

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4576 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 30 OCT 2000

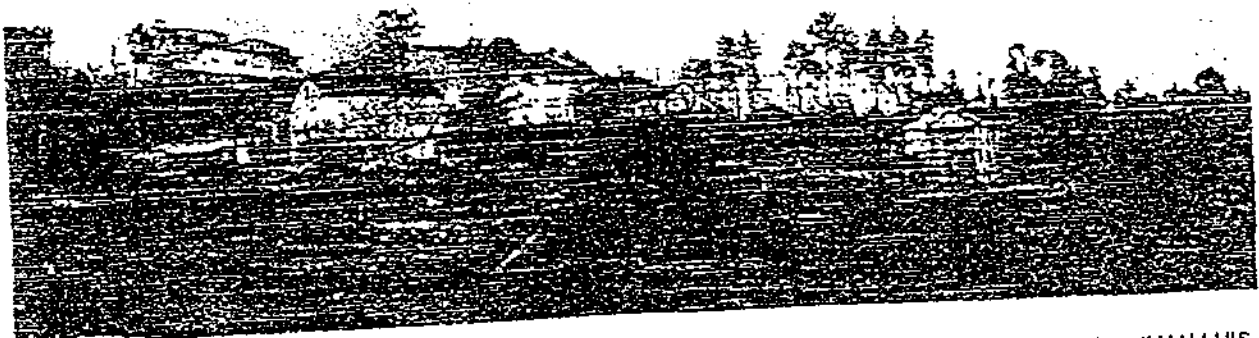
O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

22 MAYO 2001  
Vigo  
EL SECRETARIO DE AGENCIA  
P. L.

PLAN ESPECIAL MEJORA DEL NUCLEO

SALGUEIRO PEMN 05.10



GARCÉS NAVARRO, INMACULADA

PACHO DOMINGUEZ, LIDIA MABEL

PIÑEIRO FERRADAS, JUAN LUIS  
ARQUITECTOS

Vigo, 30 DE MAYO 2000

INDICE TOMO V: O SECRETARIO DE REFERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

1. - INFORME DEL SERVICIO PROVINCIAL DE URBANISMO E ARQUITECTURA DE FECHA 5 DE ENERO DE 2000 DEL PEMN 05.10 SALGUEIRO (CANDEÁN)
2. - CONTESTACION AL INFORME
3. - REFUNDIDO DE ORDENANZAS PARTICULARES SALGUEIRO PEMM 05.10  
ORDENANZA A: ZONAS VERDES.  
ORDENANZA B: VIVIENDA UNIFAMILIAR TRADICIONAL.  
ORDENANZA C: VIVIENDA FAMILIAR.  
ORDENANZA D: MOVIMIENTO DE TIERRAS.
- 4.- PLANO DE NORMATIVA P1 REFUNDIDO

El Secretario General  
Fco. Javier García Martínez

22 MAYO 2000

Vigo, EL SECRETARIO GENERAL  
F.D.

# 1.- INFORME DEL SERVICIO PROVINCIAL DE URBANISMO Y ARQUITECTURA



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

OFICINA DE PLANEAMENTO  
ASUNTO: PEMN DE PORTOLOUREIRO  
Nº DE EXPEDIENTE:4578 /411

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4576 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 30 OCT 2000

O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

INMACULADA GARCÉS NAVARRO MAIO 2001  
TRAVESIA DE VIGO 22-1º B  
VIGO

## NOTIFICACION

Xunto lle envío copia do informe do Director Xeral de Urbanismo de data 5 de xaneiro de 2000, en relación co Plan Especial de mellora do núcleo 05 10 de SALGUEIRO (CANDEÁN), para que o equipo redactor do documento estudie a posibilidade de adecuar os anchos dos viais que teñen continuidade fóra dos límites do ámbito en outros núcleos ós que figuran no PXOU.

De se-lo caso procedan á corrección da documentación que permita formular a proposta de Aprobación definitiva.

Vigo 14 de abril de 2000

O arquitecto municipal:

Asdo: Antonio Alonso Fernández

Conforme: O Xerente Municipal de Urbanismo:

Asdo. Javier Rivas Barros

Recibín o / /2.000

Asdo:.....

