



Ayuntamiento de Vigo
Secretaría General-Pleno

JOSE VILLAN FUERTES, SECRETARIO XERAL DO PLENO DO CONCELLO DE VIGO,

CERTIFICA: Que o Pleno do Concello, en sesión ordinaria do día **24 de xuño de 2024**, adoptou o seguinte acordo:

5. APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO SU UA3 MONTANA, ALCABRE. EXPTE. 15903/411 (EXPTE. PLENO 4485/1101).

ANTECEDENTES: O 29 de maio do 2024 a técnica de administración xeral e a xefa da Área de Desenvolvemento Urbanístico, co conforme do xerente de Urbanismo e da concelleira delegada da Área de Goberno de Urbanismo e Vivenda, emiten o seguinte informe proposta,

"Examinado o presente expediente promovido pola iniciativa particular da entidade "Arqura Homes, Fondos de Activos Bancarios", e á vista da derradeira documentación técnica inserida no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo con data do 25.09.2023,- Doc. Núm 230300435 e COD.SOL.: W973870-504-, aos efectos de proceder á aprobación definitiva do "Plan Especial de Reforma Interior do SU UA3 MONTANA, ALCABRE" e que inclúe a documentación preceptiva en soporte dixital para a aprobación definitiva do dito instrumento de planeamento, procédese a emisión do seguinte Informe xurídico con proposta de acordo,

I. Información urbanística vixente

A) Planeamento xeral municipal

Con data do 10.11.2015, o Tribunal Supremo ditou sentenza no recurso de casación nº. 1658/2014, pola que se declarou a nulidade do PXOM de 2008, o cal significou a reviviscencia do PXOM de 1993 nomeado de "Subsanacion de Deficiencias na Adaptacion do PXOU- 88 a Lei 11/1985, de 22 de abril, de Adaptacion da do Solo a Galicia" aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia de 29.04.1993 (DOG núm. 87 do 10.05.1993 e a súa normativa no BOP núm.133 do 14.07.1993), xunto coas súas modificacións puntuais definitivamente aprobadas.

No citado e vixente PXOU-1993, delimitase a área nomeada «U.A.3 MONTANA, sita na parroquia de Alcabre, como unha unidade de actuación de solo urbano delimitada no núcleo rural existente tradicional de Carregal, sito no ámbito exterior ao núcleo central da cidade, remitindo a súa ordenación detallada a un estudo de detalle o a un Plan especial de reforma interior, e prevendo o seu desenvolvemento posterior, a través da iniciativa privada, a xestionar polo sistema de compensación.

B) Plan de Ordenación do Litoral

As determinacións establecidas polo Plan de Ordenación do Litoral (POL), resultan directamente aplicables ao presente ámbito, incluído no núcleo de identidade do litoral "Alcabre", dentro da unidade de paisaxe "Vigo" tipo de unidade de Paisaxe "B1_Vertentes de pendente moderada" dentro do municipio de Vigo, no sector Ría de Vigo, sendo de aplicación os principios xerais enunciados no artigo 42 da Normativa do POL.

O ámbito de Montana, atópase incluído dentro do grado 1 dos supostos de compatibilidade establecidos

no POL, onde as determinacións son plenamente compatibles coa presente actuación.

II. Actuacións administrativas realizadas

A) Procedemento ambiental

Con data do 26.07.2018, a Vicepresidenta da XMU ditou Resolución, pola que se dispuxo solicitar o inicio ao órgano ambiental competente da Xunta de Galicia, do procedemento da Avaliación ambiental simplificada do "Plan Especial de Reforma Interior da UA3 Montana", de conformidade co previsto no artigo 75.3 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en relación co artigo 46.2 do mesmo corpo legal) e ao abeiro do pautado no Capítulo I do Título II, Sección 2ª da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, ao que se achega o documento ambiental estratéxico e o borrador da proposta.

En cumprimento do instado por esta administración, con data 15.11.2018 a referida Dirección Xeral formula o informe ambiental estratéxico relativo ao PERI, e remitido a esta Xerencia Municipal de Urbanismo o día 5.12.2018, así como unha copia dos comentarios e informes recibidos durante o período de consultas ao que se someteu o DAE e o borrador da proposta, e que corresponden ao Instituto de Estudos do Territorio, á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, á Dirección Xeral de Mobilidade e á Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica. Neste informe ambiental estratéxico o órgano ambiental determina que o PERI non ten efectos significativos no medio, polo tanto, o plan especial poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza (art. 75.3.b) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (no sucesivo, LSG) e art. 18.3.b) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 "Plan Especial de Reforma Interior da UA3 Montana", de conformidade co previsto no artigo 75.3 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en relación co artigo 46.2 do mesmo corpo legal) e ao abeiro do pautado no Capítulo I do Título II, Sección 2ª da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, ao que se achega o documento ambiental estratéxico (en diante, DAE) e o borrador da proposta6, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (no sucesivo, RLSG).

Dita Resolución da Dirección xeral de calidade ambiental e cambio climático, inseriuse mediante anuncio do 16.11.2018, no DOGA do 21.12.2018 polo que se fai público o informe ambiental estratéxico do do PERI da unidade de actuación UA-3 Montana(Código2127/2018).

