

Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

ADMINISTRACIÓN LOCAL**MUNICIPAL****XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO CONCELLO DE VIGO****Urbanismo e Patrimonio****APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO SU UA3
MONTANA (EXPTE. 15903/411)**

| | |
|--------------|--|
| EXPEDIENTE : | 15903/411 |
| ASUNTO: | Plan Especial de reforma interior do SU UA3 Montana, Alcabre |

O Pleno do Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 24 de xuño de 2024, adoptou o seguinte acordo:

«PRIMEIRO.: Estimar parcialmente a alegación presentada en data 29.07.2022, (Doc. Núm. 220189090) e desestimar integramente a alegación achegada en data 11.07.2022 (Doc. Núm. 220173451) en base e de conformidade co disposto no corpo do presente informe.

SEGUNDO.: Prestar aprobación definitiva ao «Plan Especial de Reforma Interior da UA3 MONTANA, ALCABRE», instrumento urbanístico de iniciativa privada promovido por “Arqura Homes, Fondos de Activos Bancarios”, redactado por un equipo multidisciplinar conformado por- Pereiro Arquitectos SLP, Galaincontrol SL, Topag SL, e Noso Cooperativa, conformado pola documentación técnica presentada no rexistro electrónico desta Xerencia Municipal de Urbanismo con data do 25.09.2023,- Doc. Núm 230300435 e COD.SOL.: W973870-504-, actualizada e refundida, que substitúe e anula a anteriormente remitida.

TERCEIRO.: Ordenar a publicación do presente acordo no Diario Oficial de Galicia (o informe ambiental estratéxico foi publicado no Diario Oficial de Galicia número 243, do 21 de decembro de 2018) e, posteriormente, remitir un exemplar do instrumento definitivamente aprobado en soporte dixital e debidamente dilixenciado, á Consellería de Medio Ambiente, e Cambio Climático para a súa inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia. Recibido o certificado de inscrición, publicarase a normativa no Boletín Oficial de Pontevedra, de conformidade co disposto no artigo 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e 199 do seu Regulamento da LSG (Real Decreto 143/2016)

CUARTO.: O contido íntegro do instrumento definitivamente aprobado estará dispoñible no seguinte enderezo electrónico https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal#/ no apartado de Planeamento de Desenvolvemento en tramitación, e no Portal de Transparencia.

QUINTO.: Remitir un exemplar da documentación aprobada definitivamente, debidamente dilixenciada, aos correspondentes organismos da administración estatal e autonómica, con



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

competencias sectoriais na materia, en atención as consideracións e/ou observacións realizadas nos nomeados informes sectoriais emitidos e que obran incorporados ao expediente de razón.

SEXTO.: Notificar individualmente o presente acordo na forma prevista no artigo 184.4 in fine do 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.

SÉTIMO.: Perante o presente acordo, poderá interpoñerse recurso contencioso-administrativo, no prazo de dous (2) meses, a partir do día seguinte ao da súa publicación, de acordo co artigo 46.1 da LRXCA, perante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, sen prexuízo do exercicio doutras accións legais que se estimen convenientes.»

Aos efectos de dar cumprimento ao apartado terceiro da parte dispositiva deste acordo, a documentación íntegra aprobada definitivamente, poderá consultarse na seguinte ligazón: https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal no apartado de Planeamento de Desenvolvemento Aprobado (modifícase o apartado con respecto ao indicado no acordo adoptado, por entender que esta nova ubicación resultará moito máis intuitiva para os cidadáns que queiran consultar este tipo de proxectos).

Ante a eventualidade de que puideran existir interesados descoñecidos neste procedemento, se ignore o lugar de notificación ou ben, intentada esta, non se puidera practicar, a publicación do presente anuncio servirá de notificación co alcance e finalidade previsto no artigo 44 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, sen prexuízo da perceptiva publicación no Boletín Oficial do Estado.

