

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE "CAMBESES"

SITUACIÓN: Sector situado en la parroquia de Lavadores, con límites a los barrios de Alborada, Subride, Sampaio y Avenida de Ramón Nieto.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Excmo Ayuntamiento de Vigo, en representación de los propietarios de los terrenos incluidos en el P.P. Este documento forma parte de expediente n.º 35777/411 aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DE XERENCIA,

1.- PRESCRIPCIONES GENERALES

El objeto del presente trabajo es desarrollar un Plan Parcial de Cambeses, cuya finalidad, es la ordenación y urbanización de los terrenos del P.A.U. CAMBESES, según las especificaciones que desarrolló dicho P.A.U. Asdo.: Fco. Javier García Martínez

La normativa a aplicar serán los artículos:

Este documento forma parte de expediente n.º 35777/411 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

ARTICULADO DESARROLLO DE LOS TRABAJOS Y DOCUMENTACIÓN

O SECRETARIO DE XERENCIA,

- R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Arts. 83, 144, 145, 146. Asdo.: Fco. Javier García Martínez
- LASGA: Arts. 9, 20, 26, 37 y 38.
- Reglamento de Planeamiento: Arts. del 43 al 64 ambos inclusive. Anexo al Reglamento de Planeamiento.

ARTICULADO TRAMITACIÓN

- R.D.L. 1/1992 de 6 de Junio: 116, 118.3, 119 y 120.
- LASGA: ARTS. 28, 29, 30, 33, 34.
- Reglamento de Planeamiento: Arts. 136 al 139 (teniendo en cuenta las peculiaridades en cuanto a competencias y tramitación de la LASGA).

2.- ANTECEDENTES

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vigo, en sesión del 15 de Noviembre de 1.993, acordó admitir a trámite a solicitud de formulación del PAU "CAMBESES", presentado por Dña. Emilia y Dña Pilar Cameselle Martínez y someter el expediente a información pública.

Durante el plazo señalado en el Edicto de la Alcaldía, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 9 de 14 de Enero de 1.994, no se presentaron en el Registro General del Ayuntamiento alegación ninguna.

Sometido el expediente a información pública por el plazo de un mes, entre los días 15 de Enero y 15 de Febrero de 1.994, mediante anuncios en el Faro de Vigo del 14 de Enero de 1.994 y el Boletín Oficial de la Provincia de 14 de Enero de 1.994, a efectos de lo previsto en el artículo 217 del Reglamento de Gestión Urbanística, no recibíéndose ninguna alegación.

El Pleno del Ayuntamiento de Vigo en sesión del 10 de Mayo de 1.994, adoptó el acuerdo de la formulación del PAU de "CAMBESES" y redacción del Plan Parcial que lo desarrolló conjuntamente

Este documento forma parte do expediente n.º
= 3577 / 411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 18 ABR 1997
O SECRETARIO DE ALCALDIA.

3.- CONTENIDO DEL ESTUDIO

3.1.- ÁMBITO

El ámbito del P.P., según los planos nº 21-24 y 21-25 del PGOU de Vigo, situado en la parroquia de Lavadores, con límites a los barrios de Alborada, Subride, Sampaio y Avenida de Ramón Nieto, arroja según los planos catastrales, parcelarios, topográficos y ajustándose a los límites de las parcelas reales que marcan la delimitación en el PGOU, una superficie de 58.918,87 m², que pertenecen a propietarios particulares.

El estudio establece las determinaciones y elaboración exigida por la legislación Urbanística para estas figuras de planeamiento y desarrollo del PGOU en concreto son; artículos 45, 46 y 57 del R.P.U.-R.D. 2159/78, de 23 de Junio.

Este documento forma parte do expediente n.º
= 3577 / 411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, - 2 MAR 1998
O SECRETARIO DE ALCALDIA.
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

DETERMINACIONES:

- 3.2.- Delimitación del Área de Planeamiento.
- 3.3.- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio, división de Polígonos o Unidad de Actuación.
- 3.4.- Señalamiento de Reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión.
- 3.5.- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales; docentes y demás servicios de interés público y social.
- 3.6.- Trazado y características de la Red de Comunicaciones.
- 3.7.- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento.
- 3.8.- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras.
- 3.9.- Plan de Etapas.
- 3.10.- Sistemas de Actuación para la ejecución de las obras.
- 3.11.- Compromisos que se hubieran de contraer con el Ayuntamiento.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

DOCUMENTACIÓN:

O SECRETARIO DE ALFACERENCIA,

- 3.12.- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones. Asdo.: Fco. Javier García Martínez
- 3.13.- Planos de información urbanística y de proyecto correspondiente a los terrenos objeto de la actuación.
- 3.14.- Planos de proyecto.
- 3.15.- Ordenanzas reguladoras para el desarrollo del Plan Parcial.
- 3.16.- Plan de etapas.
- 3.17.- Estudio económico-financiero.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

3.2 DELIMITACION DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

O SECRETARIO DE ALFACERENCIA,

Se define como una sola área que delimita el Plan Parcial; que es la definida por todo el ámbito de Programa de Actuación Urbanística Cambeses, y que se ha definido en el apartado 3.1.

3.3 ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL TERRITORIO, DIVISIÓN DE POLÍGONO O U.A.

El aprovechamiento tipo en todo su ámbito es de 0,872 m²/m², según asignación del PAU CAMBESES en tramitación.

Este aprovechamiento se desarrolla de la siguiente forma:

Superficie del PAU de Cambeses	58.918,87 m ² .
Aprovechamiento tipo	0,872 m ² /m ² .
Superficie de aprovechamiento P.P.	51.377,25 m ² .

3.3.1 Usos característicos

Residencial, espacios libres, dotacionales docentes, comerciales y usos terciarios.

3.3.2 Usos compatibles

Deportivo, religioso, equipamientos sociales y lúdicos.

3.3.3 Niveles de intensidad

El reparto del aprovechamiento se ha desarrollado creando diez zonas con sus intensidades y usos. Siendo el coeficiente de ponderación 1 para todos los solares del Plan Parcial y para sus usos:

Este documento forma parte do expediente n.º

3577 / 411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, **18 ABR 1997**

ZONAS TIPO SECRETARIO DA XERENCIA, EDIFICABILIDAD

Zona 1 Asdo.: Fco. Javier García Martínez
edificación abierta
5 alturas 5.505,62 m².

Zona 2 edificación abierta
4 alturas 10.160,00 m².

Zona 3 edificación abierta
5 alturas 16.383,90 m².

Este documento forma parte do expediente n.º

3577 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, **- 2 MAR 1998**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

*** 7 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Zona 4	edificación abierta 3 alturas	4.913,76 m ² .
Zona 5	edificación abierta 4 alturas	2.540,00 m ² .
Zona 6	edificación abierta 5 alturas (cesión)	5.137,73 m ² .
Zona 7	edificación unifamiliar 2 alturas	6.736,24 m ² .
Zona 8	Jardines y áreas de juego	-----
Zona 9	área escolar-cultural	-----
Zona 10	Parque deportivo	-----
	Total aprovechamiento	51.377,25 m ² .

EQUIPAMIENTO COMERCIAL.- Se debe establecer EQUIPAMIENTO COMERCIAL. El equipamiento comercial se establecerá en la zona 1 con una superficie mínima de 500 m² y estará incluida dentro de la edificabilidad correspondiente a la edificación.

EQUIPAMIENTO SOCIAL.- El equipamiento social se establecerá en las zonas 1 y 6 con una superficie mínima de 700 m² en cada una de ellas y estará incluida dentro de la edificabilidad correspondiente a la edificación, siendo optativo la posibilidad que en el proyecto de compensación establecer los 1.400 m². en una sola zona.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 8 ***

La edificabilidad en la Zona 9, Área Escolar, no se le da una edificabilidad definida; ya que es de cesión pública no lucrativa, y según el P.G.O.U. de Vigo en su Art. 3.2.2 especifica que siendo de carácter público en el cómputo de edificabilidades máximas reseñadas, no se tendrá en cuenta la edificabilidad consumida en instalaciones dotacionales. Por lo que ya está definida en su uso 3.3 de zonas Cultural y Social del P.G.O.U.

3.4 SEÑALAMIENTO DE RESERVAS DE TERRENO PARA PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS, ZONAS DE RECREO Y EXPANSIÓN

Según el anexo del R.P./78 se han creado las siguientes cesiones:

	SEGÚN ARTICULADO	EN P.P.
Según TRLS art.83.4 RDL 1/92 numero máxima de viviendas por Ha. 75	442 Este documento forma parte do expediente n.º - 3 5 7 7 / 4 1 1 - aprobado INICIALMENTE con esta data	442
División de las viviendas por zonas Vigo, zona 2, 3, 4 y 5	1 8 ABR 1997 O SECRETARIO DA XERENCIA,	352
zona 6		44
zona 7		46
<u>CESIONES</u>		
Sistemas de espacios libres		
Jardines (15 m ² /v.)	6.630 m ² .	6.681,64 m ²
áreas de juego.	1.326 m ² .	1.335,78 m ²

Total sistemas de espacios libres
(6.681,64 + 1.335,78) Este documento forma parte do expediente n.º 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

zona 8 Jardines y áreas de juego, debe cumplir con el artículo 4.a y b del Anexo del R.P./78., presentar una superficie no inferior a 1.000 m²., en la que se inscribe un círculo mayor de 30 m. de diámetro.