Vigo, 30 OCT 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA,

CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA,  
DIRECCIÓN XERAL DE CALIDADE MEDIOAMBIENTAL E URBANISMO  
SERVICIO PROVINCIAL DE URBANISMO

Rúa Alcaide Havia, s/n. - Teléfono 80 56 50 - Fax 80 56 61 - 36071 PONTEVEDRA



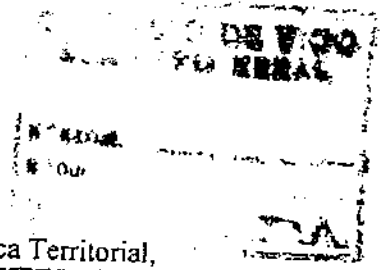
17 de Xaneiro de 2000  
rfa: Expte. 151/97

Asunto:  
Remitindo Informe.  
Art. 42.5)

XUNTA DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,  
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE VIGO

SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
DO CONCELLO DE

18 XAN. 2000  
NUM. 147  
S. 2. 1. 5  
VIGO

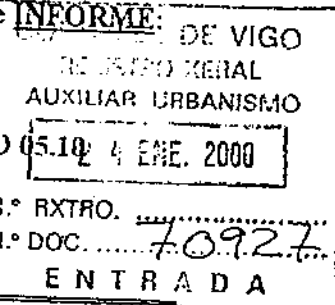


O Ilmo. Sr. Delegado Provincial da Consellería de Política Territorial,  
Obras Públicas e Vivenda, o día 5 de Xaneiro de 2000, emitiu o seguinte

"Expte. 151/97

PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO NO NÚCLEO  
"SALGUEIRO", PARROQUIA DE CANDEÁN.

Concello de VIGO



O Concello de Vigo remite mediante oficio de data 14/10/99, con entrada nesta  
Delegación o día 25 seguinte, documentación relativa ó PLAN ESPECIAL DE  
MELLORA DO MEDIO NO NÚCLEO 05.10 "SALGUEIRO", PARROQUIA DE  
CANDEÁN, ós efectos do Informe preceptivo previo á Aprobación Definitiva.

Vista a documentación obrante no Expediente e a agora remitida polo Concello,  
en virtude do disposto no Artigo 42.5) da Lei 1/97, de 24 de marzo, do Solo de Galicia,  
emítase o seguinte

**INFORME**

**I.- ANTECEDENTES.**

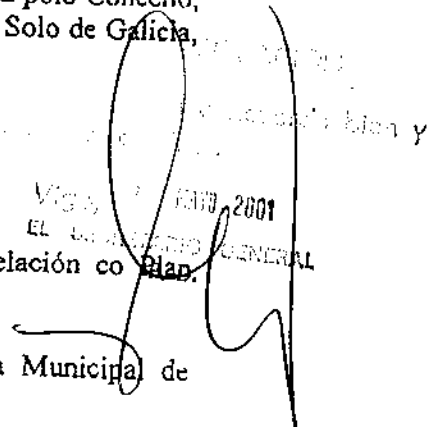
1º.- A documentación remitida polo Concello de Vigo en relación co Plan  
Especial de referencia consta de :

-Informe da Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia Municipal de  
Urbanismo, de data 01/10/99.

-Pronunciamento polo Concello en relación co informe emitido pola CPTOPV  
previo á Aprobación Definitiva do PEMN 05.10 "Salgueiro" (Candeán).

2º.- O Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Vigo foi Aprobado  
Definitivamente por Acordo do Consello da Xunta en data 29/04/93.

...///...



aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 30 OCT 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

...///...

3º.- O presente PEMN foi Aprobado Inicialmente polo Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo en data 17/04/98, e sometido ó trámite de exposición pública co resultado que obra no Expediente.

4º.- O Documento foi anteriormente informado por esta Consellería en datas 04/03/99 e 01/09/99 ó abeiro do disposto no artigo 42.5) da Lei 1/97, do Solo de Galicia.