B) Da aprobación inicial

Con data do 13.04.2022 a Xunta de Goberno local do Concello de Vigo, en sesión ordinaria, adoptou o seguinte ACORDO: PRIMEIRO: Prestar aprobación inicial ao «Plan Especial de Reforma Interior UA 3.MONTANA», instrumento urbanístico de iniciativa particular promovido por "ARQURA HOMES, fondos de activos bancarios", con CIF V8835928, (trala subrogación e cambio de titularidade efectuada no presente expediente con data do 21.01.2020) que inclúe a documentación técnica inserida polo técnico redactor D. Simón Pereiro Lopez-Quecuty, no rexistro electrónico desta Xerencia municipal de urbanismo con datas do 01.07.2021 (Cod. Sol.: W573195-3915) e o 21.07.2021 (Cod. Sol.:W580466-3085) consistente en Borrador e DAE- achegada en soporte dixital, documentación toda ela asinada dixitalmente, con firma válida, polos arquitectos D. José Luis Pereiro Alonso e D. Simón Pereiro López-Quecuty; SEGUNDO: Someter a información pública o presente expediente, incluíndo o resumo executivo, polo prazo de dous (2) meses, mediante a publicación de anuncios no DOG, nun dos xornais de maior circulación da provincia, e na sede electrónica do Concello de Vigo, a efectos de que durante dito período poidan formularse alegacións e as suxestións pertinentes, computándose o remate do referido prazo de alegacións dende a data da publicación do anuncio no "Diario Oficial" de Galicia, dilixenciándose a documentación exposta pola Secretaria xeral, con notificación individual ás persoas titulares catastrais dos terreos afectados segundo relación catastral incorporada ao expediente. Durante o referido prazo recadaranse os informes sectoriais que resulten preceptivos, de conformidade coa normativa urbanística e sectorial de aplicación. Á vista do resultado dos trámites anteriores, resolverase sobre a procedencia de introducir no Documento de Modificación as rectificacións pertinentes cuxo alcance, determinará, no seu caso, a oportunidade e procedencia dun novo trámite de información pública e requirimento de informes, artigo 144.12 RLSG; TERCEIRO: O presente acordo determina, por aplicación do disposto nos artigos 47.2 da LSG e 86.2 do RLSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas no ámbito afectado no que resulte incompatible coa nova ordenación.

Deste xeito, e en cumprimento do acordado, procedeuse á apertura do correspondente trámite de información pública, aberto polo prazo de dous (2) meses, mediante a inserción dos cadanseus correspondentes anuncios no "Faro de Vigo" do 29.04.2022, no Diario Oficial de Galicia núm. 104, do 01.06.2022, e na Web municipal, así como á notificación individualizada aos titulares catastrais dos terreos segundo relación incorporada ao expediente; Asemade, procedeuse a recadar os informes sectoriais que resultan preceptivos nesta fase do procedemento, do xeito e co resultado que se indicará no corpo da presente.

Neste senso, consta incorporado ao expediente dixital de razón, dilixencia da xefa da oficina de rexistro da XMU, na que fai constar que "O Plan Especial de reforma interior da unidade de actuación UA-3 Montana, Alcabre" someteuse ao trámite de información pública, mediante anuncio no Faro de Vigo (do 29 de abril de 2022), no Diario Oficial de Galicia (número 104, do 1 de xuño de 2022), na páxina web do Concello de Vigo e na sede electrónica municipal, así como no Boletín Oficial do Estado (número 128, do 30 de maio de 2022)".

Durante o dito prazo presentáronse os seguintes escritos de alegacións:

Data rexistro entrada	Doc.	Interesado
11/07/2022	220173451	Avelino Álvarez Comesaña María del Carmen Álvarez Comesaña
29/07/2022	220189090	María Guadalupe Iglesias del Campo, representante dos herdeiros de Joaquina Comesaña Alonso e Argentina González Comesaña

En base a mesma, con data do 05.08.2022 a Secretaria da Admon. Municipal por encomenda do Secretario da XMU subscribe certificación de exposición pública, do seguinte teor literal,"(..) "Plan Especial de reforma interior da unidade de actuación UA-3 Montana, Alcabre", aberto polo prazo de dous (2) meses, mediante a publicación de anuncios nun dos xornais de maior difusión da provincia (Faro de Vigo, do 29 de abril de 2022), no Diario Oficial de Galicia (número 104, do 1 de xuño de 2022), na páxina web do Concello de Vigo e na sede electrónica municipal, así como no Boletín Oficial do Estado (número 128, do 30 de maio de 2022), segundo consta na dilixencia asinada dixitalmente, en data do 3 de agosto de 2022, pola Xefa da Oficina de Rexistro da XMU, presentáronse os seguintes escritos de alegacións:

Data rexistro entrada	Doc.	Interesado
11/07/2022	220173451	Avelino Álvarez Comesaña María del Carmen Álvarez Comesaña
29/07/2022	220189090	María Guadalupe Iglesias del Campo, representante dos herdeiros de Joaquina Comesaña Alonso e Argentina González Comesaña

C) Informes sectoriais

Durante a tramitación do correspondente procedemento, de carácter regrado, e segundo a vixente lexislación urbanística e sectorial de aplicación, e en cumprimento do disposto no acordo de aprobación inicial, foron recadados os informes sectoriais que deseguido se relacionan, nesta fase do procedemento, no eido da administración do Estado e da nosa CCAA, de carácter favorable, ou que expresan a súa non incidencia ou improcedencia da dita emisión:

- Informes sectoriais da Administración do Estado:

