INDICE

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

A.0 ANTECEDENTES. ALEGACIÓNS RECEBADAS
A.1 NATUREZA DO TRABALLO
A.2 LOCALIZACION E AMBITO DE ACTUACION
A.3 DETERMINACIONES E PREVISIONS DO PLANEAMENTO XERAL
A.4 SITUACION ACTUAL. CARACTERISTICAS DO MEDIO FISICO
   A.4.1 SOLO
   A.4.2 TOPOGRAFÍA
   A.4.3 CULTIVOS E VEXETACIÓN
   A.4.4 CLIMA
   A.4.5 PAISAXE

A.5 SITUACION ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS
A.6 ESTRUCTURA DA PROPIEDADE DO SOLO

ANEXOS

Anexo I Reportaxe fotográfico
Anexo II Estado actual das edificacións do núcleo orixinal
Anexo III Relación de propietarios do Núcleo de MIRAFLORES
Anexo IV Tramitación do Avance de Planeamento
Anexo V Alegacións recebadas

B. MEMORIA XUSTIFICATIVA DA ACTUACION

B.1 ADECUACION DO PEMM AS DETERMINACIONS DO PXOU DE VIGO E AS DA LAGSA
B.2 OXETIVOS E CRITERIOS XERAIS DA ACTUACION
B.3 XUSTIFICACION DA ORDENACION ELEXIDA. CONEXION COAS AREAS COLINDANTES
B.4 RESERVAS DE ZONAS VERDES
B.5 ORDENACION DOS VOLUMES EDIFICABLES
B.6 CRITERIOS DE DESEÑO E REALIZACION DO VIARIO
B.7 CRITERIOS DE DESEÑO DOS ESPACIOS LIBRES
B.8 CRITERIOS DE DESEÑO DAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS
B.9 CADRO RESUMEN DA PROPOSTA
C. **NORMAS URBANISTICAS E DE EDIFICACION**

C.1 **NORMAS XERAIS**
   C.1.1 **NATUREZA**
   C.1.2 **AMBITO DE APLICACION**
   C.1.3 **ALCANCE NORMATIVO DOS DOCUMENTOS**
   C.1.4 **CONTIDO NORMATIVO DOS PLANOS**
   C.1.5 **DESENVOLVEMENTO DAS DETERMINACIONES DO PEEM**
   C.1.6 **XESTION**
   C.1.7 **PARCELACIONES E SEREGACIONS**

C.2 **CONDICIONES DE ORDENACION E USOS. ORDENANZAS**
   1: **VIVENDA UNIFAMILIAR EN NUCLEO ORIXINAL**
   2: **VIVENDA UNIFAMILIAR EN EXTENSION NUCLEO**
   3: **ESPACIOS LIBRES DE USO E DOMINIO PUBLICO**
   4: **ESPACIOS LIBRES DE USO PARTICULAR**

C.3 **CONDICIONES DE EDIFICACION**
C.4 **CONDICIONES DE TRAMITACION**
C.5 **NORMAS DE URBANIZACION**
C.6 **NORMAS PARA A CONSERVACION DO CARACTER RURAL**

D. **MEMORIA DE XESTION**

D.1 **SISTEMA DE ACTUACION**
D.2 **ESTUDIO ECONOMICO - FINANCEIRO**
D.3 **DIVISION FASES DO PROGRAMA DE ACTUACION**
D.4 **PLAN DE ETAPAS DO PROGRAMA DE ACTUACION**
D.5 **ESTUDIO DAS CONSECUENCIAS ECONOMICAS E SOCIAIS DA EXECUCION DO PEMM DE MIRAFLORES**
A. MEMORIA XUSTIFICATIVA E INFORMATIVA
A.0 ANTECEDENTES. ALEGACIONES RECEBIDAS

ANTECEDENTES

A Comisión de Gobiero do Concello de Vigo, en sesión do 15 de xaneiro de 1993, acordou, de conformidade coa proposta do Concelleiro Delegado de Planeamento Urbanístico, encomendar o Arquitecto que asin en, a realización dos traballos correspondentes a redacción do Plan Especial de Mellora do Medio do Núcleo de MIRAFLORES - BEMBRIVE.

Presentado no Concello de Vigo o AVANCE DO PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO DO NUCLEO MIRAFLORES - BEMBRIVE (03 11 C), foi aprobado, os exclusivos efectos internos de preparación e redacción do xresto definitivo, polo Pleno do Concello de Vigo en sesión do 31 de xaneiro de 1994, coas seguintes salvedades:

a) Os camiños de Viñagrande, Subida de Mirafloro, dos Freires e de Mandín terán 14 m. na súa sección.

b) O rest de vías interiores terán 10 m. na súa sección.

c) Nos criterios de Ordenación deberase substituír vivendas familiares por unifamiliares.

d) Nos retranqueos cambiarase 5 m. por 4 m.