Estas zonas se forman en el valle al final de la alameda y en la zona más alta, junto a las viviendas unifamiliares y a los bloques en colonia, ésta zona por su topografía accidentada constituida ya por una serie de parterres, es casi por si sola un gran jardín vegetal en que con una pequeña adecuación de paseos peatonales, la estructura de jardines quedará completa.

3.5 FIJACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS PARA CENTROS CULTURALES, DOCENTES Y DEMÁS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Según el anexo del R.P./78 se han creado las siguientes dotaciones:

	SEGÚN ARTICULADO	EN P.P.
<u>centros docentes</u>		
E.G.B. (10 m ² /v) (Se toma una unidad completa 5.000 m ² ., según art. 5.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento).	4.420 m ² .	5.008,88 m ²
Preescolar (2 m ² /v) (Se toma una unidad completa 1.000 m ² . según art. 5.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento)..	882 m ² .	1.006,35 m ²
<u>Servicios de interés social y público</u>		
Parque deportivo (6 m ² /v).....	2.652 m ²	2.688,06 m ²
Equipamiento comercial (1 m ² const./v)	442 m ² .	500 m ² .
Equipamiento social (3 m ² const./v)...	1.326 m ² .	1.400 m ² .

Plazas de aparcamiento... (máximo el 50% en superficie), Este documento forma parte do expediente n.º 3577/411 - 442 pl. Este documento forma parte do expediente n.º 3577/411 - 442 pl.

- 3 5 7 7 / 4 1 1 - aprobado INICIALMENTE con esta data
 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
 Vigo, 1 8 ABR 1997
 O SECRETARIO DE XEDEFERENCIA,
 Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Vigo, - 2 MAR 1998 ***
 O SECRETARIO DE XEDEFERENCIA,
 Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Zona 9.- Reserva para centros docentes, a prever en los planes parciales que sean necesarios, según el artículo 5.1 anexo al R.P./78.

Este uso quedará pendiente de que el Ayuntamiento contemple a la necesidad de un centro de E.G.B. o preescolar, pudiendo ser sustituido por el uso público que demanden las necesidades sociales, pudiendo ser un instituto, escuelas profesionales, asociaciones vecinales o cualquier actividad cultural, social, religiosa, deportiva, lúdica y sanitaria, etc.

Zona 10.-, Debido a un estudio mas profundo de la tipología y densidad de la población se produce un cambio en su situación con referencia el PAU, considerándose ésta mucho mas acorde con el entorno creado.

Esta zona se desplaza a la parte Oeste baja cerca de las edificaciones de mayor altura y densidad y con una tipología de terreno mucho menos rigurosa, lo que permitirá una mejor adecuación al ámbito deportivo. Además está en la cabeza de la alameda que discurre paralela al regato, con lo cual se entrelaza con las zonas de paseo y demás relación de barrio.

En las zonas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se podrán ubicar en planta baja las zonas comerciales y sociales de P.P.

Este documento forma parte do expediente n.º 3577/411

aprobado INICIALMENTE con esta data 18 ABR 1997 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data 2 MAR 1998

Vigo, 18 ABR 1997 O SECRETARIO DE XERENCIA, O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES

3.6.1 Sistema Viario

Los sistemas viarios del ámbito de P.P. de Cambeses se han desarrollado mediante la creación de un vial "A", que en su parte norte produce la unión del P.P. con la rúa San Paio de Abaixo y Avd. Aeropuerto, cediendo los terrenos en la zona norte del P.P. para la ampliación del la Rúa San Paio de Abaixo, como figura en el PGOU., y una bifurcación de enlace con el vial propuesto en el PGOU en el perímetro Norte de P.P.

La zona sur del Vial "A" comunica con la Rúa Xanteira y la Rúa Brea Molinera,(vial de nueva creación según figura en el PGOU), así mismo se contempla la cesión de terrenos para la ampliación de la Rúa Xanteira como se recoge en el PGOU. de Vigo.

Creación de un vial "B" que comunica el PAU de Cambeses con la Rúa de Ramón Nieto en su parte sur. dejando en zona este una futura conexión con el P.P. de Subride, tal y como figura en el PGOU de Vigo.

Creación de un vial de acceso privado exclusivo a garajes de los bloques de la zona 3.

Las alineaciones de anchos de vías, calzadas y aceras serán las siguientes:

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

CALLE A

- Vial de 14 metros
- Ancho de calzada 6,50 metros
- Aceras de 2,50 metros
- reserva de aparcamiento 2,50 metros

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 12 ***

CALLE B (teniendo jerarquía de distribuidor local)
Vial de 13 metros
Ancho de calzada 5,50 metros
Aceras variables de 4 a 1,50 metros
Reservas de aparcamientos de 2,50 metros
franjas laterales de arbolado de 1 metro.

CALLE C (teniendo jerarquía de acceso exclusivo a garajes)
Vial de 4,5 metros

En lo referente a las pavimentaciones se tendrá en cuenta, los materiales y demás características técnicas de solera y capa de rodaduras que respondan a la velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Tomando como normas generales las siguientes:

CALLE A y B.- La pavimentación de la calzada estará constituida por un aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulica con bordillos de perpiaño.

CALLE C.- La pavimentación de la calzada estará constituida por una capa de asfalto de 7 cm. y una base de macadán de 20 cm. sobre sub-base de 20 cm. de jabre con bordillos de hormigón.

Todas las aceras de estos viales se construirán con baldosas hidráulicas antideslizantes con mortero de asiento sobre una base de hormigón de 10 cm.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DE AGENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DE AGENCIA. ** 13 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Los paseos peatonales en las alamedas y entre los edificios tendrán las características de solera en hormigón acabado en árido de corindón en color y sub-base de jabre compactado y en algunos casos se podrá ir a soluciones de menos impacto, como acabado en losetas de piedra artificial sobre hierba, gravas, ..etc., en todos los casos que defina el proyecto de urbanización.

Los paseos peatonales en las zonas de parques y jardines tendrán las características de sub-base de zahorra, con una base de jabre compactado. Pudiendo utilizar en algunos casos que defina el Proyecto de urbanización solera de piedra sobre hierba o zonas de grava u otras soluciones.

En todos los viales se observarán la Ordenanza de Supresión de barreras Arquitectónicas del Concello de Vigo.

3.7 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS GALERÍAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO

3.7.0 Sistemas de saneamiento, energía eléctrica, agua, gas y teléfono

Se desarrollan por todo el ámbito tal y como se indica en los planos N° P01R₂, P02R₂, P03R₂, P04R₂ Y P05R₂ conexionando todos éstos sistemas con los generales que actualmente existen en el ámbito del P.P. de Cambeses.

Este documento forma parte do expediente n.º	Este documento forma parte do expediente n.º
- 3577 / 411 -	- 3577 / 411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data	aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, 18 ABR 1997	Vigo, 7 MAR 1998
O SECRETARIO DE XERENCIA,	O SECRETARIO DE XERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez	Asdo.: Fco. Javier García Martínez
	*** 14 ***

Las normas comunes de Urbanización para estas redes serán:

3.7.1 Red de Distribución de Agua

Las obras deberán cumplimentar los siguientes criterios remitidos por la Empresa concesionaria del servicio:

- ◆ - El diámetro mínimo de tubos será de 100 mm., con el empleo de tubería de fundición dúctil.
- ◆ - En las redes secundarias solamente se admitirá como en el resto, tubería de fundición y tanto las acometidas de abastecimiento o saneamiento en los posibles edificios serán ejecutadas por el concesionario de acuerdo con el artículo 13 apartado 4 del Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Vigo.
- ◆ - La red de riego tendrá que ser de fundición.
- ◆ - Las bocas de riego para la limpieza de las aceras y viales estarán conectadas directamente a la red de distribución de abastecimiento.
- ◆ - Para el abastecimiento del Plan Parcial de Cambeses, se tiene en cuenta el criterio de la empresa Concesionaria y se tomo el agua de puntos distintos.

3.7.1.1 Base de calculo

Las dotaciones mínimas unitarias serán:

1. - Consumo urbano: 300 l/hab. y día (incluido riego).
2. - El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4.
3. - En las zonas residenciales deberá preverse un hidrante de 100 ml. cada 4 Ha.
4. La red de riego tendrá un diámetro mínimo de 80 mm. en las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos.
5. - La red de riego, que será de material de fundición, estará conectada directamente a la del abastecimiento mediante llaves de paso.
6. Distancias entre bocas será de 20 a 30 mm. en función de la presión de abastecimiento. Las conexiones a la red de distribución se harán por grupos mayores de 6 hasta 12 bocas.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1998

() SECRETARIO DE AGENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 12 MAR 1998

() SECRETARIO DE AGENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

La separación media entre generatrices de las instalaciones de agua con otros instalaciones se expresan en el cuadro siguiente:

	HORIZONTAL	VERTICAL
RED DE SANEAMIENTO	100	100
GAS	50	50
ELECTRICIDAD ALTA	30	30
ELECTRICIDAD BAJA	20	20
TELÉFONOS		20

En general la red de distribución de agua deberá ir por encima del Saneamiento y con la debida protección de tráfico en los cauces de calzadas.

3.7.2 Red de saneamiento

La red que se proyecta deberá apoyarse en los criterios de diseño definidos en el Plan de Saneamiento Integral de Vigo, P.E.S.I.V. y los normalizados por SERAGUA.