- *Ministerio para a Transición Ecolóxica e Reto Demográfico (Doc. Núm. 220130896) Dirección Xeral de Política Enerxética e Minas, Informe de data 14.06.2022 (Doc. Núm. 230156872) de carácter enunciativo.*
 - *Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, Informe de data 19.07.2022 (Doc. Núm. 220126685), sobre a posible afección do servizo de sinalización marítima, de carácter favorable.*
 - *Ministerio de Asuntos Económicos e Transformación dixital, Secretaria do Estado de Telecomunicacións e Infraestruturas dixitais, (Doc. Núm. 220159996) informe de data 20.06.2022 , de conformidade co previsto no artigo 35.2 da Lei 9/2014, do 9 de maio, xeral de telecomunicacións, de carácter favorable, en relación coa adecuación do Plan Especial, á normativa sectorial de telecomunicacións.*
 - *Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, Dirección xeral de Aviación Civil, informe de data 27.01.2023, (Doc. Núm. 230034343) no que conclúe informar favorablemente o PERI Montana, no termo municipal de Vigo, no que a servidumes aeronáuticas se refire, sempre e cando as construcións propostas ou obxectos fixos non vulneren as servidumes aeronáuticas.*
 - *Ministerio para a Transición Ecolóxica e Reto Demográfico, Dirección Xeral da Costa e do Mar, informe de data 29.04.2024 (Doc. Núm. 240131757) previsto no artigo 117.2 da Lei de Costas, de carácter favorable.*
- *Informes Sectoriais da CCAA Galega:*
- *Informe de Augas de Galicia de data 12.10.2022 (Doc. Núm.220258876) de carácter favorable, sempre que se teñan en conta as prescricións sinaladas no mesmo.*
 - *Deputación de Pontevedra, informe sectorial en materia de estradas de data 14.06.2022 (Doc. Núm. 220130359) no que conclúe que do análise do documento e da súa información gráfica determinase que o ámbito do PERI da Unidade de Actuación UA-3 Montana, Alcabre, está fora das zonas de protección das estradas e da liña límite de edificacións establecidas polo artigo 38 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia.*
- *Consellería de Cultura, Educación, Formación profesional e Universidades, Dirección Xeral de patrimonio cultural, Informe de data 19.01.2023 (Doc. Núm. 2300018584) de carácter favorable, condicionado a que o documento que se aprobe definitivamente recolla as correccións indicadas no punto 3 do dito informe.*
- *Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, Instituto de Estudos do Territorio, informe de data 05.12.2023 (Doc. Núm. 220315829), no que conclúe que no que atinxe ás competencias deste departamento de paisaxe, considérase que o Plan especial de Reforma Interior da unidade de actuación UA-3 Montana de Vigo, atendeu ao sinalado no anterior informe do IET, polo que non se formula ningunha obxección para a súa aprobación.*

D) Alegacións achegadas no período de información pública

Tal e como se indicou no relato de feitos, no preceptivo período de información pública, constan presentados dous escritos de alegacións, segundo se recolle no certificado da secretaria da administración Local de data 04.08.2022, presentados baixo os seguintes documentos e datas: Doc. Núm. 220173451 de data 11.07.2022 e Doc. Núm. 220189090 de data 29.07.2022.

Con data do 23.06.2022 o equipo redactor presenta no rexistro electrónico desta XMU (Doc. Núm. 220229393), Informe ás alegacións achegadas, a cuxo íntegro contido nos remitimos, no que se conclúe que:

- Alegación núm. 1, de data 11 de xullo de 2022, presentada por Avelino e María del Carmen Álvarez Comesaña,

Resumo: Solicita o reaxuste da delimitación do ámbito deixando fora do mesmo a parcela 9444422NG1794S0001GZ, na súa nova configuración, e a suspensión da tramitación do PERI UA 3 Montana, durante o período de suspensión automática de licenzas dende o acordo de data 26.08.2021 de aprobación inicial da revisión do PXOU.

Resposta: O equipo redactor propón desestimar integramente o contido de dita alegación.

- Alegación núm. 2, de data 29.07.2022, presentada por María Guadalupe Iglesias del Campo

Resumo: Solicita que se axuste a delimitación do ámbito a delimitación do solo urbano consolidado establecida polo IOP

Resposta: O equipo redactor propón estimar parcialmente dita alegación, no extremo de variar a delimitación do ámbito correspondente a unidade de actuación UA 3 Montana para retirar o límite do ámbito da construción en ruína sita na parcela, nunha superficie total de 29 m².

Esta técnica xurídica que formula a presente proposta, comparte os argumentos expostos polo equipo redactor, que dan lugar a estimación parcial e desestimación íntegra, respectivamente, dos dous escritos de alegacións presentados, en base e de conformidade co seguinte:

-Alegación núm. 1; Doc. Núm. 2201734511- Se actualiza la descripción da parcela 5 y en consecuencia la 7, según acuerdo de la Gerencia Territorial del Catastro en fecha de 26 de febrero de 2021; 2- No existe unidad de uso y explotación entre las fincas 9444422NG1794S0001GZ parcela colindante con nueva descripción catastral, terreno inculto, sin uso o explotación aparente, y 9444421NG1794S0001YZ, donde se ubica la vivienda y una construcción auxiliar, parcela totalmente cerrada, sin comunicación con la colindante, la construcción auxiliar no tiene luces ni vistas sobre la parcela colindante. Realmente la parcela sin alguna unidad de uso y explotación tiene, es con el resto de las parcelas al oeste y al norte del ámbito.; 3- El PERI está ajustando y justificando la delimitación del ámbito del PGOU 93 por la línea norte de los cierres que definen el camino Montana en la actualidad, por lo que incluye el tercio sur de la parcela, según la capacidad que le otorga el artículo 65.2 de la LSG4- La parcela 9444422NG1794S0001GZ, por su configuración física, no es apta para la edificación, no está urbanizada de acuerdo con la alineación, no es solar, no puede clasificarse como suelo urbano consolidado. El ajuste del ámbito permite un tratamiento homogéneo a la totalidad de la parcela, incluyendo su porción menor y no excluyendo su porción mayor. En todo caso, el PERI en ningún caso puede modificar la clasificación del suelo que fija el PGOU. 5- De la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias que indica el alegante no se puede concluir que la medida cautelar se extienda al planeamiento de desarrollo que este en trámite, todo ello de la consideración que se pueda formular sobre su oportunidad.