ALEGACIONES RECEBIDAS

Sometido o Expediente a exposición pública foron presentadas no Rexistro Auxiliar de Urbanismo dúas alegacións:

*ALEGACIÓN Nº1.
Dna. Margarita ALONSO PEREZ e Dna. Carmen COSTAS ALONSO.

CONTIDO DA ALEGACIÓN

As alegantes, propietarias de fincas situadas en SNU (Solo Non Urbanizable) lindantes ao ámbito do PEMM, solicitan a inclusión das súas fincas dentro da delimitación.

Para isto, alegan:
- Que dan frente a un vial que será urbanizado polo PEMM e non se beneficiarán desta circunstancia.
- Que a inclusión destas fincas completaría a unidade do Núcleo por estar delimitada a parte norte polo Camiño de Peizás.
- Que outros terreos se atopan nunhas circunstancias semellantes estando incluídos polo que se sinten agraviadas comparativamente.
Adxuntan a alegación presentada o proceso de Exposición Pública do PXOU.

* ALEGACIÓN Nº2.
Dna. Margarita ALONSO PEREZ.

CONTIDO DA ALEGACIÓN

A alegante, propietaria, segunda manifesta, da finca nº 191, incluída no ámbito do PEMM, solicita a rectificación do nome (onde di José ALONSO debe decir Margarita ALONSO PEREZ) e superficie da finca (onde di 1.462 m² debe decir 1.986 m².) que aparecen na Documentación do Avance de Planeamento e a tal efecto adxunta fotocópia de escritura de propiedade.

RESPPOSTA DO TÉCNICO REDACTOR AS ALEGACIÓNS RECEBEDAS

* ALEGACIÓN Nº1.
Dna. Margarita ALONSO PEREZ e Dna. Carmen COSTAS ALONSO.

RESPPOSTA A ALEGACIÓN

O Técnico Autor do PEMM entende que escapa o contido e determinacións do mesmo a alteración de cambios en usos do solo, pois como claramente especifica a Lei do Solo (TRLs art. 82.2) os Planes Especiais para a Mellora do Medio non poderán alterar as Normas que sobre volumen e uso do solo establezcan os Planes de xerarquia superior.

Por outra banda, e ainda que a xustificación nas alegantes para a súa inclusión pode ter xustificación razonable, o marco para tal alegación foi o proceso de Exposición do PXOU, ó cal, por certo, presentaron unha alegación neste senso (alegación que foi rexitada no seu momento).

As fincas nomeadas cos números 182, 183, 184, 185 e 191 somenten teñen unha parte mínima en contacto co PEMM por necesidade da ampliación do Camiño de Miraflories, pero non procede de ningun xeito a inclusión da superficie completa das mesmas por non estar no caso que recolle o PXOU no apartado 3.2.3.3. C

Estima polo tanto o Técnico Autor do PEMM que deberá rexitarxe a alegación.
* ALEGACIÓN Nº2.
Dna. Margarita ALONSO PEREZ.

RESPONSA A ALEGACIÓN

Máis cunha alegación, trátase da corrección duns erros.

Os datos incluídos dentro do anexo A.III do Documento de Avance de Planeamento foron aportados polo Departamento de Cartografía do Concello de Vigo onde figuran os nomes e asuperficie das fincas segundo datos que asemade figurán no catastro do Ministerio de Economía y Hacienda.

Tra-lo estudio e a análise da fotocopia aportada parece que, efectivamente a propiedad desa finca corresponde a Dna. Margarita ALONSO PEREZ e non a D. José ALONSO ALONSO e que a finca completa ten 1.986 m2 e non os 1.462 m2. indicados na relación de fincas.

Pero o face-la análise da alegación presentada detectouse un erro na relación de fincas números 182, 183, 184, 186 e 191 pois na relación figura a superficie completa das mesmas, aínda que teñen dentro do solo calificado coma SNU, cando somentes deberáse indicar na relación a superficie da finca incluída dentro do PEMM. Polo tanto, as superficies das devanditas fincas incluídas dentro do PEMM deberán ser modificadas no correspondente Anexo A.III e asemade na superficie total do núcleo.