En base a ello se aplicarán las siguientes normas remitidas por SERAGUA:

- ◆ Los colectores discurrirán por viales públicos, preferentemente bajo calzada.
- ◆ El trazado en planta se hará por tramos rectos entre pozos de registro, los cuales nunca estarán separados mas de 50 m.
- ◆ El trazado en alzado tendrá una pendiente mínima de 1% y en los pozos de resalto, éstos se harán en los pozos de registro, siendo el resalto máximo admisible de 1 m.
- ◆ No son indispensables las cámaras de descarga en cabecera de colector si la pendiente es adecuada.
- ◆ Los pozos de registro serán construidos con H-200 o anillos prefabricados de Ø mínimo 1 m.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/41

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/41

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAI 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA, 16 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

- ◆ Los colectores generales serán de Ø diámetro mínimo 30 cm y las acometidas domiciliarias o de sumideros de 20 cm de Ø.
 - ◆ velocidad máxima 3 m/sg. en secciones circulares y 5 m/sg. para secciones de ovoides.
 - ◆ Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y las demás se adecuarán al cálculo sin que las velocidades no desciendan a 0,5 m/sg.
 - ◆ Todas la acometidas irán entroncadas a pozos de registro.
 - ◆ No se autorizarán acometidas que sirvan a mas de una vivienda o a mas de un sumidero.
 - ◆ Todos serán subterráneos y discurrirán por la red viaria, preferentemente bajo la calzada o los espacios libres de uso público.
 - ◆ Los colectores generales serán de hormigón vibropresado con campana y junta de goma o PVC. En caso de utilizar tubos de hormigón de diámetro 80 o superior serán preferibles de base plana.
 - ◆ Las acometidas domiciliarias de sumideros serán siempre de PVC.
 - ◆ Todos los elementos de fundición y pozos de registro serán de fundición dúctil, las rejillas serán abisagradas y las tapas acerrojadas.
-
- ◆ Las hipótesis de cálculo y población serán las siguientes:

- 1) La población prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Vigo.
- 2) 300 litros por habitante y día.
- 3) 4 habitantes por vivienda.
- 4) 800 litros por empleo industrial por día
- 5) Zonas industriales: 2 litros/seg./hab.
- 6) Coeficiente punta de aguas domesticas: 2,4
- 7) Coeficiente punta de aguas industriales: 3.
- 8) Para aguas pluviales, período de retorno 5 años y tiempo de concentración 15 minutos.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 21 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Coeficientes de escorrentía siguientes:

Espacios libres para parques y jardines	0,20
Viviendas Unifamiliares	0,40
Residencial	0,60

3.7.3.- Distribución de enerxía eléctrica

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con el grado de electrificación deseado en las viviendas con su coeficiente de simultaneidad.

Retención mínima para vivienda será:

Mayores de 150 m ² . construídos	8 Kw.
de 80 a 1500 m ² . construídos	6 Kw.
> 80 m ² . construídos.	4 Kw

COEFICIENTES DE SIMULTANEIDAD

Nº ABONADOS	ELECTRIFICACIÓN MÍNIMA Y MEDIA	ELECTRIFICACIÓN ELEV.-. ESPECIAL
de 2 a 4	1	0,8
de 5 a 15	0,8	0,7
de 15 a 25	0,6	0,5
> 25	0,5	0,4

La carga total correspondiente a los edificios estará de acuerdo con lo establecido en la instrucción de 1987.

Este documento forma parte de un expediente aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de un expediente aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAI 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3577/411-001

3577/411-001

*** 18 ***

3.7.4 Red de gas, teléfonos y especiales

Se realizará de acuerdo con la demanda, reglamentos correspondientes y normas de las compañías suministradoras.

3.8 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Se propone como arranque y posible financiación de comienzo, el adjudicar la zona 1 a todos los propietarios del P.P., con la parte proporcional que les corresponde para que pueda gestionarse ésta zona residencial, cuya rentabilidad está asegurada por su localización y facilidad de ejecución en la primera etapa.

Con ésta venta o su posible promoción por la junta de compensación a la cual apoderarán todas las partes para el desarrollo de ésta zona, se comenzará la rentabilidad del P.P., para poder hacer frente a la siguiente etapa. Además los propietarios integrantes de la futura junta de compensación, cuentan con medios económicos para afrontar el proceso de urbanización, pudiendo introducir entre otros, sistemas substitutivos o compensatorios de edificabilidad para mejorar la financiación en su caso.

Avance de presupuesto que se desarrollará en el artículo 3.16.3 y se completará con un estudio pormenorizado en el Proyecto de Urbanización.

calle "A".....	41.280.485.- Ptas.
calle "B".....	67.394.985.- Ptas.
calle "C".....	6.643.800.- Ptas.

ampliación rúas San paio, Xanteira y aparcamientos

Este documento forma parte do expediente n.º 18.077.750 - Ptas.

3577 / 411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 0 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 21 MAR 1998 ***

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

zonas verdes.....	20.044.920.- Ptas.
Creación de una alameda con canalización de regato, creación de pistas deportivas	34.152.240.- Ptas.
creación de áreas de juego infantiles	5.343.120.- Ptas.
indemnizaciones a viviendas, galpones, anexos, posibles explotaciones agrícolas, ..etc.	49.535.000.- Ptas.
demoliciones de edificaciones, galpones, etc. existentes.....	5.697.600.- Ptas.
tasas, licencias, gestión y proyectos...	21.000.000.- Ptas.
<u>Total presupuesto.....</u>	<u>267.169.900.- Ptas.</u>

El importe de las obras y gastos correspondientes al desarrollo de éste P.P. serán de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS PESETAS, que corresponden a un precio medio estimado de 4.534.54.- Ptas./m².

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.9 PLAN DE ETAPAS

Tal y como se determinó en el apartado 3.5 y en cumplimiento de lo requerido en el R.P. art. 54, 62. El ámbito del P.P. se ha dividido en dos etapas, -solo a efectos de urbanización y no de edificación que se irá realizando a medida que la capacidad de promoción de los promotores lo permita (dentro de los plazos que se determinarán en el apartado 3.16.1).

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 20 ***

Esta primera etapa que se propone, viene dada por el análisis de acometer una urbanización muy cara debido a las características topográficas del terreno, produciendo una urbanización de muros de contención, parterres, desmontes y terraplenados extraordinarios, que elevan considerablemente los costes de una urbanización tradicional. Y siendo las características de éste P.P. poco rentable para las promociones generales de viviendas, se propone una primera etapa con una mínima urbanización, pero con el esfuerzo económico de hacer todas las conexiones del P.P. a los sistemas generales del suelo urbano.

Con esto conseguiremos que la Junta de Compensación obtenga el primer empujón económico para el arranque de la segunda etapa, (ya que como se explica en el estudio económico-financiero, ésta etapa la desarrollará la Junta de Compensación como propietaria única del suelo, para que los beneficios reviertan en la urbanización de la segunda etapa).

La segunda etapa se divide en dos fases, ya que éstas tienen urbanizaciones independientes y no conexionadas, y que no se interfieren una en la otra en el desarrollo de P.P.

Cada etapa se puede iniciar desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización y sin necesidad de que transcurra el período de tiempo previsto para la anterior etapa, pudiendo simultanearse en caso de que la realización de las obras y servicios lo permitan.

El proyecto de Urbanización tendrá un tiempo límite de presentación de 6 meses desde la aprobación definitiva del P.P.

3.10 SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El sistema de actuación queda señalado como de **"COMPENSACIÓN"** comprendiendo la totalidad del P.P. a efectos de su gestión, siendo la división en etapas sólo a efectos de coordinar la Urbanización para que todos los servicios vayan concatenados, pero siendo todo el P.P. una sola Unidad de Ejecución.

Este documento forma parte do expediente n.º
3577/411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
3577/411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

El sistema de Compensación prevé la redacción del Proyecto de Compensación por parte de la Junta de Compensación, así como el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo previsto en los arts. 157 y 185 del Reglamento de Gestión (R.D. 3.288/78 del 25 de Agosto)

Así la Junta de Compensación podrá, apoderada por todos los propietarios gestionar las zonas para poner en marcha la Urbanización de la Unidad de Actuación. En el estudio económico se desarrolla esta iniciativa.

En el Anexo aparece el listado de los propietarios en el ámbito del P.P.

El sistema de actuación se ha elegido en función de su desarrollo por la iniciativa privada y por el acuerdo inicial para su desarrollo de los propietarios incluidos dentro del ámbito del P.P.

3.11 COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER CON EL AYUNTAMIENTO

Según el art. 46 del R.P., las urbanizaciones privadas deben contraer los compromisos de:

Plazos de ejecución; estos se establecen en el Plan de Etapas.

La conservación de la Urbanización será a cargo de los Promotores y del 10% de aportación del Ayuntamiento que podrá compensar su valor en edificabilidad hasta la cesión definitiva de la obra al Ayuntamiento.

- La conservación de los espacios de dominio y uso comunitario correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios, que se compromete a tal efecto.

Este documento forma parte de expediente n.º 3577/411 - aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARÍA DE ALFARERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de expediente n.º 3577/411 - aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, 2 MAR 1998
O SECRETARÍA DE ALFARERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Se cumplirá con las garantías establecidas en el Art. 46 del R.P. y 105 de la ley del suelo RDL 1/92, será el 6% del coste de la urbanización y que según la valoración del P.P. será 16.030.194 Ptas. y los medios económicos serán según el apartado 316.3. Esta garantía se aplicará a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.