En este sentido, el Ayuntamiento está tramitando en paralelo la revisión del PXOM (Exp.15313/411) y el PERI UA 3, MONTANA considerando en todo momento que sus ordenaciones son totalmente compatibles, al margen del proceso de coordinación que existirá entre ambos planeamientos.

6- La comparación entre el PERI y la revisión del PXOM a) La conexión viaria de la revisión del PXOM no difiere substancialmente - Al oeste del ámbito, la revisión del PXOM señala para Viñagrande las alienaciones del vial con trazo grueso, y la alineación está a 4 m. del eje del vial; Ajustes para respetar el lavadero y dar continuidad al vial al interior del ámbito:- Al sur, el PERI UA 3 MONTANA recoge la alineación del vial previsto en el PGOU 93 vigente;- Al este, el vial que recoge la revisión del PXOM coincide con las alineaciones existentes, y que en el PERI UA 3 MONTANA tiene continuidad en el itinerario accesible previsto.

b) No se ajusta a las determinaciones del nuevo PGOU en tramitación: El documento de Revisión del PXOM está aprobado inicialmente y hasta su aprobación definitiva puede adaptarse a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que este Concello apruebe. c) La aprobación inicial de la revisión del PXOM determina la suspensión de la tramitación del PERI UA 3 MONTANA cuando suponga una modificación de la ordenación urbanística vigente. No se puede concluir que la medida cautelar se extienda al planeamiento de desarrollo que este en trámite, todo ello de la consideración que se pueda formular sobre su oportunidad

- Alegación núm. 2, Doc. Núm. 220189090 - 1- La delimitación del ámbito es la establecida por el PXOU 1993, planeamiento general que ejecuta. La superposición del suelo urbano consolidado del IOP se realiza para justificar la incorporación ya establecida en el borrador.

2- El IOP, es provisional, por ello, el límite que se atiendo es el establecido en el citado PXOU vigente.

Con posterioridade ao prazo de información pública, en data 22.08.2022 tiña entrada no rexistro desta xerencia un escrito presentado baixo o doc 220204715, no que se propón unha conexión viaria distinta a prevista na revisión do PXOU en tramitación, sen especificar unha alternativa nin solicitude concreta; o equipo redactor estuda o contido do dito escrito, e informa que a delimitación do ámbito é a establecida no PXOU 93.

E) Documentación preceptiva de cara a aprobación definitiva

Logo de diferentes requirimentos a entidade que impulsa o presente procedemento- de emenda da documentación técnica presentada de cara a súa aprobación definitiva-, con data do 25.09.2023,- Doc. Núm 230300435 e COD.SOL.: W973870-504-, tiña entrada no rexistro electrónico desta XMU, impreso de solicitude formulado por "Arqura Homes, Fondos de Activos Bancarios", ao que xunta a documentación necesaria para a súa aprobación definitiva (en formato editable e pdf) adaptado as normas técnicas de planeamento de Galicia, documentación elaborada por un equipo multidisciplinar conformado por , PEREIRO ARQUITECTOS SLP, - JOSE LUIS PEREIRO ALONSO. Doctor arquitecto, - SIMÓN PEREIRO LÓPEZ-QUECUTY. Arquitecto; - GALAICONTROL SL, - TRINIDAD LOPEZ RODRÍGUEZ. Ingeniera de caminos, canales yPuertos- PEDRO ARMESTO FERNÁNDEZ. Ingeniero de Minas- LUIS OTERO LEMOS. Licenciado en Geología- YOLANDA BLANCO LATAS. Licenciada en Ciencias del Mar- TOPAG SL- OSCAR MOREIRAS OJEDA. Ingeniero Forestal- NOSO Cooperativa.- DANIEL VÁZQUEZ AÑEL. Arquitecto, de data xullo de 2023.

Elevado o expediente, a arquitecta xefa do servizo de planeamento e xestión, con data do 20.05.2024 emite informe técnico favorable ao presente trámite de aprobación definitiva, do seguinte teor literal:

"(...) Este informe emítese segundo o establecido no art. 75.1.d) da LSG (ART.186.1.d) do RLSG).

Este informe refírese á documentación achegada á XMU o 25.09.2023, asinada polo arquitecto Simón Pereiro López-Quecuty, na parte de planeamento; na parte ambiental o documento está asinado pola enxeñeira de camiños, canles e portos, María Trinidad López Rodríguez e o estudo acústico asinado polo enxeñeiro de minas Pedro Armesto Fernández.

A documentación presentouse en dúas carpetas comprimidas (.zip) e os arquivos co código alfanumérico correspondente á pegada dixital (arquivos .hexhash). Tamén foi achegado o Anexo 9, contemplado nas Normas Técnicas de Planeamento de Galicia (NNTTP).

Unha das carpetas contén a documentación en .pdf e a outra a documentación nos formatos editables. A documentación en formato editable e .pdf correspóndese e ten a mesma organización en carpetas, tal e como se recolle nas NNTTP.

