo concello (punto 1.4.6 "Custes e conservación da urbanización") o que dada ubicación e características da ordenación atópase correctamente xustificado pero estritamente limitado aos espazos de uso público (en relación a isto debe corrixir no estudio económico financeiro o custo de urbanización que incorpora espazos libres privados ao cálculo).
- Rectificará o estudio económico financeiro segundo o indicado.
- Incorporará os prazos corrixindo o plan de etapas.

URBANIZACIÓN E PLANOS

- Incorporará plano de redes preexistentes e enlaces coas proxectadas.
- Completará o plano O.2 engadindo as rasantes e completando as establecidas no PXOM, referenciando a planimetría a elementos do entorno inmediato.
- A eventual necesidade de centros de transformación deberá resolverse en parcelas de dominio privado.
- Dispor de espazos libres privados comunitarios suporá incorporar a previsión dun RITU que non poderá ter acollida na vía pública nin na zona verde pública.
- A rede de saneamento de augas pluviais non fora obxecto de informe pola concesionaria e o ámbito

atópase nun espazo de relevante afección de asolagamento no entorno e augas de chuva á rede.

#### NORMATIVA

- O PERI deberá rectificar os aspectos recollidos nos cadros incorporando á normativa a obriga de soterrar as redes aéreas (tamén as preexistentes, no seu caso).
- As ordenanzas establecerán as prazas de aparcamento en titularidade privada co obxecto de garantir o cumprimento do estándar da lei, de xeito que a lo menos 18 prazas se executen nas parcelas privativas (dúas por vivenda) e de xeito que se conserven as árbores sinaladas coma preexistentes de envergadura e os elementos construídos preexistentes para o deseño e amoblamento da zona verde.
- O art. 21 da normativa do PERI do uso do equipamento público remitirase ao previsto no 5.6.5 do PXOM.
- O art. 15 na normas comunes do PERI respecto ao cómputo de edificabilidade remitirase ao establecido na lexislación vixente “Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sea el uso al que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, con la única excepción das superficies construídas no subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados a las vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.”
- O PXOM establece o límite oeste do polígono ao eixo dun camiño preexistente e a apertura do viario supón parte da futura vía e deberá preverse o remate, uso e tratamento de xeito homoxéneo aos efectos.

Polo exposto, proponse á Xunta de Goberno Local

1º.- Aprobar inicialmente o PERI APR PB4-07 coas modificacións indicadas.

2º.- Someter o PERI APR PB4-07 a información pública segundo indica o art. 75 da Lei 2/2016, de 2 de febreiro do solo de Galicia.

“El órgano municipal competente procederá a súa aprobación inicial e o someterá a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de maior difusión na provincia. Asimesmo, se notificará individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.”

Simultaneamente solicitar informe sectorial a Augas de Galicia e á Xefatura de Telecomunicacións.

“Los informes sectoriais autonómicos haberán de ser emitidos en el prazo máximo de tres meses, transcurrido el cal se entenderán emitidos con carácter favorable.”

O informe da asesora xurídica de urbanismo é do teor literal seguinte:

#### **INFORME**

##### **1.- Normativa aplicable**

- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, LSG.
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Real Decreto Translativo 7/2015, do 30 de outubro, por el que se aproba el Texto refundido da Lei del solo e rehabilitación urbana, TRLSRU.
- Lei 21/2013, de 9 de decembro, de evaluación ambiental.
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio, DOT.
- Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, NHV-2010.
- Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeneral de Telecomunicacións, LGTE.
- Lei 9/2010, do 4 de novembro, de Augas de Galicia. LAGA.
- Lei 33/2003, de 3 de novembro, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, LPAAPP.
- Plan Xeral de Ordenación Municipal, de 28 de xuño de 2002, PXOM.
- Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administraciones Públicas.

##### **2.- Antecedentes e consideracións legais**

▪ Con data 3 de novembro do 2016 a Xunta de Goberno Local adoptou acordo de aprobación inicial do Plan Especial de Reforma interior, PERI en adiante, do ámbito de solo urbano non consolidado PB 4-07 “Rego dos Pasos Norte” do PXOM, promovido por Construcciones Obras y Viales, S.A., COVSA, e redactado polo arquitecto Carlos Berride Abalo.

No mesmo acto acordouse o sometemento do PERI ao trámite de información pública coa notificación aos titulares catastrais e, ao tempo, solicitude de informes sectoriais.

1. Durante á información pública presentáronse alegacións por D<sup>a</sup> Guadalupe Seijas Vidal e D<sup>a</sup> Concepción Vidal Currais (R.E. Nº 12879 e 768, do 23 de decembro do 2016, e 30 de xaneiro do 2017, respectivamente) as cales, en síntese, aducen o seguinte:

- A titular catastral é D<sup>a</sup> Concepción Vidal Currais, no lugar da súa filla D<sup>a</sup> Guadalupe Seijas Vidal, que foi a notificada do acordo de aprobación inicial (en atención a esta alegación, practicouse notificación do acordo de aprobación inicial tamén á primeira delas).