**II.- OBSERVACIÓNS.**

1º.- A Lei 1/97, do 24 de Marzo, do Solo de Galicia, no seu artigo 42.5) prevé o informe preceptivo e vinculante desta Consellería con carácter previo á Aprobación Definitiva dos Instrumentos de planeamento urbanístico.

2º.- Examinado o Proxecto de PEMN e a nova documentación aportada, poden considerarse xustificadas os puntos a) e b), pero segue a manter unha redución substancial do ancho viario previsto no Plan Xeral, o que supón unha diminución da capacidade dos viais, afectando a súa continuidade fora dos límites do ámbito.

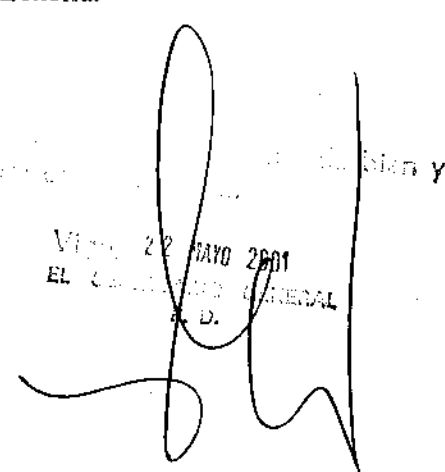
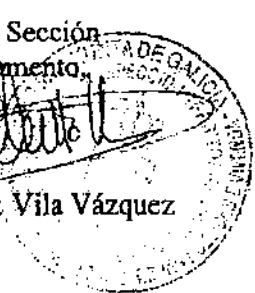
**\*En consecuencia, emítase o presente Informe ó Expediente do PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO NO NÚCLEO 05.10 "SALGUEIRO", PARROQUIA DE CANDEÁN, NO CONCELLO DE VIGO, coas puntualizacións sinaladas na Observación nº 2.**

Unha vez cumprimentados os extremos anteriormente sinalados e tralos trámites oportunos, someterase o Expediente a novo Informe desta Consellería.

Pontevedra, a 5 de Xaneiro de 2000."

O Xefe da Sección de Planeamento,

Asdo: José A. Vila Vázquez



## 2.- CONTESTACIÓN AL INFORME

Vigo, 30 OCT 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Considerando las razones expuestas en el informe del Servicio Provincial de Urbanismo y Arquitectura de fecha 5 de Enero de 2000, se aceptan las puntualizaciones señaladas en el punto 2 sobre los anchos de los viales del PEMN 05.10 SALGUEIRO CANDEAN, por lo que se procede a la reforma de los mismos de modo que se ajusten a lo especificado en el PGOU y se pueda formular a continuación la propuesta de aprobación definitiva.

Se adjunta plano de normativa rectificado con los nuevos anchos de viales y los valores resultantes de cesión, zona verde y superficie edificable ajustados a los nuevos parámetros.

Vigo, 30 de mayo de 2000

Inmaculada Garcés Navarro

P. U.

Lidia Mabel Pacho Domínguez

Juan Luis Piñeiro Ferradas

SECRETARÍA XERAL DE URBANISMO E ARQUITECTURA  
C/ Príncipe de Asturias, 100 - 15001 Vigo  
Teléfono: 986 12 12 12 - Fax: 986 12 12 12  
Vigo, 22 Mayo 2000  
EL SECRETARIO GENERAL  
P. J.

## POLIGONO 1

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Compuesto por las parcelas 1,2,3,5,6,7,8,11 y 12, (superficie total de 6.917 m<sup>2</sup>)

POLIGONO 1	Superficie	% respecto Sup. Total del Polígono
Zona verde:	792 m <sup>2</sup>	11,40 %
Cesión de viales:	1268 m <sup>2</sup>	18,25 %
Total Superficie de Cesión:	2060 m <sup>2</sup>	29,65 %
Superficie edificable:	4887 m <sup>2</sup>	70,35 %

Uso predominante:	Residencial
Tipología:	Vivienda familiar aislada o pareadas
Normativa:	Ordenanza C: Viv. Familiar
Edificabilidad neta:	3473 m <sup>2</sup>
Sistema de gestión:	Compensación

El artículo 76.5 de la LESGA, no obliga a la determinación del Aprovechamiento Tipo en el suelo de Núcleo Rural, por lo cual para el justo desarrollo del Polígono se ha procedido a concretar su edificabilidad neta.