DOCUMENTACIÓN:

3.12 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

3.12.1 Conveniencia de formulación del P.P. de "CAMBESES".

En la conveniencia de la formulación del P.P. de Cambeses conviene señalar los antecedentes históricos de este ámbito:

En la Adaptación del PGOU de Vigo a la LASGA de 1.990, (suspendida el 19-9-91 por la COTOP), se clasificará de suelo Urbano, delimitando la Unidad de Actuación de Cambeses, con un Estudio de Detalle que llego a obtener aprobación definitiva.

- En segundo lugar, la voluntad municipal de programación de éste suelo ya se puso de manifiesto en la Aprobación Provisional del expediente de Subsanción de deficiencias en la Adaptación del PGOU a la LASGA, en la que, manteniendo la clasificación de suelo urbanizable el Ayuntamiento, en atención a una alegación presentada, se aprobó como suelo urbanizable programado.

Este documento forma parte do expediente n.º
 - 3 5 7 7 / 4 1 1 - Este documento forma parte do expediente n.º
 - 3 5 7 7 / 4 1 1 -
 aprobado INICIALMENTE con esta data
 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
 Vigo, 1 8 ABR 1997 Vigo, 2 MAR 1998
 O SECRETARIO DE XERENCIA. O SECRETARIO DE XERENCIA.
 Asdo.: Fco. Javier García Martínez Asdo.: Fco. Javier García Martínez
 *** 23 ***

Sin embargo, en la aprobación definitiva, por parte del Consejo de la Xunta de Galicia, en dicho expediente, y en concreto en el apartado de la resolución de 29-IV-93 (D.O.G. 10-V-93), se ordenó al Ayuntamiento el clasificar como "Suelos no programados" todos aquellos del núcleo central (entre ellos el de Cambeses), que fueron programados en el período entre la aprobación inicial y la provisional.

En la actualidad es de una importancia manifiesta la creación de nuevo suelo urbano, que dote de nuevos espacios de áreas residenciales, zonas verdes y de comunicación entre la Avd. del Aeropuerto y la Avd. de Ramón Nieto. Así como el desarrollo de una zona limítrofe el PERI de Barreiro, que el Ayuntamiento pretende desarrollar. Siendo el P.P. de Cambeses una zona intermedia de comunicación en el área central.

Por otra parte el PGOU recientemente aprobado definitivamente prevé el programa de actuación urbanística tanto en suelo urbano (mediante planeamiento especial de reforma interior) como suelo urbanizable programado (a través de planes parciales) que se estiman más que suficientes con relación a las previsiones de crecimiento demográfico y de demanda de vivienda.

La tramitación del PAU se hará simultánea con el Plan Parcial que lo desarrolla.

Este documento forma parte do expediente n.º

~~3577/411~~ - Este documento forma parte do expediente n.º ~~3577/411~~
aprobado INICIALMENTE con esta data -3577/411-

Vigo, 18 ABR 1998

O SECRETARÍA DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARÍA DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.12.2 Características naturales del territorio. topografía

3.12.2.1 ALTIMETRÍA

La zona de actuación se desarrolla desde la cota +48 en la parte baja de la Rúa Ramón Nieto hasta la cota +155 en la parte alta en la Rúa San Paio en la que ha de considerarse el punto más alto.

La correspondencia de altimetrías entre el topográfico de proyecto y el plano de información del Ayuntamiento es topográfico P.P. cota 48,00 = a cota 87,00 del informativo del Ayuntamiento.

3.12.2.2 CLINOMETRIA

Los terrenos objeto de este P.P. presentan unas pendientes muy fuertes en los 2/3 de su superficie que con una orientación NO-SE llegando en su parte más alta a pendientes del 30% al 50%, creándose fincas en parterres con cunetas escalonadas para aprovechamiento de las mismas.

En su 1/3 inferior las inclinaciones se suavizan llegando a formar un valle que forma casi una meseta en su encuentro con la Rúa Ramón Nieto por su parte inferior, tal como se observa en los planos topográficos de Información, plano nº I-12.

Estas fuertes pendientes van a influir en el tema viario para poder enlazar la Avda. del Aeropuerto con Ramón Nieto, siendo su solución inviable al alcanzar en algunos tramos pendientes superiores al 18%, por lo que se optó por un viario de comunicación a través de los viales perimetrales.

Este documento forma parte de expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 25 ***

Este documento forma parte de expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1998

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.12.2.3 CULTIVOS Y VEGETACIÓN

En el ámbito de este P.P. no posee en realidad una explotación agrícola, sólo en su parte baja existen plantaciones de vid y algunas hortalizas de cultivo familiar.

En general es un terreno de ladera con parterres y vegetación baja.

El arbolado en general es inexistente excepto un conjunto de pinos en el N.O. y un conjunto de robles en la parte baja del N.E. que no figura incluido dentro de la delimitación de zonas verdes del PGOU.

3.12.2.4 CLIMA

Desde el punto de vista climático, se sitúa dentro del dominio climático denominado Oceánico húmedo.

- La precipitación media anual es de 1.200 ml. y posee un índice de humedad del 8%.
- La temperatura media es de 14º contando con una media anual de horas de sol de 2.450 horas.
- Se caracteriza, en definitiva, por un clima suave de influencia atlántica.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 21 MAR 1998

O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.12.2.5 PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico, nos encontramos en una zona privilegiada en forma de semianfiteatro, con pendiente fuerte hacia el S.E. dominando todas las montañas y valles del lado derecho de Ramón Nieto.

Se presenta reportaje fotográfico de la zona objeto del presente trabajo.

3.12.2.6 GEOLOGÍA

El tipo de suelo existente es el de tierra vegetal en los primeros metros de profundidad, sobre todo en la zona baja, cambiando a arcilloso semi-duro, entre 2 y 3 m., siendo a partir de hoy y en algunos casos a menor profundidad una base de roca.

3.12.2 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA PROPIEDAD DEL SUELO

Aparece reflejada en el plano nº 1-2, 1-3, correspondiente al Parcelario.

El número de parcelas asciende a 67, que corresponden a un total de 60 propietarios.

Existen unos propietarios mayoritarios que tiene un total de 20.000 m² aproximadamente, y que pidiera la admisión a trámite del P.A.U. y desarrollo del P.P. al Excmo. Ayuntamiento de Vigo, lo que constituye una condición muy favorable para la gestión del P.P.

En el Anexo nº 1 figura la relación expediente nº ^{este documento forma parte de expediente nº} ~~3577/411~~ parcelas y propietarios.

Este documento forma parte do expediente n.º

= 3577/411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997
O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de expediente nº
-3577/411-
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAY 1998
O SECRETARIO DE AGENCIA ** 27 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.12.3 USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el estudio Económico y en las fichas anexas se especifican las dos edificaciones existentes, y los diversos garajes, galpones y varios que existen en el ámbito.

En cuanto a las infraestructuras se presentan planos de las diferentes empresas suministradoras, recogiendo el tipo de abastecimiento existentes en la actualidad, de energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, abastecimiento de aguas y saneamiento.

En general el P.P. tiene todos los servicios en sus bordes y el saneamiento lo cruza por el valle y por el río.

3.12.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA, COMO UNIDAD FUNCIONAL CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES MEDIANTE LA RELACIÓN CON SU ESTRUCTURA URBANA

Todo el ámbito del P.P. se ubica en un ladera con una fuerte pendiente (mas de 60 m. de desnivel), con una buena orientación al sudeste y con una magnífica visualización debido a su pendiente sobre el puente de cambeses.

Esta ladera comienza en al Avd. Ramón Nieto con curva de nivel 85 y se eleva de una forma suave creando 1/3 del suelo como un pequeño valle, por la zona N.E. por el que discurre un regato. A partir de éste área comienza una fuerte pendiente hasta la curva de nivel 155, en la que se encuentra su límite norte, con la rúa San Paio de Abaixo.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -

aprobado INICIALMENTE en esta data

Vigo. 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA AGENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE en esta data

Vigo. 2 MAY 1998

O SECRETARIO DA AGENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 28 ***

Para la ordenación de éste medio valle y ladera se han tomado dos principios básicos; el primero es el impacto ambiental que producen las edificaciones en altura, y el segundo la orientación de los mismos con el axioma de que las vistas sean lo mas respetuosas posibles.

Con éstos criterios se han desarrollado una zona de viviendas unifamiliares de dos alturas, en parcelas independientes, y ubicándolas en la parte mas alta de la ladera. Y en el área intermedia se desarrolla las zonas de jardines, áreas de juego, cruzando todo el ámbito de norte a sur, siendo en esta parte Sur donde se ordenan las áreas dotacionales y escolares de cesión y al final del valle en su parte mas plana el parque deportivo.

A continuación de los parques y jardines y siempre siguiendo la pendiente descendente se crea una zona de transición entre la ladera y el pequeño valle, con una zona residencial de 3 alturas en edificación tipo vivienda en colonia, libre diseño, como una construcción en macla, que produce el paso a los bloques mas ordenados ya en el valle.

En el citado valle comienza progresivamente una edificación abierta, ordenada linealmente con el eje norte-sur y con una altura gradual de cuatro a cinco plantas, ubicándose en su límite N.E.. La zona de cesión al Ayuntamiento del 15% de edificación en cinco alturas.

Entre las zonas de edificación 2 y 3 se desarrolla un paseo tipo alameda que recorre linealmente el valle en su parte mas baja creando así un conjunto muy armonizado con la naturaleza, topografía, orientación y vistas paisajísticas, conteniendo en su eje la canalización a cielo abierto del regato, que discurre por su cauce natural del riego de las fincas hasta la Avd. de Ramón Nieto en donde se canaliza de forma separada del saneamiento, por debajo del puente de cambeses, y que se conduce a las zonas mas bajas de cambeses para riego de las fincas.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo. **18 ABR 1997**

O SECRETARÍA DE EXERCENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

-3577/411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo.