As modificacións a introducir serán:

SUPERFICIES
- Finca nº 182 De 1.085 m2. a 240 m2.
- Finca nº 183 De 1.357 m2. a 480 m2.
- Finca nº 184 De 615 m2. a 352 m2.
- Finca nº 186 De 737 m2. a 96 m2.
- Finca nº 191 De 1.462 m2. a 32 m2.

- Suma Total Fincas De 149.388 m2. a 145.332 m2.
- Total Núcleo De 147.470 m2. a 167.414 m2.

PROPIETARIOS
- Finca nº 191
Onde dí José ALONSO ALONSO deberá decir Margarita ALONSO PEREZ

Estima, polo tanto o Técnico Autor do PEMM que deberá aceptarse parcialmente a alegación presentada.
De acordo co indicado no artigo 104 do RDL 1/92 (Texto Refundido da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana) e 143 do RP (Regulamento de Planeamento) e por encargo do CONCELLO DE VIGO, procedese a realización dos traballos correspondentes a redacción do PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO DO NÚCLEO DE MIRAFLORES - BEMBRIVE, que recolle as salvedades introducidas por parte da Corporación no Acordo Plenario coa data 31 de Xullo de 1994 e as correccións incluídas polas alegacións aceptadas.

A.1 NATUREZA DO TRABALLO

O denominado Núcleo de MIRAFLORES, dentro da parroquia de Santiago de Bembrive, no municipio de Vigo, é un núcleo delimitado no Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, adaptado á Lei 11/85 de adaptación do Solo a Galicia (LAGSA) por aprobación definitiva do 29.04.1993 (DOG 10.05.93) figura delimitado como Solo Non Urbanizable de Núcleo Rural Existente Tradicional, (Núcleo 03 11 C).

No artigo 3.9.5. do PXOU de Vigo sinállanse como indicadores para que o Concello determinara a redacción dun Plan Especial para a Mellora do Medio (PEMM) os seguintes:

a) Número de Licencias concedidas e executadas ou en execución para edificación principal, dende a entrada en vigor do PXOU, maior do 10% do número de vivendas no núcleo a aprobación do PXOU e en ámbolos casos.

b) Corroboração de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, fontes, pozos ou augas soterráneas.

Xa no período entre a aprobación Inicial e Definitiva do PXOU o Concello de Vigo constatou a superación dos indicadores citados polo que se adoptou o acordo de proceder a contrata-los traballos para a redacción do Plan Especial para a Mellora do Medio no Núcleo Rural de MIRAFLORES - Bembrive.
A.2 LOCALIZACIÓN E ÁMBITO DA ACTUACIÓN

O denominado Núcleo Rural Existente Tradicional de MIRAFLORES (segunda denominación do PXOU) atópase o Leste do Termo Municipal de Vigo, dentro da parroquia de Santiago de Bembrive.

O acceso principal é a través da Estrada que partindo da Igrexa de Santiago de Bembrive leva pola Estrada de Viña Grande, e a Estrada de Mandín ó Hospital do Meixueiro.

O ámbito inclúe dentro da súa delimitación os Núcleos coñecidos como Miraflores e Freires.

Está delimitado ó Norte pola Estrada de Viña Grande e o Monte Veciñal, ó Sur por terrenos incluídos no PAU de Mandín pertencentes a varios propietarios, ó Leste polo Camiño de Peizás e Oeste polo Camiño de Suáxeira.

O ámbito indica por gráficamente no Plano nº 1.06 corresponde o Plano Parcelario e de Delimitación e coincide básicamente coa delimitación que figura no PXOU agás unhas pequenas correccions nos lindes para incluír dentro do mesmo parcelas completas os efectos dunha maior coherencia do Plano (artigo 3.3.3. do PXOU).

Vigo, 28 de xullo de 1999

O SECRETARIU DEN HERENCIA

Asd.: Fco. Javier García Martínez

A.3 DETERMINACIÓNS E PREVISIÓNS DO PLANEAMENTO XERAL

O PEMM desenvolve as previsións contidas na ficha correspondente o Núcleo de MIRAFLORES contido no Documento de Adaptación do PXOU de Vigo á LAGSA (Núcleo 03 11 C) que textualmente dí:
<table>
<thead>
<tr>
<th>CONSOLIADÓN</th>
<th>37</th>
<th>AGUA</th>
<th>SI</th>
<th>ALCANTARILLADO</th>
<th>NO</th>
<th>ELECTRICIDAD</th>
<th>SI</th>
<th>ACCESO RODEADO</th>
<th>SI</th>
</tr>
</thead>
</table>

**Equipamientos Existentes**

<table>
<thead>
<tr>
<th>DENOMINACIÓN</th>
<th>SUPERFICIE M2</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ESCOLAR</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>DEPORTIVO</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>RELIGIOSO</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>CULTURAL-SOCIAL</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>SANITARIO</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>PROWEB</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Equipamientos Propuestos**