O acordo adoptado foi publicado no Diario Oficial de Galicia número 150, do 5 de agosto de 2024.

O Plan especial de reforma interior do SU UA3 Montana, Alcabre, do Concello de Vigo, figura inscrito no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, da Sección II, do Libro I, Tomo IV, folla rexistral nº 29, co número de rexistro ROTPG/P/64/2024, de conformidade co disposto nos artigos 88 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 208 e seguintes do 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.

Recibido o certificado de inscrición, procédese a publicar a normativa no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra.

NORMATIVA URBANÍSTICA

a) Generalidades y terminología convencional.

Esta normativa reguladora tiene por objeto regular el régimen urbanístico del suelo delimitado como UA-03 Montana, mediante su ordenación pormenorizada.



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

El ámbito de aplicación de esta normativa es el delimitado en los planos correspondiente del PERI. El contenido del presente documento está integrado por las determinaciones normativas del Plan Especial de Reforma Interior.

El alcance del presente documento determina todos los actos de edificación o uso de suelo con relevancia urbanística que se puedan llevar a cabo en el ámbito Montana, delimitado en los planos de ordenación.

La terminología de este documento, para su interpretación, acude al significado y alcance que le atribuye la legislación urbanística vigente, Anexo I del Decreto 143/2016 RLSG, y concretamente a las Normas Urbanísticas del vigente PXOU 93 en su punto 3.1.3., prevaleciendo la normativa de rango superior.

b) Régimen urbanístico del suelo:

b.1) Clasificación del suelo

La asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona está identificada en los planos de ordenación.

La determinación de zonas y su asignación de usos y tipologías, establece las distintas Calificaciones del suelo del ámbito Montana, y su regulación específica se determina por medio de unas condiciones particulares que regulan y detallan el régimen urbanístico de cada una de ellas.

Los usos previstos en el ámbito son:

- Residencial unifamiliar
- Dotacional
- Zonas y espacios verdes
- Viario

Las tipologías edificatorias previstas en el ámbito son:

- En hilera de alta densidad
- Aislada

Las condiciones particulares de la edificación correspondientes a cada zona que comporta usos edificatorios, son:

- Ordenanza Residencial unifamiliar Montana de vivienda en hilera.
 - Las alineaciones serán las fijadas por el presente PERI. Las alineaciones sobre rasante frontales y laterales son obligatorias siendo el fondo variable.
 - Las rasantes son las fijadas por el presente PERI.
 - La disposición de la edificación y los espacios libres está determinada en los planos de ordenación. Debiendo establecerse continuidad de las condiciones físicas y



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

volumétricas de cada agrupación de viviendas en hilera con la obligatoriedad desarrollar proyectos unitarios para cada agrupación de viviendas.

- La edificabilidad máxima por parcela es de 165 m²
- La altura máxima será de 2 plantas.
- El usos garaje-aparcamiento asociado a la vivienda, debe agruparse para optimizar accesos (en hileras o en varias hileras de viviendas), debiendo preverse la instalación de Zaguán en agrupaciones de garajes superiores a ocho viviendas o en vías de más de 12 metros.
- La inclinación de cubierta tendrá un máximo de 30º sexagesimales, y 4 metros de altura de cumbrera, permitiéndose el uso bajo cubierta dentro de la envolvente definida por los parámetros máximos de ordenación. Se permiten las cubiertas planas total o parcialmente, así como su uso como terraza.
- Ordenanza Dotacional Montana de edificación Aislada.
 - Las alineaciones serán las fijadas por el presente PERI, y la edificación respetará un retranqueo de 4 metros a todos los lados de la parcela.
 - Las rasantes serán las fijadas por el presente PERI.
 - La disposición de la edificación y de los espacios libres vendrá determinada por las necesidades específicas de los servicios y actividades que se presten.
 - La altura máxima es de 4 plantas.
 - La edificabilidad es de 1,2 m²/m²