- 2 MAY 1998

O SECRETARÍA DE EXERCENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 29 ***

Al final de la alameda en la zona N.E. se ubica el parque deportivo como conclusión del paseo

La integración con la estructura urbana se consigue de una forma muy sencilla y gradual, es fácil verlo si analizamos los límites del ámbito de PAU y su estructura.

límite norte.- Rúas San Paio de Abaixo, viviendas unifamiliares en un ámbito semi-rural, y en el P.P. se contemplan viviendas unifamiliares.

límite sur.- Avd. Ramón Nieto, zona urbana con edificación de borde y en altura, en el P.P. edificación en borde de 5 plantas.

límite este.- Zona de barreiro, y desarrollo del Plan Parcial de Subride, en el P.P. de Cambeses edificación en 5 alturas en relación con el P.P. de subride.

límite oeste.- Rúa Xanteira, viviendas unifamiliares en semi-urbano, de transición entre lo urbano de Avd. Ramón Nieto y el Barrio de Alborada. En el P.P. se contempla la zona de cesión de dotaciones escolares y parte de la zona de viviendas unifamiliares.

En cuanto a la estructura viaria como anteriormente se ha definido en el punto 3.2.1 desarrolla la principal comunicación entre la avenida del aeropuerto y Rua Xanteira, comunicando a su vez con vías secundarias todos los viales perimetrales e incluso el futuro P.P. de Subride.

Este documento forma parte do expediente n.º
-3577/411-

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
-3577/411-
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, 23 MAR 1998
O SECRETARIO DA XERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

3.13 PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE PROYECTO CORRESPONDIENTE A LOS TERRENOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

La Información Urbanística de carácter gráfico refleja la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, usos, etc. En función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica.

A.- Información Urbanística de situación, calificación, en el PGOU.

- De situación con la estructura orgánica correspondiente al P.G.
- De ordenación establecida en el PAU.

B.- Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos redactados:

- Topográfico
- Catastral
- De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente.

3.14 PLANOS DE PROYECTO

Se redactan los Planos de Zonificación, Red Viaria (Perfiles longitudinales y transversales).

Esquema de Redes de Abastecimiento, agua, riego, hidrantes contra incendio, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, Plan de Etapas.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DE ALCALDIA,

Fdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo,

- 2 MAR 1998

O SECRETARIO DE ALCALDIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez *** 31 ***

Todas estas condiciones del Art. 59 R.P./78 son desarrollados con el siguiente **ÍNDICE DE PLANOS**:

PLANOS DE INFORMACIÓN

Nº PLANO	TITULO	ESCALA
I-01	SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO	1:2.000
I-02	EDIFICACIÓN EXISTENTE, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURA	1:1.000
I-03	PARCELARIO CATASTRAL DELIMITACION URBANA	1:1.000
I-04	PARCELARIO CATASTRAL DELIMITACION RÚSTICA	1:1.000
I-05	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA ESTADO ACTUAL	1:1.000
I-06	RED DE SANEAMIENTO ESTADO ACTUAL	1:1.000
I-07	RED ABASTECIMIENTO E. ELÉCTRICA ESTADO ACTUAL	1:1.000
I-08	RED DE TELEFONÍA ESTADO ACTUAL	1:1.000
I-09	RED DE TELEFONÍA ESTADO ACTUAL	1:1.000
I-10	RED DE TELEFONÍA ESTADO ACTUAL	1:1.000
Nº PLANO	TITULO	ESCALA
I-11	RED DE TELEFONÍA ESTADO ACTUAL	1:1.000
I-12	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL	1:500

Este documento forma parte do expediente n.º **- 3 5 7 7 / 4 1 1 -** aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, **1 8 ABR 1997**
() SECRETARÍA DE AGENCIA,

Asdo.: Ego. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º **- 3 5 7 7 / 4 1 1 -** aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, **- 2 MAR 1998**
() SECRETARÍA DE AGENCIA,

Asdo.: Ego. Javier García Martínez

*** 32 ***

PLANOS DE PROYECTO

P01R ₂	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:500
P02R ₂	RED DE SANEAMIENTO	1:500
P03R ₂	RED ABASTECIMIENTO E. ELÉCTRICA RED DE ALUMBRADO	1:500
P04R ₂	RED TELEFÓNICA	1:500
P05R ₂	RED DE SUMINISTRO GAS NATURAL	1:500
P06R ₂	PLANTA RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES	1:500
P07R ₂	SECCIONES LONGITUDINALES DE VIALES	1:500
P08R ₂	SECCIONES TRANSVERSALES DE VIALES	1:200
P09R ₂	PARCELARIO PROPUESTO	1:500
P10R ₂	PLAN DE ETAPAS PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZONIFICACIÓN	1:1.000
P11R ₂	PLANTA ALINEACIONES , RASANTES Y SOLIDOS	1:500
P12R ₂	SECCIONES Y RASANTES	1:200
P13R ₂	IMAGEN FINAL	1:500

3.15 ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL P.P.

Estas ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, de acuerdo con el Art. 61 del R.P.U.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997
O SECRETARIO DE XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998
O SECRETARIO DE XERENCIA, *** 33 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

A.- Generalidades y terminología de conceptos

El Plan Parcial que se está desarrollando se remite al apartado 3.1.3 del PGOU de Vigo, según D.O.G. 10/05/93 en cuanto a su terminología, a excepción de alguna modificación de adaptación que se desarrollan en las presentes ordenanzas.

B.- Régimen Urbanístico del Suelo

Se presentan planos de proyecto con expresión detallada de los usos pormenorizados con los siguientes conceptos:

- Usos públicos: Viales, zonas verdes.
- - Usos privados: Destinado a vivienda colectiva, viviendas unifamiliares y usos dotacionales.
- - En los planos de ordenación se representan los sólidos edificables, en donde se fija su número máximo de alturas.

Usos Característicos: Residencial, espacios libres, dotacionales docentes, comerciales y usos terciarios.

Usos Compatibles: Deportivo, religioso, equipamientos sociales y lúdicos.

Las ordenanzas de aplicación serán las determinadas en el Plan Parcial, según Art. 61.c del R.P.U., y en las no establecidas por éste, serán de aplicación las normas del P.G.O.U. de Vigo vigentes.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

B.1 Criterios de ordenanzas según zonificación

Zona 1.- Edificación abierta de 5 alturas desde la línea de rasante de Avd. Ramón Nieto, con un retranqueo de 5 m. al P.P. de Subride, siendo libre su geometría y su alineación de fachada a Ramón Nieto, dentro del rectángulo en el que se inscribe la forma propuesta en el plano de ordenación siendo recomendable un retranqueo central para dar mayor ampliación a Avd. Ramón Nieto y no crear de éste modo una pantalla cerrada en toda su longitud. Se presenta un plano en el P.P. de la Ordenación y límites de éstos volúmenes.

Zona 2.- Edificación abierta de 4 alturas con retranqueo de 3 m. al vial, es libre su geometría dentro de la figura dada en el plano de Ordenación de Plan Parcial.

Zona 3.- Edificación abierta de cinco alturas con retranqueos de 5 m. al P.P. de Subride, siendo libre su geometría en las mismas condiciones de la zona 2.

Zona 4.- Edificación abierta de 3 alturas, sin retranqueos mínimos

Se podrán hacer dos bloques con las características geométricas libres dentro de las áreas, según el plano de Ordenación del Plan Parcial, debido a la fuerte pendiente topográfica de ésta zona, se propone una edificación en tipo de vivienda en colonia, con utilización de terrazas de unos sobre otros en forma de macla, cumpliendo las condiciones de tres alturas, es decir 10 m. a línea inferior de forjado, tomando como línea de rasante de referencia las plataformas indicadas en el plano de rasantes(P11R2 Y P12R2).

Zona 5.- Edificación abierta de 4 alturas con retranqueos de 5 m. a los límites NE del P.P. y al vial, siendo libre su geometría en las mismas condiciones que la zona 2.

Este documento forma parte do expediente n.º
- 35771411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 18 ABR 1997
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
- 35771411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, - 2 MAR 1998
O SECRETARIO DA XERENCIA. *** 35 ***
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Zona 6.- Edificación abierta de 5 alturas con retranqueos de 5 m. al vial y a los límites NE y E del P.P. Bloque de cesión al Ayuntamiento de Vigo, siendo libre su geometría dentro del círculo en el que se inscribe la forma propuesta en el Plano de Ordenación del Plan Parcial.

Zona 7.- Edificación familiar en parcelas individuales de superficie mínima 180 m², con dos alturas edificables, adosadas, en hilera o aisladas, debido a la topografía del terreno y a los límites de geometría muy irregulares se van adaptando las construcciones; en el plano de Ordenación del Plan Parcial se da una solución de los sólidos, a título orientativo pudiendo adaptarse con la condición de que en los adosados deben tener como superficie mínima de contacto en las medianeras 1,50 m. y formen grupos mínimos de tres sólidos.

Zona 8.- Jardines y áreas de juego, debe cumplir con el artículo 4.a y b del Anexo del R.P./78., presentan una superficie no inferior a 1.000 m²., en la que se inscribe un círculo mayor de 30 m. de diámetro.