<table>
<thead>
<tr>
<th>DENOMINACIÓN</th>
<th>SUPERFICIE M2</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ESCOLAR</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>DEPORTIVO</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>RELIGIOSO</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>CULTURAL-SOCIAL</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>SANITARIO</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>PROWEB</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Zonas Viciosas**

<table>
<thead>
<tr>
<th>DENOMINACIÓN</th>
<th>SUPERFICIE M2</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EXISTENTES</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>REQUISITOS</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Suelo Urbano**

<table>
<thead>
<tr>
<th>SUP</th>
<th>APLICACIÓN DIRECTA</th>
<th>SUP</th>
<th>UNIDAD DE ACTUACIÓN</th>
<th>SUP</th>
<th>PERÍ</th>
<th>SU</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>1.3.2. PARCELA MÍNIMA 750 m2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4.500</td>
<td></td>
<td>2.97</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Suelo Urbanizable**

<table>
<thead>
<tr>
<th>SUP</th>
<th>PROGRAMADO</th>
<th>SUP</th>
<th>NO PROGRAMADO</th>
<th>SUP</th>
<th>NO URBANIZABLE</th>
<th>SU</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Elementos Catalogados**

**Prioridades**

- ALCANTARILLADO Y ACCESIBILIDAD

**Observaciones**

- TODO EL AMBIENTE QUBA SOMETIDO A UN PERM
- LA ORDENANZA ES TRANSITORIA EN TANTO NO SE APLIQUE EL PERM

- 89 -
A.4 SITUACIÓN ACTUAL. CARACTERÍSTICAS DO MEDIO FÍSICO

A.4.1 SOLO

Xeomorfolóxicamente os terreos delimitados polo PEMM atópanse nunha zona de transición. Están situados nunha media ladeira cara ó Oeste con fortes pendentes nos extremos Norte e Sur.

Xeolóxicamente son terreos de orixe paleozoico caracterizándose por ser unha zona de numerosas presas e fontes de auga que percorren díxos terreos, cunha capa vexetal importante, non existindo recheos.

Este documento forma parte do expediente n.º 2794/911 aprobad NO DEFINITIVAMENTE con esta data

A.4.2 TOPOGRAFÍA

ALTIMETRÍA

A zona de actuación desenvólvese dende a cota +135,00 na parte baixa do Núcleo (o cruze coa Estrada de Mandín) ata a cota +215,00 na Estrada de Vila Grande que pode considerarse como o punto máis alto.

CLINOMETRÍA

Os terreos obxecto do presente traballo presentan pendentes na dirección Norte - Sur cara ó Oeste do Núcleo, cun maior porcentaxe das pendentes entre o 10 e o 20% nas partes Norte e Sur.

É de sulixar a existencia de pequenos regatos e presas na zona que conforman unha densa rede de abastemento de auga para os cultivos, tal e como se pode oíllar nos Planos 1.03, 1.04 e 1.05.

A.4.3 CULTIVOS E VEXETACIÓN

O ámbito do Núcleo de Miraflores non posúe en realidade un aproveitamento agrícola. Somentes aparecen na zona algún cultivo familiar a tempo parcial, árbores frutales e viñedos destinados a autoconsumo.

En xeral atopámonos nunha zona de terreos ermos, con abundante vexetación baixa.

Non existe arborado autóctono de interese, agás un conjunto de carballos, pinos e eucaliptos na parte central do Núcleo que non figuran na actualidade incluídos dentro dunha delimitación de zonas verdes do Núcleo.
A.4.4 CLIMA

Dende o punto de vista climático, sitúase dentro do domínio climático denominado Oceánico húmido, con tendencia á aridez estival.

A precipitación media anual é de 1.200 mm. e posúe un índice de humidade do 80%.

A temperatura media é de 14º contando cunha media anual de horas de sol de 2.450.

Caracterízase, daquela, por un clima suave de influencia atlántica, propiciado pola orientación do núcleo recibindo ó sol a meirande parte do día e a súa posición nunha media ladeira.

A.4.5 PAISAXE

No aspecto paisaxístico e tal é como ínferese do plano n° 1.08 de información, correspondente a Usos e Paisaxe, atopámonos nunha zona privilexiada, en forma de semianfiteatro con pendente cara ó Oeste e con vistas de excepcionais, xa que dende a mesama olíase a Ría de Vigo dende as Illas Cies ata o Estreito de Rande, tendo ademais os pés a cidade de Vigo.