Las zonas correspondientes a sistema viario y zonas verdes y espacios libres se regularán directamente por las ordenanzas del PXOU.

b.2) Configuración y dimensiones de las parcelas edificables lucrativas.

| | <i>superficie</i> | <i>edificabilidad</i> | | <i>superficie</i> | <i>edificabilidad</i> |
|------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| parcela 1 | 251,00 m ² | 165,00 m ² | parcela 23 | 250,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 2 | 157,00 m ² | 165,00 m ² | parcela 24 | 181,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 3 | 209,00 m ² | 165,00 m ² | parcela 25 | 181,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 4 | 206,00 m ² | 165,00 m ² | parcela 26 | 342,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 5 | 153,00 m ² | 165,00 m ² | parcela 27 | 333,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 6 | 197,00 m ² | 165,00 m ² | parcela 28 | 194,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 7 | 222,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 29 | 335,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 8 | 161,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 30 | 287,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 9 | 227,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 31 | 175,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 10 | 239,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 32 | 175,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 11 | 170,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 33 | 237,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 12 | 226,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 34 | 237,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 13 | 218,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 35 | 175,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 14 | 155,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 36 | 175,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 15 | 201,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 37 | 435,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 16 | 211,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 38* | 217,00 m ² | 165,00 m ² |
| | | | | 40,00 m ² | |
| | | | | Uso comercial | |
| parcela 17 | 160,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 39* | 159,00 m ² | 165,00 m ² |



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

| | <i>superficie</i> | <i>edificabilidad</i> | | <i>superficie</i> | <i>edificabilidad</i> |
|------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | 26,00 m ² | |
| | | | | Uso comercial | |
| parcela 18 | 225,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 40 | 225,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 19 | 279,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 41 | 235,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 20 | 177,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 42 | 178,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 21 | 194,00 m ² | 120,00 m ² | parcela 43 | 277,00 m ² | 165,00 m ² |
| parcela 22 | 318,00 m ² | 120,00 m ² | | | |

b.3) Criterios utilizados en la delimitación de polígonos.

Por la pequeña dimensión del ámbito, y su sencillez, se opta por la delimitación de un único polígono a desarrollar en una única fase.

b.4) Condiciones aplicables a los proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en la ordenación detallada del ámbito Montana, y se redactará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 a 226 del RLSG, así como a las normas de urbanización contenidas en el PXOU y en la normativa sectorial de aplicación.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones de la ordenación detallada del ámbito, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos técnicos deberán resolver ajustadamente y en las condiciones previstas en la ordenación, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con las redes generales a las que se conectan. El proyecto de urbanización incluirá todas las obras necesarias para la viabilidad de la actuación.

c) Ordenanzas de edificación

c.1) Condiciones comunes

En cuanto a las condiciones higiénicas y de habitabilidad, las viviendas deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, y con lo dispuesto en el decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (NHV-2010). Igualmente deberán cumplir con el decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y sus modificaciones posteriores.

En cuanto a las condiciones estéticas de los terrenos y las edificaciones, se estará a lo dispuesto en el artículo 91 de adaptación al ambiente de la ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia. Las cubiertas no podrán tener acabado de pizarra o metálico (excepto el cinc y el cobre). Los muros de contención (que no correspondan al proyecto de urbanización) no podrán superar los 2,50 metros de altura, y los muros superiores a esa altura, en todo caso, deberán ser de piedra. Los cierres situados encima de muros superiores a los 2,50 metros de altura, deberán ser ligeros o vegetales. Los muros de contención, así como los movimientos de



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

tierras estarán incluidos en el proyecto de urbanización. Será de aplicación la guía de colores y materiales de la Xunta de Galicia para la GAP – VIII Rías Baixas, en concreto para las edificaciones construidas desde 1960 hasta la actualidad U06.