Estas zonas se sitúan en la zona mas alta, junto a las viviendas unifamiliares y en la zona media junto a los bloques en colonia, ésta zona por su topografía accidentada constituida ya por una serie de parterres, es casi por si sola un gran jardín vegetal, en que con una pequeña adecuación de paseos peatonales, la estructura de jardines quedará completa.

Las áreas de juego se localizan en la parte mas baja y de menor pendiente entre las zonas 4 y 5.

Este documento forma parte do expediente n.º
" 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997
O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998
O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez*** 36 ***

Zona 9.- Reserva para centros docentes, a prever en los planes parciales que sean necesarios, según el artículo 5.1 anexo al R.P./78. Este uso quedará pendiente de que el Ayto. contemple la necesidad de un centro de E.G.B. o preescolar, pudiendo ser sustituido por el uso público que demanden las necesidades sociales, pudiendo ser un instituto, escuelas profesionales, asociaciones vecinales o cualquier actividad cultural, social, religiosa, deportiva, lúdica y sanitario, etc.

Zona 10.- Se localiza en la parte mas baja y de menor pendiente, al final del paseo peatonal (alameda) y entre las zonas de mayor densidad, zonas 2, 3, 4, 5 y 6.

En cuanto a la intensidad de aprovechamiento; la edificabilidad de cada bloque o vivienda unifamiliar se contiene en toda su altura, que esté por encima de la rasante, siempre que tengan un uso residencial o comercial. Esta rasante se define en avance en el plano 11, pero debido a la complejidad de las pendientes se hará un estudio mas pormenorizado y definitivo en el proyecto de urbanización.

Debido a las pendientes del terreno y los desniveles que pudieran producirse en la urbanización del P.P., se darán casos de bloques que contengan plantas semienterradas bajo su cota de alineación, estas plantas no se contabilizarán a efectos de edificabilidad si reúnen las siguientes características:

- - Si se dejan como zonas libres o porches, de uso público
- - Si su destino son usos públicos, como zonas de reunión de comunidades de vecinos, recreo o juegos de niños, religioso, dotacionales o parking.
- - nunca podrán ser residencial o comercial

Este documento forma parte do expediente n.º 3577/411

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º 3577/411

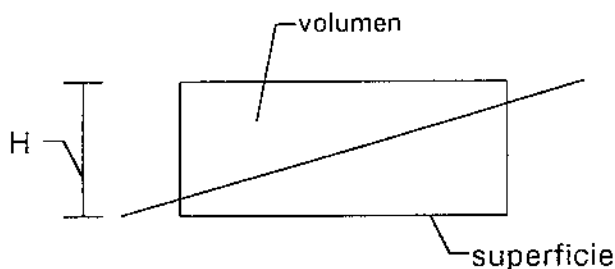
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

El uso de vivienda podrá ser en toda la construcción sin ningún tipo de limitación, en caso de que se localice en semisótanos o bajos según la pendiente del terreno se contará sus superficie a efectos de edificabilidad por la siguiente fórmula:



$S = V/H$
 V = volumen fuera de rasante
 H = altura entre forjados.
 S = superficie a efectos de edificabilidad computable en la zona.

El uso comercial se localizará en bajos o semisótanos, contando su edificabilidad con la misma fórmula anterior.

Se podrá ejecutar aprovechamiento bajo cubierta en los edificios y viviendas unifamiliares con uso de viviendas.

Los vuelos en general serán de 1,20 m. más 0,30 m. en cubierta. Podrán sobrepasar las ocupaciones de sólidos que figuran en el plano P11R2, con la limitación de cumplir los retranqueos de 5 m. al límite del P.P. o de 2,50 m. a límite de la parcela colindante con otra limítrofe privada, se entiende que sí se podrá volar y no existirá dicho retranqueo si el límite de la parcela es una calle, espacio público o zona verde.

Las superficies abiertas, edificadas en pisos o viviendas unifamiliares en forma de terrazas, porches no computarán a efectos de edificabilidad.

A efectos del computo para el P.P. del nº de viviendas totales por bloque, se dividirá la suma de la superficie útil dedicada a viviendas de dicho bloque por 100 y el resultado de dicha operación no superará la asignación de viviendas por zonas especificada en el apartado 3.15.D1 y D2.

Este documento forma parte do expediente n.º

3 577 / 411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERIFENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

3 577 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERIFENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 38 ***

Las Entreplantas se podrán construir siempre que la altura de la planta baja lo permita, quedando por debajo y por encima de la entreplanta 2,40 m, computando edificabilidad.

Se podrá construir entreplantas sobre zaguán de garaje y portal del edificio, siempre que la altura por debajo sea de 2,20 m. en zaguán y 2,50 m. en portal.

La superficie de la entreplanta será del 75% como máximo de la planta baja y será anexa al bajo, pero podrá adjudicarse a cualquier superficie del mismo siempre que se cumpla que el 25% del bajo al que se adjudique tenga 3 m. de altura.

ejemplo 1:

Toda una planta baja tiene 100 m² y la entreplanta podrá tener 75 m². máximo. Estos 75 m². podrán anexionarse a un bajo de por ejemplo 50 m²; siempre que el 25% x 50 = 12,50 m² del bajo tengan 3 m. de altura.

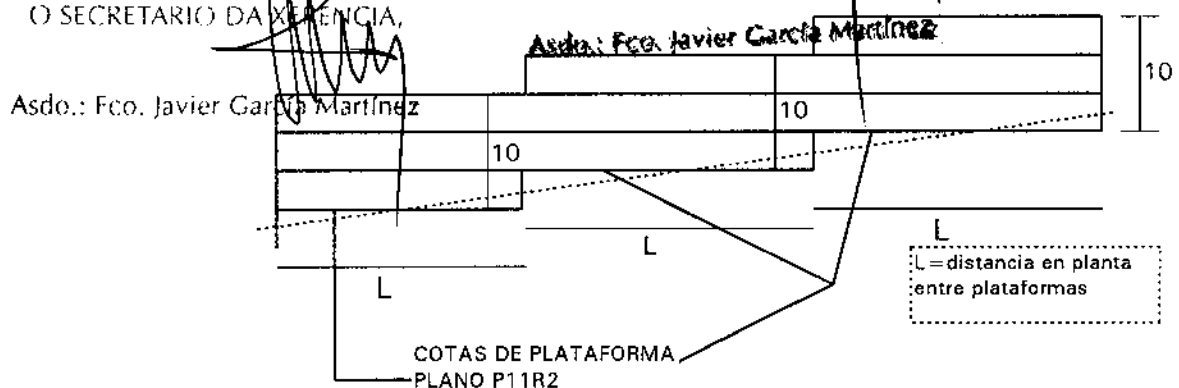
B.2 criterios generales de rasantes al objeto del numero de alturas.

Este documento forma parte do expediente n.º - 3 5 7 7 / 4 1 1 - aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997 O SECRETARIO DA XERENCIA,

Este documento forma parte do expediente n.º - 3 5 7 7 / 4 1 1 - aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAI 1998 O SECRETARIO DA XERENCIA,



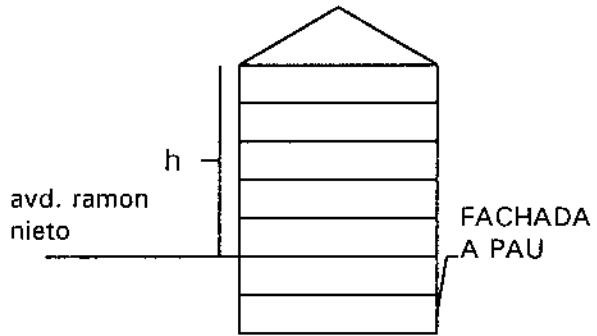


fig. 3
ZONA 1

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/4112

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, **18 ABR 1997**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

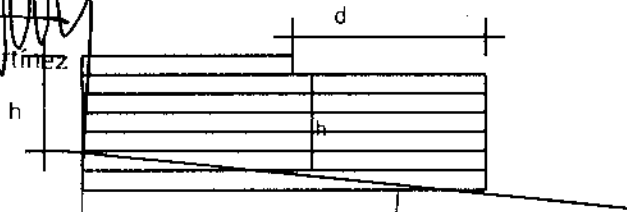


fig. 2

$h = n^{\circ}$ alturas
zonas 2,4,5,6

$d = <$ mitad del bloque como
unidad p.p.

zona 3

$d = 1/3$ del bloque como unid.
del p.p.

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/4112

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, **- 2 MAR 1998**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

B.3 Ordenanzas particulares.

ZONA 1: Edificación abierta

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: 5 m. al P.P. de Subride.

tipología de la edificación: Edificación abierta.

parcela mínima: -----

parcela máxima: -----

condiciones de volumen

edificabilidad: 3,88 m²/m²,

edificabilidad máxima de parcela B1 5.505,62 m².

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro del sólido de Ordenación.

alturas: 5, sobre rasante de la Avd. Ramón Nieto + B.C. (fig. 3)

usos permitidos: vivienda, uso terciario, cultural-religioso y comercial.

usos prohibidos: todos los demás.

Este documento forma parte do expediente n.º

3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1987

O SECRETARIO DA XERIFENÇA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1988

O SECRETARIO DA XERIFENÇA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 41 ***

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda de 100 m², en bajo, semisótano o sótano. A partir de la rasante de Ramón Nieto hacia abajo se podrá ocupar el sólido que defina un rectángulo en el que se inscriba la forma de sólido edificable propuesto en el plano de ordenación. Aunque la forma del edificio sea otra de rasante hacia arriba.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 0,30 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,50 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.. en bordes de viales, en el resto de la parcela la altura máxima será de 1 m.

