

INDICE

Este documento forma parte do expediente n.º
- 2794/411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 28 JUL 1989

O SECRETARIO DE PRECINCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

- A.0 ANTECEDENTES. ALEGACIONES 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 PROPIEDAD 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 recibidas

B. MEMORIA XUSTIFICATIVA DA ACTUACION

- B.1 ADECUACION DO PEMM AS DETERMINACIONES DO PXOU DE VIGO E AS DA LAGSA
- B.2 OBXETIVOS 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

Este documento forma parte do Expediente n.º
- 2794/411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 28 JULIA 1998

O SECRETARIO DA DEFENSA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

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 DESEVOLVEMENTO DAS DETERMINACIONES DO PEEM

C.1.6 XESTION

C.1.7 PARCELACIONES E SEGREGACIONES

C.2 CONDICIONS 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 CONDICIONS DE EDIFICACION

C.4 CONDICIONS 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

XOSE A. COMESAÑA GARCIA

ARQUITECTO

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

A.0 ANTECEDENTES. ALEGACIONES RECEBEDAS

Vigo, 28 JUL 1994

O SECRETARIO DE AGENCIA.

ANTECEDENTES

A Comisión de Goberno 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 asina, 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 proxecto definitivo, polo Pleno do Concello de Vigo en sesión de 31 de xaneiro de 1994, coas seguintes salvedades:

- a) Os camiños de Viñagrande, Subida de Miraflores, dos Freires e de Mandín terán 14 m. na súa sección.
- b) O resto de viaís interiores terán 10 m. na súa sección.
- c) Nos criterios de Ordenación deberase substituír vivendas familiares por unifamiliares.
- d) Nos retranqueos cambiaráse 5 m. por 4 m.

ALEGACIONES RECEBEDAS

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 co 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 agravadas comparativamente.

Adxuntan a alegación presentada o proceso de Exposición Pública do PXOU. Este documento forma parte do expediente n.º - 2794/411 -

* ALEGACIÓN Nº2.
Dna. Margarita ALONSO PEREZ .

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vgo. 28 JUL 1999

O SECRETARIO DE XERENCIA,

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 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 fotocopia de escritura de `propiedade.

RESPOSTA DO TÉCNICO REDACTOR AS ALEGACIÓNS RECEBEDAS

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

RESPOSTA 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 aínda que a xustificación nas alegantes para a súa inclusión pode ter xustificación razoable, o marco para tal alegación foi o proceso de Exposición do PXOU, ó cal, por certo, presentaron unha alegación neste senso (alegación que foi rexeitada no séu momento).

As fincas nomeadas cos números 182, 183, 184, 186 e 191 somentes teñen unha parte mínima en contacto co PEMM por necesidade da ampliación do Camiño de Miraflores, pero non procede de ningún 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 rexeitarse a alegación.

* ALEGACIÓN Nº2.
Dna. Margarita ALONSO PEREZ .

Vgo, 28 JUL 1999

O SECRETARIO DE XERENCIA,

RESPOSTA A ALEGACIÓN

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

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 segundos datos que asemade figuran no catastro do Ministerio de Economía y Hacienda.

Tra-lo estudio e a análise da fotocopia aportada parece que, efectivamente a propiedade 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 a 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, procédese a realización dos traballos correspondentes a redacción do PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO DO NUCLEO DE MIRAFLORES - BEMBRIVE, que recolle as salvedades introducidas por parte da Corporación no Acordo Plenario con data 31 de xaneiro de 1994 e as correccións incluídas polas alegacións aceptadas. - 2794/411 -

Este documento fórmase por expediente n.º
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo,

28 JUL 1999

O SECRETARIO DE ALCALDIA,

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 da 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).

Asdo: Eco. Javier García Martínez

No artigo 3.9.5. do PXOU de Vigo sinálanse 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) Corroboración 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 Suaxeira.

O ámbito indicase gráficamente no Plano nº 1.06 (correspondente o Plano Parcelario e de Delimitación e coincide basicamente coa delimitación que figura no PXOU agás unhas pequenas correccións nos lindes para incluír dentro do mesmo parcelas completas os efectos dunha maior coherencia do Plan (artigo 3.2.3.3 do PXOU).