A documentación que se achega consta de:

00. ÍNDICE

01. MEMORIA XUSTIFICATIVA

- Memoria informativa
- Memoria xustificativa
- Ficha resumo do ámbito ordenado
- Estudo da Mobilidade
- Anexos cos informes sectoriais recibidos
- Estudo acústico

02. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 00. Índice de Planos
- 01. Plano de información xeral, situación no planeamento vixente
- 02. Plano topográfico e seccións
- 03. Plano catastral
- 04. Edificacións, usos, infraestruturas, vexetación, regos

- 05. Plano de afeccións
- 06. Plano de riscos
- 07. Ámbitos de patrimonio con valores a preservar

03. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 00. Índice de planos
- Plano de Regulación.
- Asignación de usos pormenorizado.
- Infraestrutura viaria acotada
- Plano detalle rampla de acceso
- Plano de secciones parcelas edificables
- Infraestrutura de redes de comunicación
- Refuerzo infraestructuras viarias
- Rede de alumbrado público
- Rede eléctrica
- Rede de saneamento fecales
- Rede de gas
- Rede de rego
- Rede de telecomunicacións
- Rede de abastecemento de auga
- Rede de saneamento pluviais
- Polígonos delimitados en relación al plano catastral
- Reaxuste delimitación do ámbito
- Xustificación reaxute do ámbito
- Servidumes aeronáuticas aeroporto de Vigo

04. NORMATIVA URBANÍSTICA

05. CATÁLOGO

- Memoria
- Fichas dos elementos catalogados. Lavadero e muro.
- Normativa de protección

06. ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

- Estudo económico
- Memoria de viabilidade económica

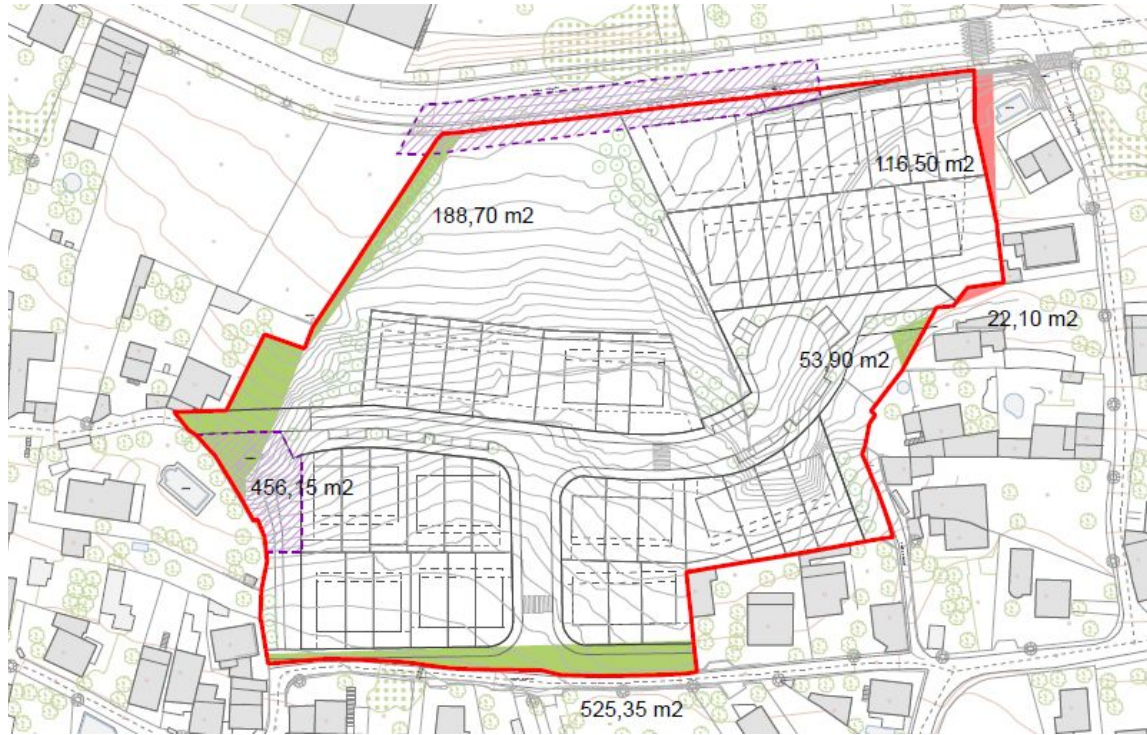
07. ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

- Documento ambiental estratéxico
- Plano da alternativa 0
- Plano da alternativa 1
- Plano da alternativa 2
- Informe ambiental estratéxico

08. MODIFICACIÓN PXOU

- Modificación da ordenación do PXOU, Memoria xustificativa
- Plano de ordenación
- Plano de refundido
-

A modificación que se contempla consiste exclusivamente no reaxuste do ámbito. No plano "Plano de refundido" sitúase a ordenación sobre o PXOU 1993 e sobre o IOP. Pódese observar neste plano que a ordenación proxectada ten un bo encaixe en ambas ordenacións grazas precisamente ao reaxuste do ámbito do plan especial. Ten especial relevancia o necesario encaixe do vial perpendicular ao camiño de Viña Grande polo que se accede á zona oeste do ámbito, a diferenza das aliñacións entre o PXOU 1993 e o IOP fai necesario un reaxuste para dar entrada ao ámbito sen interferir ademais no Lavadoiro catalogado. Desta forma se consigue o acceso ao ámbito xerando unha pequena zona pública ao redor do lavadoiro. Tamén se realizan pequenos axustes derivados dos problemas de axuste do parcelario actual.



Plano no que se reflecten os reaxustes

3 CONDICIÓNS DO PLANEAMENTO. DESCRIPCIÓN DA PROPOSTA

O ámbito do PERI MONTANA, co reaxuste xustificado no texto do PERI, co denominado no PXOU 1993 "UA 3 MONTANA".

Segundo o PXOU 1993 o ámbito tería 19.300 m², cos reaxustes e tras o levantamento topográfico, comprobouse que o ámbito delimitado abarca 19.302,41 m².



Reproducción do plano de ordenación "Asignación de usos pormenorizados"

Segundo este PXOU vixente está dentro do núcleo existente tradicional "CARREGAL". Na ficha desta unidade de actuación se recolle que a iniciativa do planeamento é privada e o sistema de actuación é o de compensación.

Un dos obxectivos do seu desenvolvemento é obter unha zona verde.