No Anexo n° 1 presentanse un reportaxe fotográfico do Núcleo obxeto do presente traballo.

A.5 SITUACION ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

USOS E ESTADO DA EDIFICACIÓN

O nomeado Núcleo de MIRAFLORES (Miraflores e Freires) ten na actualidade un total de 175 habitantes de dereito segundo o Censo do 90. Ten para o Instituto Nacional de Estadística a categoría de "Lugar".

Consta de 50 vivendas familiares (non todas ocupadas) que se reparten do seguinte modo atendendo a súa data de construcción:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>26</td>
<td>13</td>
<td>9</td>
<td>5</td>
</tr>
</tbody>
</table>
No momento presente pode considerarse a zona como de carácter periurbano, incluyéndose dentro do seu entorno unha serie de construcións así como fincas sen destino agrícola alguno.

O núcleo non conta con ningún elemento ou edificación catalogada como patrimonio histórico ou cultural.

É de sutilizar a densa rede de regatos e presas dentro do Núcleo, que serve de base á posterior rede de camiños así coma a tradicional cubrición de emparrados nos peches das fincas.

A calidade das edificacións con anterioridade o ano 1971 é relativamente escasa tendo o seu maior valor na adopción dunha tipoloxía acorde cos patróns tradicionais da arquitectura popular galega ainda que con maior pobreza, agás excepcións, materiais de construción. É característico en todas elas a existencia de hórreos e construcións engadidas a edificación principal.

As edificacións construídas dende 1971 ata 1993 presentan como denominador común a ausencia da volumetría tradicional e o desprecio absoluto polo entorno cun emprego desmedido de tipoloxías foráneas (edificacións de tres alturas, terrazas voadas, mansardas, etc.) e materiais afeos á zona (chapecados, pizarra,etc.) ainda que a calidade en xeral dos materiais emprados é maior. En xeral presentan escaso ou nulo valor arquitectónico.

As alteracións no medio tamén son preocupantes. Como se pode comprobar polo reportaxe fotográfico, a utilización de materiais inapropriados ou empregados de forma non axeitada é imparable.

Chapa galvanizada, fibrocemento, bloques de formigón, asfaltado de camiños esquecedo a reparación das beirarrúas, son entre outras intervencións que desvirtúan por engadido a perda do carácter tradicional do núcleo.

Non é o obxeto deste traballo facer unha análise do deterioro na calidade arquitectónica das novas (e a reforma das vellas) construcións e a súa relación coas características económicas, culturais e sociais da poboación, pero deberanse ter en conta afín de evitar o proceso de degradación do Núcleo.

No Anexo II inclúese a relación completa das edificacións pertencentes ó núcleo orixinal así como datos urbanísticos de interese sobre elas.
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Respecto às infraestructuras denominadas básicas, a situación é a seguinte:

- Rede Viaria
   Atópase comunicada e relacionada co exterior a través da Estrada de Viña Grande coa Estrada N-120, Estrada de Mandín coa Parroquia de Bembrive e Camiño dos Freires co Núcleo de Xestoso.
   Esta rede viaria, que podemos calificar de carácter principal dentro de la zona atópase asfaltada, pero non acada o ancho mínimo marcado polo PXOU agás a Estrada de Viña Grande.

- Enerxía eléctrica
   Posúe subministración a través da liña da Avenida de Madrid-Vigo pertencente a Unión Eléctrica-FENOSA.
   Existe no cruce coa Estrada de Mandín un transformador eléctrico aéreo.

- Abastecemento de auga
   Conta con acceso a través da rede de distribución xeral de auga cunha canalización de fundición de 100 mm. de diámetro ó longo da Estrada Subida a Miraflouros e o Camiño dos Freires, con capacidade suficiente para absorber as necesidades do Núcleo.

- Rede de Sumidoiros municipal
   Conta con zanxas de borde de recollida de augas pluviais a ámboslos dous lados da Estrada Subida a Miraflouros.
   Conta con rede de sumidoiros o longo da Subida a Miraflouros e o Camiño dos Freires en tubaxe de 40 cms. de diámetro.

A.6 ESTRUCTURA DA PROPRIADE DE DO SOLO

Aparece reflexada no plano nº I.06 de Información, correspondente a Parcelario.
O número de fincas é de 189 cunha superficie total de 145.332 m2.
A superficie de viais e camiños é de 22.082 m2. polo que o total do núcleo ten 167.414 m2.

No Anexo nº III figura a relación completa das parcelas incluídas dentro do Núcleo, os seus propietarios, a superficie das mesmas e a total do Núcleo.