- Ineptitude do Plan Especial de Reforma Interior como instrumento de planeamento axeitado ao caso. Ao respecto hai que apuntar que o PERI é o instrumento de desenvolvemento do PXOM fixado expresamente polo PXOM para o ámbito en cuestión para acadar o obxectivo de completar a trama urbana ao longo do camiño que conecta á Avda. da Maía coa Avda. de José Luis Azcárraga, segundo así figura como obxectivos na correspondente ficha do PXOM para o ámbito

- Discrepancia da validación da decisión de non sometemento a avaliación ambiental emitida no seo do anterior procedemento de aprobación do PERI. Argumento este que procede estimar á vista da comunicación remitida pola Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático do 7 de abril do 2017 á que aludirase deseguido e, e cuxa estimación supón o reinicio do procedemento de aprobación do PERI.

2. Así, durante o devandito trámite de información pública solicitáronse informes sectoriais, de entre os que cómpre subliñar no que aquí interesa, o devandito informe da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático por motivar o seu contido, a necesidade de reiniciar o procedemento de aprobación do Plan e, por ende, dun novo acto de aprobación inicial do PERI que agora propónse.

Así, en resposta á solicitude de informe cursada durante o trámite de información pública tralo anterior acordo de aprobación inicial, o 25 de xaneiro do 2017 (R.E. Nº 645) a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático comunica que o promotor debe remitir ao órgano ambiental a solicitude de inicio de avaliación ambiental estratéxica simplificada cun borrador do plan e documento ambiental estratéxico, en orde á realización da tramitación prevista no art. 75.3 LSG con carácter previo á aprobación inicial do documento do PERI.

Isto determina o reinicio do procedemento de aprobación e, en atención ao requirimento do órgano ambiental, o promotor do Plan solicita inicio da avaliación ambiental estratéxica coa achega da documentación requirida a tal fin, e o 26 de xullo do 2017 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático emite Resolución pola que formula o informe ambiental estratéxico do PERI, co traslado da proposta de non sometemento ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria do PERI ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente e co deber de considerar as determinacións nel incluídas. Entre estas cómpre subliñar a seguinte:

“Deberá quedar garantido o abastecemento de augas, o saneamento das augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica. Neste sentido aportarase informe dos servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do PERI (art. 185.2 RLSG)”

3. Logo da referida tramitación ambiental, o 25 de setembro do 2017 (R.E. 201799900000707) D. Carlos Berride Abalo, arquitecto redactor, presenta documento do Plan Especial de reforma interior do PB4-07 do PXOM, para conseguinte tramitación municipal.

4. O 23 de outubro do 2017 (R.E. Nº 201799900000812) recíbese informe en senso favorable da empresa subministradora dos servizos de abastecemento, saneamento e pluviais.

5. O 24 de xaneiro do 2018 (R.E. Nº 201899900000110) D. Carlos Berride Abalo completa os informes de subministradoras co achega do correspondente á enerxía eléctrica e telecomunicacións.

### 3.- Consideracións legais

▪ A superficie do ámbito segundo a ficha do PXOM é de 8.778 m<sup>2</sup>. Porén o PERI redúcea a 8.760,51 m<sup>2</sup> en base á levantamento topográfico que figura nos planos. Na área inclúense dúas parcelas privadas, unha delas propiedade da Entidade promotora do Plan, e un camiño público do Concello. A superficie da que é propietaria COVSA acada un 73,66 % da total o que lle outorga lexitimación para promover o presente instrumento de planeamento (art. 66 b) LSG).

O PERI prevé unha edificabilidade de 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e dos 3.500 m<sup>2</sup> de edificabilidade total que contempla o PXOM para o área, o PERI proxecta consumir 2.856,63 m<sup>2</sup>, polo que axústase ao aproveitamento establecido para o ámbito no PXOM e, así mesmo, atópase por baixo do límite xeral de sustentabilidade fixado pola LSG, art. 41, para o planeamento no solo urbano non consolidado de uso residencial en municipios con poboación igual ou superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000. O Plan Especial contempla así mesmo unha tipoloxía edificatoria de vivenda unifamiliar pareada e/ou illada, en consonancia co previsto na correspondente ficha do PXOM.

▪ Polo que atinxe aos requisitos formais e materiais dos Plans especiais de reforma interior, o art. 72.2 LSG esixe a estes no solo urbano non consolidado, polo menos, as determinacións e a documentación propia dos plans parciais.

Así, por unha banda o PERI reúne a documentación relacionada no art. 69 LSG. E, en canto ás determinacións, cumpre en xeral as prescritas no art. 68 en relación co 72.2 LSG. Ao respecto, cómpre apuntar que, no derradeiro documento do PERI agora presentado para o reinicio do procedemento de aprobación, corrixíronse ás deficiencias non substanciais advertidas pola que subscribe no informe que precedeu ao acordo de aprobación inicial do anterior documento.