En cuanto a las condiciones de Uso de cada Ordenanza, se remite al apartado 3.3.2 “Condiciones Generales de Uso” del PXOU 1993, adaptado su clasificación a la relacionada en el Anexo I del Decreto 143/2016 RLSG.

Se incorpora entre los planos normativos del presente PERI , el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vigo, y se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Cualquier obra o actuación dentro de los contornos de protección deberá someterse al informe de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

c.2) Normas particulares de cada zona

volumen, ocupación, altura, usos (con expresión de los permitidos, complementarios, compatibles y prohibidos), composición arquitectónica y estética

Para la zona de Vivienda unifamiliar se parte de la ordenanza de referencia 1.3.E que es la que mejor se ajusta a las previsiones del PERI.

zona Vivienda unifamiliar

volumen: El resultante de multiplicar la ocupación por la altura máxima

ocupación máxima sobre rasante: La reflejada en los planos de alineaciones

ocupación máxima bajo rasante: La reflejada en los planos de sótanos

parámetros de altura: dos plantas (7 metros en fachada sur y 7,5 metros en fachada norte)

cierres de finca: 1 metro de altura máxima de material opaco, 1,80 metros de altura máxima total

vuelos: permitidos en alineaciones frontal y posterior con un máximo de 75 cm. si son cerrados, y un máximo de 1 metro si son abiertos.

Elementos compositivos: Se autoriza la prolongación hacia arriba del plano de fachada de la alineación con el fin de unificar compositivamente la agrupación de viviendas.

Urbanización parcelas privadas: las zonas no ocupadas por edificación sobre o bajo rasante deberán estar ajardinadas en al menos el 50 %.



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

División horizontal: Las parcelas con usos asignados de residencial y terciario diferenciados (parcelas 38 y 39) podrán plantear división horizontal.

usos:

permitidos

1. Vivienda
 - 1.vivienda Unifamiliar
2. Garaje-Aparcamiento
 1. Anejo a otros usos
Categoría 1 y 2
3. Artesanía
 2. Anejo a otros usos
Categoría 1 y 2
 3. En edificio exclusivo
Categoría 1 y 2
4. Industria
 2. Agua, gas, electricidad, etc. Autorizable en los tamaños mínimos necesarios para servicio de los restantes Usos permitidos.
5. Alojamiento colectivo
 1. Hoteles
hasta categoría 2
 2. Residencias Institucionales.
Categoría 1 y 2
6. Comercial
 1. En edificio exclusivo
Categoría 1, 2 y 3
 2. En edificio con viviendas
Categoría 1
7. Oficinas
 1. En edificio exclusivo
Hasta categoría 2
 2. En edificio con viviendas
Categoría 1
11. Cultural
 1. Grupo único



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

Categoría única

13. Sanitario

1. En edificio exclusivo

Categoría 1

2. En edificio con otros Usos

Categoría 1

complementarios

2. Garaje-Aparcamiento

1. Anejo a otros usos

Categoría 1 y 2

3. Artesanía

1. Anejo a otros usos

Categoría 1 y 2

4. Industria

2. Agua, gas, electricidad, etc. Autorizable en los tamaños mínimos necesarios para servicio de los restantes Usos permitidos.

6. Comercial

1. En edificio con viviendas

Categoría 1

7. Oficinas

1. En edificio con viviendas

Categoría 1

13. Sanitario

1. En edificio con otros Usos

Categoría 1

compatibles

2. Garaje-Aparcamiento

1. Anejo a otros usos

Categoría 1 y 2

3. Artesanía

1. Anejo a otros usos

Categoría 1 y 2

4. Industria



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

2. Agua, gas, electricidade, etc. Autorizable en los tamaños mínimos necesarios para servicio de los restantes Usos permitidos.

