

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4574 / 411 -  
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 17 ABR 1998  
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

## 7. NORMATIVA

### 7.1. URBANÍSTICA E DE EDIFICACIÓN

#### NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN NO ÁMBITO DO NÚCLEO 03-26-ESPARRAMÁN .

Diferéncianse dúas zonas, con ordenanzas lixeiramente diferentes.

- 1.A. Ordenanza xeral do núcleo.
- 1.B. Ordenanza particular.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4574 / 411 -  
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

#### Ordenanza Xeral.

Vigo, 14 FEB 2000

As características da ordenanza son idénticas ás establecidas no PXOU-93 de Vigo, para a cualificación 1.3. grao B., de vivenda unifamiliar illada de media densidade, coas seguintes particularidades para as condicións de volume:

O SECRETARIO DA XERENCIA,  
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

- Parcela mínima 500 m2.
- Recadros laterais 3 m.
- Recadros a camiños 4m , á aliñación indicada nos planos do proxecto.
- Ancho mínimo de parcela a efectos de parcelación 12 m. na situación da vivenda , cun mínimo de 3 m de ancho de parcela, na fronte de parcela ó camiño.

#### Ordenanza Particular.

As características da ordenanza son idénticas ás establecidas no PXOU-93 de Vigo, para a cualificación 1.3. grado B., de vivenda unifamiliar illada de media densidade, coas seguintes particularidades para as condicións de volume:

- Parcela mínima 400 m2.
- Recadros laterais 3 m.
- Recadros a camiños 3 m , á aliñación indicada nos planos do proxecto.
- Altura máxima da edificación 9 metros, medidos dende o cumio ata a rasante do terreo.
- Diámetro mínimo do círculo inscribible na zona unitaria 8 metros.
- Ancho mínimo de parcela a efectos de parcelación 12 m. na situación da vivenda , cun mínimo de 3 m de ancho de parcela, na fronte da parcela ó camiño.

Vigo, 17 ABR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Considéranse ademais as seguintes condicións particulares en todo o ámbito do núcleo :

Rasantes Oficiais : É o perfil lonxitudinal dun terreo, considerándose a tal fin a topografía natural do núcleo, indicada no plano topográfico do presente PEMN.

Protección dos sistemas de rega do núcleo : establécese unha protección de 1.5 metros de ancho dos canais de rega que non coinciden con camiños, dita protección aparece indicada no plano de proxecto correspondente, serán obrigatorias as seguintes condicións.

- Os cerramentos das propiedades situaranse segundo o plano de proxecto do PEMN que indica as aliñacións respecto dos canais de rega.
- O terreo exterior dende dita aliñación ata a rega será de cesión gratuíta ó Concello.
- Dita franxa de 1.5 metros dende a rega ata os cerramentos, serán para constituir paseos peonais polo interior do núcleo.
- Os materiais con que se constrúan os cerramentos colindantes coas regas, serán cegos ata unha altura máxima de 1 metro, podéndose pasar esa altura unicamente con sebes ou mallas metálicas.

Elementos catalogados.- Os elementos que constitúen o catálogo do presente PEMN, non poderán ser modificados. E, en particular as presas deberán de ser recuperadas e saneadas.

Zonas verdes .- No presente PEMN non se considera ningunha zona verde delimitada como tal, xa que na ficha correspondente o presente núcleo do PXOU de Vigo non se consideraba necesaria, ó ser o ámbito do núcleo moi pequeno e ser a parroquia de Bembrive excedente nese tipo de dotacións. Sendo por outra banda o presente núcleo de Esparramán unha extensión do veciño núcleo de Xestoso no que se prevé esa dotación cunha extensión de 3.468 m2.

Abastecemento de auga.- O núcleo de Xestoso - Esparramán conta cun sistema de abastecemento de auga privado, tal como se indica na memoria de información. A previsión de crecemento futura fai necesaria a conexión de dita rede privada á rede pública municipal de SERAGUA, a tal fin será precisa que a rede cumpra coas condicións indicadas a tal fin pola empresa SERAGUA.

Vigo, 14 FEB 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Vigo, 17 ABR 1998

O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

## 7.2. CONSERVACIÓN DO CARÁCTER RURAL

Aínda que a conservación dun atributo como o carácter rural non é posíbel unicamente por medio da aplicación de medidas de tipo constructivo, non cabe dúbida que estas contribuirán cando menos a que non se deteriore.