A edificabilidade establecida no PXOU 1993 é de 0,5 m²/m². Dada a situación do ámbito e os diversos condicionantes que conflúen no ámbito, especialmente o relativo ao Plan de Ordenación do Litoral, decidiuse aplicar unha edificabilidade de 0,33 m²/m², de forma que o encaixe das edificacións resultantes da ordenación, proxectadas en pequenos grupos, se adapte mellor ás tipoloxías circundantes, á topografía e á paisaxe urbana existente.

O número máximo de vivendas é 67, as vivendas proxectadas son 43.

A reserva para espazos libres de dominio e uso público establecida na ficha é de 4.350 m², reserva que á que se dá cumprimento.

Nas observacións a ficha recolle que se creará unha entidade urbanística de conservación. As ordenanzas de referencia son as 1.3.A., 1.3.B. 1.3.E. Son ordenanzas de tipoloxía de vivenda unifamiliar, que é a que se proxecta neste PERI, a ordenanza de referencia escollida é a 1.3.E. con algunha variación.

A ordenación elixida ven condicionada pola aplicación do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (no sucesivo, POL) aprobado definitivamente mediante Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, o ámbito sitúase dentro do ámbito de aplicación deste plan e ademais se atopa no núcleo de identidade do litoral Alcabre. Ao ser o PXOU 1993 un planeamento non adaptado á Lei 9/2002 de Galicia o POL é de aplicación, tal e como se establece no artigo 99 da súa normativa, este PERI, polo tanto, debe adaptarse integramente ao establecido no POL.

A ordenación que se prevé neste PERI integra as zonas verdes, o equipamento e os pequenos grupos de vivendas unifamiliares adosadas, adaptando a súa configuración á topografía existente e á paisaxe urbana nos núcleos adxacentes. A zona verde e o equipamento público sitúanse na fronte da Avda Atlántida, enfronte do conxunto parroquial de Alcabre e a zona verde adxacente a ésta, creando un conxunto de espazos públicos que se concentra ao redor da igrexa e próximo á asociación de veciños da Nosa Terra de Alcabre. Téntase desta forma xerar un lugar de referencia e encontro para a poboación desta zona.

As vivendas proxéctanse adosadas en grupos de 3 e 4 vivendas, quedando a meirande parte das edificacións, vistas desde a Avda Atlántida, nun segundo plano situadas tras a zona verde. O deseño en pequenos grupos de vivendas facilita o asentamento na topografía existente e a non creación de pantallas, resultando unha imaxe máis acorde coas edificacións existentes no núcleo de identidade do litoral de Alcabre. Neste aspecto intégrase na memoria xustificativa un estudo da paisaxe urbana que da soporte ao deseño elixido para as novas vivendas, o seu contorno e a forma na que se implantan no terreo.

Dado o excesivo desnivel entre a Avda Atlántida e a parte sur do ámbito, o enlace viario resólvese dende esta parte sur sen conectar coa Avda Atlántida para evitar pendentes excesivas. Proxéctase un vial en fondo de saco que terá un carácter practicamente de vial de convivencia dado que o tráfico será só o interior que dá acceso ás vivendas. O ancho dos viais é de 10,00, 11,00 e 12,00 metros, proxectándose alguna pequena banda de aparcamento para dar cumprimento á reserva mínima.

A ordenación proxectada cumpre o establecido na normativa de accesibilidade, en concreto a TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico das condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e a utilización dos espazos públicos urbanizados. Tamén se dá cumprimento á normativa autonómica en materia de accesibilidade. Os percorridos que dan acceso ás fachadas das edificacións teñen unha pendente inferior ao 6%. As beirarrúas teñen un ancho de 2,30m o que permitirá a colocación dos elementos urbanos de forma que se deixen sempre 1,80m libres, no que atinxe á colocación destes elementos o PERI traslada o deseño do vial para a fase do proxecto de urbanización.

Patrimonio cultural: No que se refire aos elementos catalogados, o PXOU 1993 ten integrado no seu catálogo un lavadoiro situado na zona oeste do ámbito. Este elemento recóllese no catálogo propio do PERI, tamén se engade neste catálogo o muro de peche situado no borde da Avda Atlántida, que configura unha interesante imaxe urbana desde vial neste tramo.

CUMPRIMENTO DAS RESERVAS (artigo 69.1 do RLSG)

No que se refire á ordenación deste PERI temos:

PERI UA 3 MONTANA	Superficie en m2
Superficie delimitada	19.302,41
Superficie zonas verdes	5.163,67
Parques e xardíns:	4.233,23 m2
Áreas de xogos:	514,31 m2
Entorno fonte lavadoiro:	416,13 m2
Equipamento público	718,43
Superficie do viario	3.845,31
Superficie dos usos lucrativos	9.575,00
TOTAL	19,302.41

Aproveitamento lucrativo

Vivenda libre	4,455.00
Vivenda protexida	1,920.00
Comercial	66.00
TOTAL APROVEITAMENTO	6,441.00

Prazas de aparcamento

Residencial	86 prazas
Dominio público	20 prazas

Total prazas aparcamento 106 prazas

Número de árbores 65 uds

Edificabilidade: $6.441/19.302,41 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Zonas verdes: $18 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{e}$ e $10\% \text{ ámbito}$, $8.427 \times 18/100 = 1.516,86 \text{ m}^2$ ou $1.930,02 \text{ m}^2$. Polo que: $5.163,67 > 1.930,02$ Cumpre

Equipamento: $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{e}$: $6.441,00 \times 10/100 = 644,10 \text{ m}^2 < 718,43 \text{ m}^2$ Cumpre

Prazas aparcamento: $1 \text{ praza}/100\text{m}^2\text{e}$ $65 \text{ prazas} < 106$. públicas. $65/4 \text{ públicas} < 20 \text{ prazas públicas polo que cumpre}$.