Observaciones: De la edificabilidad correspondiente será obligatoriamente 500 m² para uso comercial y 700 m² serán obligatoriamente usos sociales, recreativos, religiosos o culturales. Quedando el resto de la edificabilidad para los usos permitidos. La forma geométrica del sólido propuesto se debe a la recomendación de retranquear la parte central del bloque para evitar de éste modo un pantalla paralela a la Avd Ramón Nieto. Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de deporte, etc.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo. 1 8 MAR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo. - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 2: Edificación abierta

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: 3 m. al vial

tipología de la edificación: Edificación abierta.

parcela mínima: 600 m².

parcela máxima: ---

condiciones de volumen

edificabilidad: según la siguiente relación:

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, **1 8 ABR 1997**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

núm. parcela	superf. parcela	edific. m ² /m ²	total parcela
B3	1.423,04	1,79	2.540
B5	1.500,73	1,69	2.540
B6	1.468,46	1,73	2.540
B7	1.201,92	2,11	2.540

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro del sólido de Ordenación.

alturas: 4 + B.C., desde la cota de rasante, plano 11 p.p.

usos permitidos: vivienda, uso de estancia, cultural-religioso y comercial.

Este documento forma parte do expediente n.º **- 3 5 7 7 / 4 1 1 -** aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, **- 2 MAY 1998**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 43 ***

usos prohibidos todos los demás.

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda de 100 m², en bajo, semisótano o sótano,. En sótanos podrá ocupar el sólido que defina un rectángulo en el que se inscriba la forma de sólido edificable propuesto en el plano de ordenación.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 0,30 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,50 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.. en bordes de viales, en el resto de la parcela la altura máxima será de 1 m.

Observaciones: Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de tenis,...etc.

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo. 16 ABR 1997
O SECRETARIO DE AERENCIA.
Asda.: Fco. Javier Garcia Martinez

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo. 2 JUL 1998
O SECRETARIO DE AERENCIA.
Asda.: Fco. Javier Garcia Martinez

ZONA 3: Edificación abierta

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: 5 m. al P.P. de Subride.

tipología de la edificación: Edificación abierta.

parcela mínima: 900,00 m².

parcela máxima: -----

condiciones de volumen

edificabilidad: según la siguiente relación:

núm. parcela	superf. parcela	edific. m ² /m ²	total parcela
B2	2.712,33	3,02	8.191,95
B4	2.961,86	2,77	8.191,95

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro del sólido de Ordenación.

alturas: 5. + B.C., desde la cota de rasante según plano 11 del p.p.

usos permitidos: vivienda, uso terciario, cultural-religioso y comercial.

usos prohibidos: todos los demás.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997

O SECRETARIO DA DEPENDENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO EN DEPENDENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 45 ***

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda de 100 m², en bajo, semisótano o sótano. En sótanos podrá ocupar el sólido que defina un rectángulo en el que se inscriba la forma de sólido edificable propuesto en el plano de ordenación.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 0,30 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,50 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.. en bordes de viales, en el resto de la parcela la altura máxima será de 1 m.

Observaciones: Las parcelas B-2 y B-4 Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de tenis,...etc.

Este documento forma parte de expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 1 8 ABR 1997
O SECRETARIO DE DEFENSA
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, 2 MAR 1998
O SECRETARIO DE DEFENSA
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 4: Edificación abierta

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes. Así mismo se recomienda para el desarrollo de cada parcela un Estudio de Detalle.

retranqueos: 5 m. al vial con tratamiento de talud ajardinado, permitiéndose accesos de garajes y viviendas en sótano 1, con un porcentaje máximo de frente de 35%.

tipología de la edificación: Edificación abierta en forma de macla o ciudad jardín.

parcela mínima: 1.291,79 m².

parcela máxima: -----

condiciones de volumen

edificabilidad: según la siguiente relación:

núm. parcela	superf. parcela	edific. m ² /m ²	total parcela
B10	1.291,79	1,90	2.456,88
B11	1.391,31	1,77	2.456,88

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro de la parcela de Ordenación.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

alturas: 3- 10 m + B.C., desde la cota de rasante según plano 11 del p.p.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data 47 ***

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

usos permitidos: vivienda, uso terciario, cultural-religioso y comercial.

usos prohibidos: todos los demás.

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda de 100 m², en bajo, semisótano o sótano,. En sótanos podrá ocupar el sólido que defina un rectángulo en el que se inscriba la forma de sólido edificable propuesto en el plano de ordenación.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 0,30 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,50 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.. en bordes de viales, en el resto de la parcela la altura máxima será de 1 m.

Observaciones: Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de tenis,...etc.

Este documento forma parte de expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 16 AGO 1997

O SECRETARIO DE AYERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DE AYERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 5: Edificación abierta

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: 5 m. al límite del N.E. del P.P. de Subride y 3 m. al vial B.

tipología de la edificación: Edificación abierta.

parcela mínima: 807,89 m².

parcela máxima: -----

condiciones de volumen

edificabilidad: según la siguiente relación:

núm. parcela	superf. parcela	edific. m ² /m ²	total parcela
B9	1.887,06	1,35	2.540

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro del sólido de Ordenación.

alturas: 4 + B. C. desde cota de rasante plano nº 11 del p.p.

usos permitidos: vivienda, uso terciario, cultural-religioso y comercial

Este documento forma parte do expediente n.º

3577/411

aprobado INICIALMENTE en esta data

Vigo, 16 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERARQUÍA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577/411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERARQUÍA, ** 49 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

usos prohibidos: todos los demás.

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda de 100 m²., en bajo, semisótano o sótano. En sótanos podrá ocupar el sólido que defina un rectángulo en el que se inscriba la forma de sólido edificable propuesto en el plano de ordenación.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 0,30 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,50 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.. en bordes de viales, en el resto de la parcela la altura máxima será de 1 m.

Observaciones: Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de tenis,...etc.

Este documento forma parte do expediente n.º **-3577/411-**
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, **18 ABR 1997**
O SECRETARIO DA XERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º **-3577/411-**
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, **2 MAR 1998**
O SECRETARIO DA XERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 6: Edificación abierta

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: 5 m. a los límites NE y E del P.P. y 3 m. al vial.

tipología de la edificación: Edificación abierta.

parcela mínima: 1.755,05 m².

parcela máxima: -----

condiciones de volumen

edificabilidad: según la siguiente relación:

núm. parcela	superf. parcela	edific. m ² /m ²	total parcela
B8	3.243,31	1,58	5.137,73

Este documento forma parte do expediente n.º - 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez alturas: 5

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro del área definida para ocupación de sótanos en el plano P10R2.

usos permitidos: vivienda, uso terciario, cultural-religioso y comercial.

usos prohibidos Este documento forma parte do expediente n.º - 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda en bajo, semisótano o sótano,. En sótanos podrá ocupar el área definida en el plano P10R2.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 0,30 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,50 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.. en bordes de viales, en el resto de la parcela la altura máxima será de 1 m.

Observaciones: 700 m² correspondientes a la edificabilidad serán obligatoriamente usos sociales, recreativos, religiosos o culturales quedando el resto de la edificabilidad para los usos permitidos. Bloque de cesión al Excmo. Ayto de Vigo. Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de tenis,...etc.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577/411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARÍA DE PREVENCIÓN,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577/411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAY 1998

O SECRETARÍA DE PREVENCIÓN,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 7: Vivienda unifamiliar

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: residencial

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en el plano de Red Viaria y rasantes en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: Mínimo 2 m. a toda parcela no incluida en el ámbito de éste P.P., 2 m. a todos los viales.

tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada en hilera, o aisladas.

Parcelas U-11 y U-39 viviendas unifamiliares aisladas

parcela mínima: 180 m².
parcela máxima: -----

condiciones de volumen
edificabilidad: 146,44 m².

nº de edificaciones: 46.

edificabilidad total: 6.736,24

ocupación: libre geometría que se inscriba dentro del sólido de ordenación. Los posibles estudio de detalle tendrán la condición de que los adosados deben mantener una superficie de contacto mínima de 1,50 m. en medianeras y formen grupos mínimos de tres sólidos.

Este documento forma parte do expediente n.º

-3577/411-
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do exp. n.º

-3577/411-
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998 *** 53 ***

O SECRETARIO DA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

La ocupación máxima de parcela será del 70%.

alturas: 2. + B.C., desde la cota de rasante señalada en el plano 11 del p.p.

usos permitidos: vivienda.

usos prohibidos: todos los demás.

aparcamientos: Como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda en bajo, semisótano o sótano.

En sótanos no podrá ocupar una superficie superior a la del rectángulo que inscriba el sólido edificable.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

cierres: La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 1 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,80 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc.

Observaciones: Toda zona de parcela sobrante de edificación será obligatoria su urbanización, ajardinamiento y arbolado, teniendo la consideración de jardín privado de la edificación, pudiendo instalar cualquier tipo de mobiliario de jardín o urbano, incluso pequeñas construcciones que no puedan tener la consideración de edificaciones, tales como piscinas, canchas de tenis,...etc.

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 1 8 ABR 1997
O SECRETARIO DA AGENCIA.
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, - 2 MAR 1998
O SECRETARIO DA AGENCIA.
Asdo.: Fco. Javier García Martínez
*** 54 ***

ZONA 8: Jardines y áreas de juegos

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: Jardines y áreas de juego y espacios residuales.