## POLIGONO 2

Compuesto por las parcelas 9,13,14,49,50,52,53,54,55,56 y 57 (superficie total de 7.317 m<sup>2</sup>.)

POLIGONO 2	Superficie	% respecto Sup. Total del Polígono
Zona verde:	955 m <sup>2</sup>	13,06 %
Cesión de viales:	958 m <sup>2</sup>	13,09 %
Total Superficie de Cesión:	1913 m <sup>2</sup>	26,15 %
Superficie edificable:	5404 m <sup>2</sup>	73,85 %

Uso predominante:	Residencial
Tipología:	Vivienda familiar aislada o pareada
Normativa:	Ordenanza C: Viv. Familiar
Edificabilidad neta:	3658 m <sup>2</sup>
Sistema de gestión:	Compensación

3.- REFUNDIDO DE ORDENANZAS PARTICULARES

Serán las siguientes:

- A. ZONAS VERDES.
- B. VIVIENDA FAMILIAR TRADICIONAL.
- C. VIVIENDA FAMILIAR.
- D. MOVIMIENTO DE TIERRAS.
- V. VIAL

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4576 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

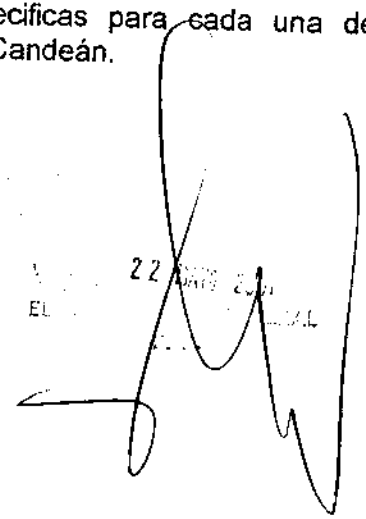
Vigo, 30 OCT 2000

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

A continuación, se indican las condiciones específicas para cada una de las Ordenanzas dentro del PEMN 05.10 de Salgueiro - Candeán.

22 OCT 2000  
EL SECRETARIO DE AGENCIA





ORDENANZA A:

ZONAS VERDES

Vgo.

30 OCT 2000

O SECRETARIO DA ALCALDIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

**A. DEFINICIÓN.**

Corresponde a los espacios generalmente arbolados y ajardinados que se destinan al esparcimiento y reposo de la población.

**B. CONDICIONES DE VOLUMEN**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Las señaladas en el Plano de Ordenación General, en cuanto a dimensiones y alineaciones.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- EDIFICABILIDAD: 2%.

**OBSERVACIONES:**

Se revegetara con especies autóctonas.

Solo se permitirán la realización de pequeñas construcciones auxiliares, propias de zonas verdes que no desvirtúen el carácter de la zona, mediante Concesión Municipal.

Y.  
22 MARZO 2001  
E. C. ...  
F. ...

ORDENANZA B

VIVIENDA FAMILIAR TRADICIONAL.

Vgo.

30 OCT 2000

O SECRETARIO DA XERENCIA.

**A. DEFINICIÓN.**

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Comprende esta ordenanza las zonas más consolidadas del Núcleo, en torno al cruce de los tres viales, donde se encuentran las viviendas vinculadas a la explotación agrícola, junto con nuevas viviendas. Se mantienen zonas de huerta o jardín, existen galpones, almacenes y construcciones anexas para usos agrarios y ganaderos. El uso dominante es la vivienda familiar.

Se autoriza la edificación exenta siempre que se cumplan las ordenanzas.

En caso de existir paredes medianeras con propiedades colindantes de edificios construidos con anterioridad, el adose es obligatorio.

En caso excepcional se permite el adose de dos viviendas, siendo necesario el acuerdo con el colindante, que deberá quedar inscrito en la escritura como una servidumbre de la misma para ambos colindantes y el proyecto conjunto de ambas viviendas.