Arboredo: $1 \text{ árbore}/100 \text{ m}^2\text{e} < 65 \text{ árbores}$: Cumpre.

A ordenación cumpre as reservas establecidas tanto na ficha do plan xeral como as establecidas no RLSG.

A documentación achegada cumpre co establecido no RLSG.

4 NORMAS TÉCNICAS DE PLANEAMENTO

A documentación presentouse en dúas carpetas comprimidas (.zip) e cos arquivos co código alfanumérico correspondente á pegada dixital (arquivos .hexhash). Tamén foi achegado o Anexo 9, contemplado nas Normas Técnicas de Planeamento de Galicia (NNTTP).

Unha das carpetas contén a documentación en .pdf e a outra a documentación nos formatos editables. A documentación en formato editable e .pdf correspóndense e teñen a mesma organización en carpetas, tal e como se recolle nas NNTTP.

Tanto as carpetas como a documentación cumpre o establecido nas NNTTP. No que atinxe ao formato editable, os textos incorpóranse en formato .docx. A documentación gráfica incorpórase en formato .mxd (formato ESRI de ArcMap). Tamén contén a carpeta de fonte de datos cos arquivos ráster e vectoriais utilizados. Esta carpeta de fonte de datos, formato vectorial, contén as capas de delimitación, cualificación do solo e edificacións cos campos de atributos que se indican no Anexo 3 das NNTTP.

Desde un punto de vista técnico infórmase favorablemente esta proposta e a documentación achegada. (..)".

Pola súa banda, obra incorporado ao expediente informe de fiscalización asinado con data do 10.11.2021 polo interventor xeral do Concello de Vigo, (trámite 313 do expediente), no que entre outras consideracións fai constar que, a tramitación dun instrumento de planeamento non está sometida á fiscalización da Intervención municipal, por non constituír un acordo que comporte a aprobación de gastos ou recoñecemento de obrigacións de pago, nin tampouco se esixa a constancia no expediente de documentación de retención de crédito respecto dos investimentos que deba acometer a Administración actuante a resultas das determinacións do instrumento de ordenación.

Remitido novamente o expediente a Intervención xeral con data do 21.05.2024, devólvese o expediente a este servizo tramitador.

II.- FUNDAMENTOS DE DEREITO/VALORACIÓN XURÍDICA

I. Normativa examinada

- Plan Básico autonómico de Galicia, Decreto 83/2018, do 26 de xullo,
- Plan de ordenación do litoral de Galicia, Decreto 20/2011 do 10 de febreiro, Directrices de ordenación do Territorio, Decreto 19/2011, do 10 de febreiro,
- TRLS/2015 (RD Lex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana),
- LSG (L.2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia),
- RLSG (Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia), e as súas modificacións,
- L. 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación ambiental,
- L. 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio cultural de Galicia,
- L.8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia,
- L.10/2014, do 3 de decembro, de Accesibilidade,
- D. 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenrolo e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia,
- Lei 7/2017, do 14 de decembro, de medidas da eficiencia enerxética e garantía da accesibilidade á enerxía eléctrica
- Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído.
- Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións.
- Lei 3/2013, do 20 de maio, de impulso e ordenación das infraestruturas de telecomunicacións de Galicia
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.
- Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia
- Lei 37/2015, do 29 de setembro, de Estradas.

- Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia.
- Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia
- LRBRL (L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime local),
- LPACAP (L.39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas),
- Lei de Rehabilitación e de rexeneración e renovación urbana- Lei 1/2019, do 22 de abril, e as súas modificacións,
- Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia (NNTT), aprobadas pola Orde do 10.10.2019 da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda (DOG 25.11.2019)
- Lei de protección da paisaxe de Galicia, Lei 7/2000, do 23 de marzo, e as súas modificacións,
- Decreto 96/2020, do 29 de maio polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe,
- Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices da paisaxe de Galicia.
- Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo (A.D. Pleno 29.07.1996, BOP 04.09.1996; modificación: versión consolidada A.D. Pleno 20.10.2000, BOP 06.11.2000),
- O resto de disposicións que poidan afectar,

II. Descrición do ámbito, obxectivos e natureza xurídica

O vixente PXOU-93, delimita a área nomeada UA-3 Montana, sito na parroquia de Alcabre, como unha unidade de actuación de solo urbano delimitada no núcleo rural existente tradicional de Carregal, sito no ámbito exterior ao núcleo central da cidade; Remitindo a súa ordenación detallada a un estudo de detalle ou a un Plan de reforma interior, e prevendo o seu desenvolvemento posterior, a través de iniciativa privada, a xestionar polo sistema de compensación.

Na ficha resumo da ordenación, contense a delimitación do ámbito, que abrangue unha superficie de 19.329,00 m², co obxecto de consolidar unha área residencial de alto valor, completando a trama urbana existente. Cómpre indicar, no que atinxe á superficie delimitada, que se procedeu ao seu reaxuste, resultado de modificacións xustificadas e necesarias para o desenvolvemento do ámbito, excluindo pequenas partes de parcelas edificadas existentes nos bordes, non superando o 10%, cumpríndose así o pautado no artigo 157 do RLSG.

Desta forma na documentación presentada descríbese e xustifícase os obxectivos da Modificación proposta que consiste basicamente en, consolidar unha zona residencial, seguindo os parámetros marcados polo planeamento xeral, completando a trama urbana existente, dotando ao conxunto dunha correcta accesibilidade, servizos e zonas verdes, axeitadamente integradas e relacionadas co entorno e especialmente coas zonas verdes existentes, dando continuidade e mellorando os viais do entorno, situando un espazo dotacional centrado na ordenación do conxunto.