Un mínimo respecto ó entorno obriga ó establecemento dunhas medidas prá súa protección, de aplicación xeral a todo tipo de construcións, que eviten o proceso actual de perda da calidade ambiental como consecuencia da aparición de construcións que se afastan completamente dos canons tradicionais sobre forma e acabado.

En tal sentido, queda prohibido :

Deixar as construcións con bloques de formigón ó descuberto, estes bloques deberán ser sempre revestidos con morteiro de cemento e pintados , ou utilizando morteiro monocapa.

Deixar os tellados ou medianeiras con placas de fibrocemento á vista. Tódalas cubertas deberán rematarse con algún material adecuado ( tella cerámica, de formigón, etc...). As medianeiras deberán recibir tratamentos de fachada.

O uso de plaquetas cerámicas queda terminantemente prohibido.

O peche de fincas con bloques de formigón e con postes de ferro e aramado.

Tódolos tendidos aéreos de calquera clase.

Asfaltar os camiños ou rúas interiores ó núcleo.

Recoméndase :

A realización de fachadas con granito.

A carpintería de madeira, pintada en marrón, branco ou verde.

A tella cerámica curva.

Os cerramentos de leiras con cachotería.

Utilización de postes de granito para a formación de emparrados, no lugar dos actuais de formigón.

Vigo, 14 FEB 2000

O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4 5 7 4 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 17 ABR 1998

O SECRETARIO DA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

É obrigatorio :

Encastrar nas paredes as caixas de tipo rexistrable ( FENOSA, etc...) recubrindoas cunha tapa de madeira ou pedra a fin de facer que pasen inadvertidas.

Recubrir as chemineas do mesmo material cá fachada.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4 5 7 4 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 14 FEB 2000

O SECRETARIO DA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Vigo, 17 ABR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

## 8. XUSTIFICACIÓN NA MODIFICACIÓN DO ÁMBITO DO PEMN

Como se pode observar nos planos adxuntos do proxecto o ámbito do PEMN sufriu unhas pequenas modificacións en canto á delimitación que se indicaba nos planos do PXOU do Concello de Vigo.

Tales modificacións prodúcense na zona Sudoeste do núcleo de Esparramán, e son debidas á modificación no trazado do vial denominado "Autoestrada do Val Miñor". Este vial, nun principio, delimitaba o núcleo de Esparramán na zona Sudoeste, pero debido a unha alegación presentada polos veciños, o trazado foi desprazado cara ó Leste. Desta forma, parcelas que estaban afectadas polo vial dentro do ámbito do PEMN, quedaron fóra desta afección, polo cal o equipo redactor deste Documento se viu na obriga de reconsiderar a delimitación do ámbito, tendo en conta o desprazamento da autoestrada.

Á hora de facer a modificación, tívose en conta o criterio do 50%, de forma que as parcelas que tiñan máis dun 50% da súa superficie incluída na delimitación inicial foron definitivamente adscritas ó PEMN, mentres que as que tiveran menos dun 50% incluída quedaron definitivamente excluídas do ámbito.

Estas foron as únicas modificacións realizadas na delimitación do núcleo con respecto á orixinal indicada nos planos do PXOU.

Vigo, 14 FEB 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4 5 7 4 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 17 ABR 1998

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

## 9. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### A) CUSTO POR M2 DE VIAL DE 8 METROS: 11.000 Ptas/m2

Rede viaria xeral (calzadas e beirarrúas)	38,9 millóns
Rede peonal	0,0 millóns
Abastecemento e rede de sumidoiros	3,9 millóns
Enerxia eléctrica e iluminación	1,0 millóns
<b>TOTAL</b>	<b>43,8 millóns</b>

### B) CUSTO DE ZONAS VERDES.

Non se aplican no noso caso ó non ter asignadas zonas verdes.

### C) REPERCUSIÓN DO CUSTO DE URBANIZACIÓN POR M2 DE ÁMBITO

Superficie do PEMN: 3,4 Ha.  
Repercusión : 1.288,23 Ptas/m2

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4 5 7 4 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 14 FEB 2000

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

CUMPRIMOS CON ISTO O ENCARGO E AS NORMAS DE APLICACIÓN

Este documento forma parte do expediente n.º

~~-4574/411-~~

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 17 ABR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

~~-4574/411-~~  
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 14 FEB 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ASDO.

VIGO/OUTUBRO/97

  
xosé ramón garrido davila

  
victor manuel gonzález magdalena

  
francisco José martínez paz