El aprovechamiento es único. El aprovechamiento máximo será la suma de ambos aprovechamientos, la edificación resultante debe cumplir las ordenanzas como si de una única edificación se tratase. Las edificaciones no tienen porque ser iguales o simétricas, sino presentar una composición homogénea.

La edificación resultante no deberá dejar medianeras al descubierto.

El fondo máximo de edificación, se marca para las nuevas construcciones a 25 m desde la arista exterior del vial. En caso de edificaciones existentes anteriores a la Redacción del PEMN, esta línea no es preceptiva, las ampliaciones de edificación deben realizarse dentro de la franja definida por el fondo máximo edificable.

En el Camino de Muxenas la edificación esta consolidada, por lo que fijado el ancho del camino, los retranqueos respecto al mismo afectan únicamente a las nuevas construcciones.

2 MAYO 2001

Vgo. EL C. P.D. GENERAL

Vigo, 30 OCT 2000

O SECRETARIO DE LA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

**B. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el plano de ordenación

- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Vivienda familiar con garaje.
- PARCELA MINÍMA: 400 m2.
- LA EDIFICACIÓN MÁXIMA: 0,5 m2/m2,  
(No computan las edificaciones auxiliares o complementarias de superficie menor a 10 m2).
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 35%.  
(La ocupación en sótanos no superará el 70% de la parcela, debiendo guardar un retranqueo mínimo de 1 m a los linderos. La ocupación de edificaciones auxiliares no superará el 5%).
- RETRANQUEOS MÍNIMOS:
 

A vial	3 m
A lindantes	3 m

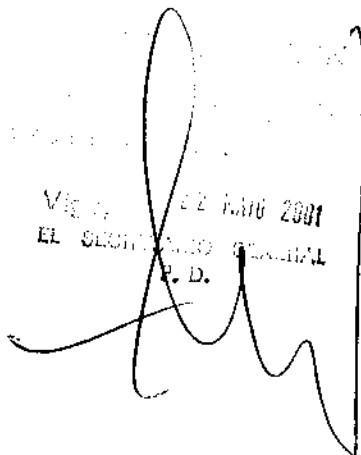
**C. CONDICIONES DE USO**

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Vivienda familiar con garaje.
2. Actividades primarias: Agricultura y Artesanía.
3. Infraestructura: Agua, gas electricidad....

Autorizable en los tamaños mínimos para el servicio de los restantes usos.

4. Comercial en edificación de vivienda.
5. Oficinas en edificación de vivienda
6. Lugares de reunión.
7. Religioso.
8. Cultural y educativo.
9. Deportivo.
10. Sanitario.
11. Servicios generales.

  
 VIGO, 30 OCT 2000  
 EL SECRETARIO DE LA XERENCIA  
 F. D.

ORDENANZA C	Vigo, 30 OCT 2000
VIVIENDA FAMILIAR	O SECRETARIO DE AERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

**A. DEFINICIÓN**

La segunda ordenanza incluye el área de extensión del núcleo sobre la rúa de Salgueiro. El uso dominante será la vivienda familiar.

En caso excepcional se permite el adose de dos viviendas, siendo necesario el acuerdo con el colindante, que deberá quedar inscrito en la escritura como una servidumbre de la misma para ambos colindantes y el proyecto conjunto de ambas viviendas.

El aprovechamiento es único. El aprovechamiento máximo será la suma de ambos aprovechamientos, la edificación resultante debe cumplir las ordenanzas como si de una única edificación se tratase. Las edificaciones no tienen porque ser iguales o simétricas, sino presentar una composición homogénea.

La edificación resultante no deberá dejar medianeras al descubierto.

Se autoriza la edificación exenta siempre que se cumplan con las ordenanzas.

**B. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el plano de ordenación

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Vivienda familiar con garaje.

PARCELA MINÍMA: 500 m2.

LA EDIFICACIÓN MÁXIMA: 0,5 m2/m2,  
(No computan las edificaciones auxiliares o complementarias de superficie menor a 10 m2).