Como resultado, a documentación presentada arroxa a ficha resume que se reflicte no informe da xefa do servizo de planeamento e xestión, emitido con data do 20.05.2024 (trámite 653 do expediente electrónico):

III. Documentación técnica e cumprimento da normativa de aplicación

A documentación que neste intre se somete a aprobación definitiva, presentada no rexistro electrónico da XMU con data do 25.09.2023, -Doc. Núm 230300435 e COD.SOL.: W973870-50-, inclúe toda a documentación necesaria para a súa aprobación definitiva, completando o seu corpo documental e incorporando, en esencia, as modificacións propostas como consecuencia das alegacións achegadas no período de información pública e do estudo dos informes sectoriais achegados ao expediente.

Sobre a suficiencia e conformidade da documentación supra relacionada e da ordenación proposta, informou con data do 20.05.2024 a arquitecta xefa do departamento de desenvolvemento urbanístico, con carácter favorable, indicando que a documentación esta completa e procede a súa aprobación

definitiva

Consonte ao disposto nos artigos 84.1 da LSG e 201.1 do RLSG o presente instrumento ten a natureza de disposición de carácter xeral.

IV. Formulación dos Plan Especiais

No que respecta a súa formulación, o artigo 74 da LSG e no mesmo senso o artigo 185 do seu Regulamento, estipula que os plans especiais poderán ser formulados polos Concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

Conclusión.- Tralo análise técnico e xurídico, co dito alcance de avaliar a integridade documental do presente planeamento de desenvolvemento, as actuacións administrativas realizadas, a calidade técnica da ordenación proxectada, e a conformidade coa lexislación vixente, infórmase favorablemente polas que subscriben, a presente proposta de aprobación definitiva do «Plan especial de reforma interior UA 3 Montana», instrumento urbanístico de iniciativa particular promovido pola entidade "Arqura Homes, Fondos de Activos Bancarios".

Xa que logo, procede neste intre, propor ao órgano municipal competente, a súa aprobación definitiva. O Plan definitivamente aprobado someterase ás esixencias de publicidade que dispón o artigo 82 da LSG en relación co artigo 87 e 88 do mesmo corpo legal, e 199 do seu Regulamento de desenvolvemento, á inscrición do instrumento no Rexistro de planeamento urbanístico de Galicia, e ao que dispoña a tal efecto a lexislación de réxime local. Dito instrumento de planeamento urbanístico será inmediatamente executivo trala a súa entrada en vigor, segundo o disposto no amentado artigo 82 da LSG e 86 do RLSG.

V. Órgano competente

Resulta competente para a adopción do presente acordo o Pleno do Concello de Vigo, (artigos 75.4 LSG e artigo 123.1.i), previo ditame do Consello da XMU (artigos 3º.1 e 10º.1.a) dos Estatutos da XMU(AD versión consolidada aprobada polo Pleno o día 06.09.2010 -BOP nº.193, do 06.10.2010) na súa condición de comisión informativa do Pleno (artigos 122.4.a) LRBRL e 47 e ss. ROF).

Polo anteriormente exposto, e sen prexuízo do que corresponda informar preceptivamente polo Secretario da XMU- Secretario Xeral do Pleno, [art. 13 Estatutos da XMU, art. 3.3.d) 7º RD 128/2018 de 16 de marzo] propónse ao Pleno do Concello de Vigo, a adopción do seguinte,

ACORDO.../...

Non obstante, a presente proposta non é vinculante e o órgano competente decidirá, co seu superior criterio, o que estime conveniente."

De seguido o funcionario informante emite a proposta que se transcribe na parte dispositiva deste acordo.

O secretario xeral da Xerencia Municipal de Urbanismo, en data 30 de maio de 2024, emite nota de conformidade conforme ao art. 3.4 e 3.3.c. do RD 128/2018, de 16 de marzo.

DITAME. Con data 4 de xuño de 2024, o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo ditamina favorablemente dita proposta.

DELIBERACIÓNS. Constan no arquivo audiovisual da sesión incorporado á Acta.

VOTACIÓN: Con vinte e dous votos (22) a favor dos membros presentes do grupo municipal Socialista (17), señores e señoras, Aguiar Castro, Alonso Suárez, Aneiros Pereira, Caride Estévez, Espinosa Mangana, Estevez Rodríguez, Fernández Pérez, Gómez Díaz, Iglesias González, Iglesias López, Lago Barreiro, López Font, Mejías Sacaluga, Rivas González, Rodríguez Calviño, Rodríguez Rodríguez e a Presidencia, mais cinco (5) dos membros do grupo municipal do Partido Popular señoras e señores, Benavides Alonso, García González, Gonzalez Abeijón, Martín Peña e Sánchez Méndez, e tres (3) votos en contra dos membros do grupo municipal do BNG, señores e señora, Abalde Comesaña, Martínez Piñeiro, Pérez Igrexas, o Pleno da Corporación municipal adopta 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 (consignando a referencia do DOG no que se publicou o informe ambiental estratéxico) 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 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)s, 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.

E para que así conste expido esta certificación de orde e co visto e prace do Excmo. Sr. Alcalde, coa salvidade do artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, en Vigo á data da sinatura dixital.
am

Vº e Pr.
O ALCALDE,
Abel Caballero Álvarez.

Documento asinado

ASINADO POR: SECRETARIO XERAL DO PLENO - (JOSÉ VILLÁN FUERTES) 26/06/2024 14:34:26 | ALCALDE - (ABEL RAMÓN CABALLERO ALVAREZ) 27/06/2024 12:28:39

CSV: A3A85D-A6C55D-29A4A9-PTG9CL-EEMSQ5-FD
Verificable en www.vigo.org/csv