6. Comercial

1. En edificio con viviendas

Categoría 1

7. Oficinas

1. En edificio con viviendas

Categoría 1

13. Sanitario

1. En edificio con otros Usos

Categoría 1

prohibidos Todos los demás

zona Dotacional

volumen: El resultante de multiplicar la ocupación por la altura máxima

ocupación sobre rasante: La reflejada en los planos de alineaciones

ocupación bajo rasante: La reflejada en los planos de sótanos

altura máxima: cuatro plantas (12 metros)

edificabilidad máxima: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$

usos: Los recogidos en las condiciones de Uso de la ordenanza de referencia, 3.3 de Zonas Culturales y Sociales, recogida en el vigente PXOU 1993 (artículo 3.4.8.).

zona Verde y zona Libre

A los dispuesto en el PXOU 1993 en su artículo 3.4.6 Ordenanza 3.1 De Zonas Verdes y Libres.

Cualquier obra o actuación dentro de los contornos de protección deberá someterse al informe de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

zona Comercial art. 78.5 LSG

volumen: El resultante de multiplicar la ocupación por la altura máxima

ocupación máx. bajo rasante: La reflejada en el plano de regulación con frente sobre rasante a avenida Atlántida

altura máxima: una planta (3.25 metros libres)

Fachada: podrán intervenir en el conjunto del paño que conecta con el exterior (la calle).

usos:



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

permitidos

6. Comercial

1. En edificio exclusivo

Categoría 1, 2 y 3

2. En edificio con viviendas

Categoría 1

c.3) Condiciones de los sistemas de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos públicos.

Los proyectos de urbanización del ámbito deberán respetar en el entorno de los elementos catalogados, las condiciones naturales existentes inmediatas a estos, interviniendo lo mínimo posible para no desvirtuar la relación del elemento con su emplazamiento, garantizando el cumplimiento de los objetivos de planeamiento con una verdadera puesta en valor.

En el conjunto de la fuente-lavadero, se ha separado el vial, y se ha reducido su sección hasta plantear ese tramo con tráfico mixto, con el fin de no desvirtuar la escala del elemento, así, el proyecto de urbanización redundará en este principio, y la cuidada selección de materiales (piedra principalmente) que armonicen correctamente con este.

En el elemento del muro de cierre de la finca que se conservará, se deberá de abrir en su extremo occidental, y dotar de unas rampas accesibles para resolver el acceso a la zona verde, y conectar el conjunto del ámbito con la avenida Atlántida. Este muro deberá repararse en su conjunto.

El arbolado se dispondrá en áreas agrupadas en general, con el fin de combinar las distintas áreas con paseos peatonales, praderas y zonas de descanso y recreo, favoreciendo la sombra en verano o el soleamiento de las zonas de estancia o paseo en invierno. Se procurará conservar el arbolado y vegetación existente. En concreto el frutal, el castaño y el salgueiro situados en el borde occidental del ámbito, así como los frutales y salgueiro situados en la zona verde. En las zonas de espacios libres pavimentadas, el arbolado se plantará en alcorques debidamente dimensionados para las especies que se planten.

El rego que parte del sistema Fuente-Lavadero deberá integrarse “naturalmente” en el sistema de espacio libres y zonas verdes.

Los sistemas de espacios libres deberán ejecutarse conforme a las determinaciones del presente documento, así como de la “Ordenanza General Reguladora de Obras de Jardinería” del concello de Vigo.

Todas las zonas de estancia, servicio y dotación estarán dimensionadas suficientemente para las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

El deber de conservación de la urbanización corresponderá a la entidad de conservación que se constituya en cumplimiento de la ficha del PGOU/1993.



Xoves, 14 de novembro de 2024

Núm. 222

El proyecto de urbanización o cualquier obra o actuación dentro de los contornos de protección deberá someterse al informe de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Se estará a lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o la normativa que la sustituya.

BRY/Er

Vigo, na data da sinatura dixital

A CONCELLEIRA DELEGADA DA ÁREA DE GOBERNO DE URBANISMO E VIVENDA

(Resolución do 04.07.2023)

Asdo. María José Caride Estévez