OCUPACIÓN MÁXIMA: 35%.  
(La ocupación en sótanos no superará el 70% de la parcela, debiendo guardar un retranqueo mínimo de 1 m a los linderos. La ocupación de edificaciones auxiliares no superará el 5%).

RETRANQUEOS MÍNIMOS: A vial 3 m

A lindantes 3 m

MAXIMO FONDO EDIFICABLE: Desde arista ext. del vial: 25 m

**C. CONDICIONES DE USO**

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Vivienda familiar con garaje.
2. Actividades primarias: Agricultura y Artesanía.
3. Infraestructura: Agua, gas electricidad....

Autorizable en los tamaños mínimos para el servicio de los restantes usos

EL SECRETARIO DE AERENCIA  
F. D.

Vigo, 22 Mayo 2001  
EL SECRETARIO GENERAL  
F. D.

4. Comercial en edificación de vivienda.
5. Oficinas en edificación de vivienda
6. Lugares de reunión.
7. Religioso.
8. Cultural y educativo.
9. Deportivo.
10. Sanitario.
11. Servicios generales.

Este documento forma parte do expediente n.º  
**- 4576/411 -**  
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 3 de OCT 2000  
O SECRETARIO DE REFERENCIA,  
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*[Faint text and large handwritten signature]*

**ORDENANZA D**  
**MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Vigo, 30 de Julio de 2000

O SECRETARIO DE LICENCIA

Asdo.: Eco. Javier Garcia Manzanera

Se conservará la topografía actual. No se podrán realizar desmontes para nivelar las parcelas. En caso de ser necesario contener las tierras en desniveles verticales mayores de 2 m:

Se realizará en la base un muro de contención de 1,50 m de altura max.

El ángulo que forme el talud con el plano horizontal tendrá 60º como máximo.

El talud se revegetará con vegetación autóctona.

En los muros se empleará preferentemente mampostería, perpiaños de granito o revestimiento de piedra natural sobre muro de hormigón armado.

**DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

Se deberá cumplir con lo especificado en el punto 3.8.4. de las Ordenanzas Municipales del PGOU de Vigo de 1993.

EL SECRETARIO GENERAL  
P. D.

Vigo, 30 de Mayo de 2000

**ORDENANZA V**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

**VIALES**

Asdo.: Fco. Javier Garcia Martinez

Los viales se ajustarán en su dimensión y trazado a lo indicado en el Plano P.1 de mayo de 2000 y a la correspondiente documentación refundida para aprobación definitiva sobre Red Viaria y Replanteo.

Se ejecutarán de acuerdo con los criterios de diseño y trazado de la Memoria Justificativa y las siguientes ordenanzas. No obstante, se estará de acuerdo con las Normas exigidas por el Ayuntamiento en el Proyecto de Urbanización.

**CAMINOS**

Los caminos tendrán un ancho mínimo de 4,50 m y estarán adoquinados

Excepcionalmente se podrán solar con adoquines de hormigón, según se indique en el Proyecto de Urbanización.

**CALZADAS**

El pavimento de la calzada estará constituido por una base granular compactada, una capa de macadam de 20 cms. de espesor y capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente de 7 cms. de espesor.

La superficie final de la calzada tendrá unas pendientes transversales a partir del eje hacia los bordillos del 2,00%.

**ACERAS.**

Las aceras de las dimensiones mencionadas anteriormente, al igual que los itinerarios y sendas peatonales se solarán con losetas de cemento estriado con los colores y combinaciones que se indique en el Proyecto de Urbanización, siendo preferentes las combinaciones en tonos imitación a piedra silvestre.

El pavimento irá asentada con mortero de cemento sobre una base de hormigón en masa de 10 cms. de espesor.

Se situarán espacios para alcorques definiéndose su situación y forma definitiva en el Proyecto de Urbanización.

DIRECCION DE URBANIZACION

La presente ordenanza concuerda bien y fielmente con el proyecto final

Vigo, 30 de mayo de 2000

Vigo, 27 MAYO 2001  
EL SECRETARIO GENERAL

Inmaculada Garcés Navarro

Lidia Mabel Pacho Domínguez

Juan Luis Piñeiro Ferradas