Vigo, 28 JUL 1999

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: 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:

FICHA DE NUCLEO	03 11 C	PARROQUIA	SANTIAGO DE BEMERIVE		N°	03
DENOMINACION DEL NUCLEO	MIRAPLORES	PLANOS n°	(21-30) (22-30)	(21-31) (22-31)	N°	11
TIPO DE NUCLEO	RURAL EXISTENTE TRADICIONAL		SUP	15,11 Has	N° DE VIV.	47

CONSOLIDACION	37	AGUA	SI	ALCANTARILLADO	NO	ELECTRICIDAD	SI	ACCESO RODADO	SI
---------------	----	------	----	----------------	----	--------------	----	---------------	----

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	DENOMINACION	SUPERFICIE M2
ESCOLAR		
DEPORTIVO		
RELIGIOSO		
CULTURAL-SOCIAL		
SANITARIO		
RECREATIVO		

Este documento forma parte del expediente n.º
- 2794/411 -
 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
 Vgo. **28 JUL 1991**
O SECRETARIO DE AGENCIA.
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS	DENOMINACION	SUPERFICIE M2
ESCOLAR		
DEPORTIVO		
RELIGIOSO		
CULTURAL-SOCIAL		
SANITARIO		
RECREATIVO		

ZONAS VERDES	DENOMINACION	SUPERFICIE M2	%
EXISTENTES			
PROPUESTAS	UBICACION Y GESTION SEGUN PEMM	4.500	2,97
TOTAL		4.500	2,97

SUELO URBANO	SUP	APLICACION DIRECTA	SUP	UNIDAD DE ACTUACION	SUP	PERI	SUP
		1.3.B. PARCELA MINIMA 750 m2					
TOTAL			15,11has				

SUELO URBANIZABLE	SUP.	PROGRAMADO	SUP.	NO PROGRAMADO	SUP.	NO URBANIZABLE	SUP
TOTAL							15,11

ELEMENTOS CATALOGADOS

PRIORIDADES - ALCANTARILLADO Y ACCESIBILIDAD

OBSERVACIONES - TODO EL AMBITO QUEDA SOMETIDO A UN PEMM
 - LA ORDENANZA ES TRANSITORIA EN TANTO NO SE APRUEBE EL PEMM

A.4 SITUACIÓN ACTUAL. CARACTERÍSTICAS DO MEDIO FISICO

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 ditos terreos, cunha capa vexetal importante, non existindo recheos.

Este documento forma parte do expediente n.º
- 2794/411 -
aprobado 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 cruce coa Estrada de Mandín) ata a cota +215,00 na Estrada de Miraflores Grande que pode considerarse como o punto máis alto.

Vgo. 28 JUL 1999
O SECRETARIO DE VIXENCIA,

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 suliñar a existencia de pequenos regatos e presas na zona que conforman unha densa rede de abastecemento de auga para os cultivos, tal e como se pode ollar nos Planos I.03, I.04 e I.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 conxunto de carballos, pinos e eucaliptos na parte central do Núcleo que non figuran na actualidade incluídos dentro dunha delimitación de zonas verdes do Núcleo.

Vigo,

28 JUL 1999

A.8

O SECRETARIO DA AGENCIA.

A.4.4 CLIMA

Dende o punto de vista climático, ^{Asido: Ecn. Javier García Martínez} sitúase dentro do dominio 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 e como inférese do plano nº 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 excepcionales, xa que dende a mesama ollase a Ría de Vigo dende as Illas Cíes ata o Estreito de Rande, tendo ademáis os pés a cidade de Vigo.

No Anexo nº 1 preséntase un reportaxe fotográfico do Núcleo obxeto do presente traballo.

A.5 SITUACION ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**USOS E ESTADO DA EDIFICACION**

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 construción:

	Antes de 1971	1971-1988	1988-1993	En construción (Atá ó 1.1.1994)
Nº VIVENDAS	28	13	9	5

Vigo,

28 JUL 1999

A.9

O SECRETARIO DA XERARCA

No momento presente pode considerarse a zona como de carácter periurbano, incluíndose dentro do seu ámbito urbanístico as edificacións así como fincas sen destino agrícola alguno.

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

É de suliñar 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 aínda 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 até 1993 presentan como denominador común a ausencia da volumetría tradicional e o desprezo absoluto polo entorno cun emprego desmedido de tipoloxías foráneas (edificacións de tres alturas, terrazas voadas, mansardas, etc.) e materiais alleos a zona (chapeados, pizarra, etc.) aínda que a calidade en xeral dos materiais empregados 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 inapropiados ou empregados de forma non axeitada é imparable.

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

Non é o obxecto 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 deberáse 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.

Vgo. 28 JUL 1991

O SECRETARIO DA XERENCIA.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Respecto ás 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 línea da Avenida de Madrid-Vigo pertencente a Unión Eléctrica-FENOSA.

Existe no cruce coa Estrada de Mandín un transformador eléctrico aéreo.

- Abastecimento de agua

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 Miraflores 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 ámbos os dous lados da Estrada Subida a Miraflores.

Conta con rede de sumidoiros o longo da Subida a Miraflores e o Camiño dos Freires en tubaxe de 40 cms. de diámetro.

A.6 ESTRUCTURA DA PROPIEDAD 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.