Así mesmo, en cumprimento da esixencia contida no art. 185.2 RLSD e determinacións do informe ambiental estratéxico antes referido, con carácter previo ao inicio da tramitación do plan especial contase cos informes das empresas subministradoras e/ou distribuidoras dos servizos

▪ Por último, apuntar que, no intre de solicitar os informes sectoriais doutras administracións públicas -ao tempo no que se realiza o trámite de información pública- cómpre ter en conta o anexo do RLSD no que relaciónanse as Administracións sectoriais que deben emitir informes sectoriais xunto coas afeccións sectoriais contidas no Plan Básico autonómico (que, aínda que estea en tramitación, pode orientar na devandita solicitude)

▪ Tramitación, aprobación e competencia: arts. 75 LSG e 21.1 j) da Lei 7/1985, Reguladora das Bases do Réxime Local. A aprobación corresponde á Xunta de Goberno por delegación nesta do Alcalde mediante Decreto 480/2016.

De adoptarse acordo de aprobación inicial do PERI pola Xunta de Goberno Local, someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos, dos cales, os que correspondan á administración autonómica deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse evacuados con carácter favorable.

Cando con posterioridade ao trámite de información pública, pretenderase introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrirase un novo trámite de información pública.

Polo exposto, proponse á Xunta de Goberno Local a adopción do seguinte acordo:

Primeiro.- Deixar sen efecto o acto de aprobación inicial adoptado o 3 de novembro de 2016 pola Xunta de Goberno Local do Plan Especial de Reforma Interior do ámbito de solo urbano non consolidado PB 4-07 "Rego dos Pasos Norte" do PXOM, promovido por Construccións Obras y Viales



SA COVSA, e redactado polo arquitecto Carlos Berrido Abalo polas causas expostas no corpo desta proposta.

Segundo.- Aprobar inicialmente o Plan Especial de Reforma Interior do ámbito de solo urbano non consolidado APR P.B4-07 "Rego dos Pasos Norte" do PXOM promovido por Construcciones Obras y Viales, S.A., COVSA e redactado polo arquitecto D. Carlos Berride Abalo. Documento presentado o 25 de setembro do 2017 (R.E. 201799900000707) polo arquitecto redactor, trala formulación do correspondente informe ambiental estratéxico da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático mediante resolución do 26 de xullo do 2017.

Terceiro.- Someter o devandito documento de Plan Especial de Reforma Interior do APR P.B4-07 a información pública polo prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

Cuarto.- Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, o Concello solicitará os correspondentes informes sectoriais ao presente instrumento de planeamento, dos cales, os que corresponda emitir á administración autonómica, deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse evacuados con carácter favorable."

Vistos os informes técnico e xurídico obrantes no expediente, a Xunta de Goberno Local por unanimidade dos seus membros presentes, e previa delegación da Alcaldía (decreto 480/2016), adopta os seguintes acordos:

**Primeiro.-** Deixar sen efecto o acto de aprobación inicial adoptado o 3 de novembro de 2016 pola Xunta de Goberno Local do Plan Especial de Reforma Interior do ámbito de solo urbano non consolidado PB 4-07 "Rego dos Pasos Norte" do PXOM, promovido por Construcciones Obras y Viales SA COVSA, e redactado polo arquitecto Carlos Berrido Abalo polas causas expostas no corpo deste acordo.

**Segundo.-** Aprobar inicialmente o Plan Especial de Reforma Interior do ámbito de solo urbano non consolidado APR P.B4-07 "Rego dos Pasos Norte" do PXOM promovido por Construcciones Obras y Viales, S.A., COVSA e redactado polo arquitecto Carlos Berride Abalo. Documento presentado o 25 de setembro do 2017 (R.E. 201799900000707) polo arquitecto redactor, trala formulación do correspondente informe ambiental estratéxico da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático mediante Resolución do 26 de xullo do 2017.

**Terceiro.-** Someter o devandito documento de Plan Especial de Reforma Interior do APR P.B4-07 a información pública polo prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

**Cuarto.-** Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, o Concello solicitará os correspondentes informes sectoriais ó presente instrumento de planeamento, dos cales, os que corresponda emitir á administración autonómica, deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse evacuados con carácter favorable.

**Quinto.-** Facultar ó alcalde do Concello de Ames para cantas actuacións de trámite sexan precisas para a mellor execución do acordado."

E para que conste, aos efectos oportunos, expido a presente co visto e praxe do señor alcalde en Ames, a oito de febreiro de 2018, e coa advertencia de que non foi aprobada aínda a acta da sesión correspondente.

Vº e praxe  
O alcalde

A secretaria



José M. Miñones Conde