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: ----

tipología de la edificación: nula
parcela mínima: 1.000 m², en jardines
parcela máxima: -----

condiciones de volumen
edificabilidad: será nula.

usos permitidos: ----

Observaciones: Zona de cesión. Deberá cumplir el artículo 4, apartados a y b del Anexo del R.P./78, presentan una superficie no inferior a 1.000 m²., en la que se inscribe un círculo mayor de 30 m. de diámetro para jardines. A efectos de edificaciones sólo se permitirá la realización de pequeñas edificaciones para servicios e infraestructura del Plan Parcial (transformador, etc...), siendo su ocupación la necesaria para cumplir el cometido propuesto, así como pequeños quioscos de carácter temporal y mediante concesión municipal, propios de zonas verdes, que no desvirtúen el carácter del área.

Este documento forma parte do expediente n.º
-3577/411-
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997
O SECRETARIO DA XERARANCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
-3577/411-
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998 *** 55 ***
O SECRETARIO DA XERARANCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 9: Centros docentes

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: Cultural, escolar.

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

retranqueos: 2 m. a todo linde

edificabilidad: No se dota de edificabilidad definida, ya que es de cesión pública no lucrativa, y según el P.G.O.U. en su Art. 3.2.2 , especifica que siendo de carácter público, no se tendrá en cuenta la edificabilidad consumida en instalaciones dotacionales . Por lo que ya está definida en su uso 3.3 de zonas culturales y sociales del P.G.O.U.

usos permitidos: Cultural, escolar, asociaciones vecinales, social, religioso, deportivo, lúdico y sanitario, o cualquier otro que a criterio del Excmo. Ayto de Vigo demande la zona.

usos prohibidos: todos los demás.

materiales: Serán los habituales en la zona y término municipal de Vigo

Este documento forma parte do expediente n.º ~~3577/411~~
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 1 8 ABR 1997
O SECRETARIO DE ALBERGIA,
Andrés Fro. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º ~~3577/411~~
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITAMENTE con esta data
Vigo, 2 MAR 1998
O SECRETARIO DE ALBERGIA,
Andrés Fro. Javier García Martínez

cierres:

La altura máxima del cerramiento en la parcela será de 1 m. de alto con cierre no diáfano pudiendo llegar hasta 1,80 m. con elementos diáfanos como setos vegetales o rejas metálicas ornamentales, etc. En el único caso de que la zona se construyesen colegios(E.G.B., PREESCOLAR...etc.), se permitirá en el cierre no diáfano hasta la altura de 1,20 m. pudiendo llegar a la altura total de 3 m. con cierres metálicos.

Observaciones: Zona de cesión.

Este documento forma parte do expediente n.º

-3577/411-

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1988

O SECRETARIO DA VEREDICIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

-3577/411-

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAI 1988

O SECRETARIO DA VEREDICIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ZONA 10: Parque deportivo

ámbito de aplicación: Según plano de ordenación general

uso dominante característico: deportiva.

condiciones de ordenación: Las señaladas en el plano de Ordenación General, en cuanto a las dimensiones y en el plano de Red Viaria y Replanteo en cuanto a la alineaciones y rasantes.

tipología de la edificación: nula

condiciones de volumen
edificabilidad: será nula.

usos permitidos: cultural, deportiva y sanitario.

Observaciones:

Este documento forma parte del expediente n.º
- 3577 / 411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data
Vigo, 18 ABR 1997
O SECRETARIO DE XERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3577 / 411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
Vigo, 2 MAR 1998
O SECRETARIO DE XERENCIA,
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

C.- Estudios de Detalle

No se establece para el desarrollo de este Plan Parcial, ningún Estudio de Detalle, por lo que una vez aprobado el proyecto de Urbanización, serán de Licencia Directa todas las edificaciones. Si bien, conforme a la Legislación vigente, se podrán presentar Estudios de Detalle, que establezcan alineaciones, rasantes reajuste de las mismas, reordenar volúmenes, así como establecer calles de acceso a los edificios previstos.

D.- Parcelaciones

Se ha asignado una edificabilidad a cada parcela, siendo ésta su límite a edificar en su desarrollo, pudiéndose ejecutar dentro de cada parcela, subdivisiones o agrupaciones con colindantes, resolviendo los accesos o servicios urbanísticos.

D.1.- Resumen de la ordenación

Para la asignación del numero de viviendas a todas las zonas del P.P. se ha desarrollado en base al art. 83.2 c, d, del R.D.L. 1/92, asignado 100 m² residenciales por vivienda y según el art. 83.4 del R.D.L. 1/92 serán 75 viviendas por Ha.

Este documento forma parte do expediente n.º -3577/411- aprobado INICIALMENTE con esta data Vigo. 18 ABR 1997 O SECRETARIO DA XERENCIA Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º -3577/411- aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data Vigo. 2 MAR 1999 O SECRETARIO DA XERENCIA Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Asignación de viviendas por zonas:

Nº de viviendas del P.P.	442
Nº viviendas en ZONA 7	46
ZONA 6	44
ZONA 1 (BLOQUE 1),	55
ZONA 2 (BLOQUES 3, 5, 6, 7),	92
ZONA 3 (BLOQUES 2, 4),	132
ZONA 4 (BLOQUES 10, 11),	49
ZONA 5 (BLOQUE 9).....	24

Método de asignación.

La edificabilidad de las zonas 1, 2, 3, 4 y 5 suman un total de 39.503 m², a esta superficie hay que restarle los 700 m². de superficie de mínima de dotación social que corresponde a la zona 1, bloque 1, por que quedarán 38.800 m². de superficie edificable.

Considerando que las superficies de los locales de plantas bajas en las zonas es:

ZONA 3 (bloques 2 y 4)	3.276 m ² .
ZONA 2 y 5 (bloques 3, 5, 6,7 y 9)	3.174 m ² .
ZONA 1 (bloque 1)	982 m ² .
total superficie	7.432 m ² .

Por lo que quedan para plantas residenciales 38.800 - 7.432 = 31.368 m².

Por lo tanto el numero de viviendas correspondiente a la superficie residencial restante serán 31.368/100 = 314 viviendas, muy por debajo de las 352 viviendas asignadas.

Este documento forma parte do expediente n.º

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ADR 1997

O SECRETARIO DA XERARANCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERARANCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 60 ***

Cuadro resumen de la ordenación

viviendas unifamiliares

tipo	numero parcelas	superficie.	% superf s/ total.	% edific s/ total
Sup. parcelas	46	8.528,24 m ²	14,47	----
edificabilidad	--	6.736,24 m ²	----	13,11

**edificación en V alturas
bloque de cesión**

tipo	numero parcelas	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total
Superficie	1	3.243,31 m ²	5,50	----
edificabilidad	--	5.137,73 m ²	-----	10,00

edificación en V alturas

tipo	numero parcelas	superf.	% superf s/ total	% edific. s/ total
superficie	3	7.091,74 m ²	12,04	----
edificabilidad	--	20.889,52 m ²	----	42,61

Este documento forma parte do expediente n.º

23577/411

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

23577/411

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 61 ***

edificación en IV alturas

tipo	numero parcelas	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total
superficie edificabilidad	5	7.067,35 m ²	12,00	---
	--	12.700 m ²	---	24,72

edificación en III alturas

.tipo	numero	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total
Superficie edificabilidad	2	2.683,10 m ²	4,55	---
	--	4.913,76 m ²	---	9,56

Este documento forma parte do expediente n.º **-3577/411-** aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA X. MUNICIPAL

Asdo.: Fco. Javier C.

viales

tipo	nº. par.	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total
Vial "A"	--	2.876,93 m ²	4,88	---
Vial "B"	--	4.647,93 m ²	7,89	---
acceso a garajes	--	1.107,30 m ²	1,88	---
ampliación rua San Paio	--	544,70 m ²	0,93	---
ampliación rua Xanteira	--	464,95 m ²	0,79	---
terminación viales	--	75,42 m ²	0,13	---
aparcamientos				
superficie		1045,41 m ²	1,77	---

Este documento forma parte do expediente n.º **-3577/411-** aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA X. MUNICIPAL

Asdo.: Fco. Javier C.

jardines y áreas de juego

tipo	numero parcelas	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total
áreas juego	1	1.335,78 m ²	2,27	
jardines	2	6.681,64 m ²	11,34	----
residual	--	1.195,69 m ²	2,02	----

área escolar

tipo	numero parcelas	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total
E.G.B.	1	5.008,88 m ²	8,50	----
Preescolar	1	1.006,35 m ²	1,71	----

parque deportivo

tipo	numero parcelas	superf.	% superf s/ total	% edific s/ total.
superficie	1	2.688,06 m ²	4,56	----

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 6 ABR 1997

O SECRETARIO DA XARFENSA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XARFENSA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

D.2.- Superficies de parcelas y edificabilidades

Edificación abierta

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
B-1	1.417,55 m ²	5.505,62 m ²
B-2	2.712,33 m ²	8.191,95 m ²
B-3	1.423,04 m ²	2.540,00 m ²
B-4	2.961,86 m ²	8.191,95 m ²
B-5	1.500,73 m ²	2.540,00 m ²
B-6	1.468,46 m ²	2.540,00 m ²
B-7	1.201,92 m ²	2.540,00 m ²
B-8	3.243,31 m ²	5.137,73 m ²
B-9	1.887,06 m ²	2.540,00 m ²
B-10	1.291,79 m ²	2.456,88 m ²
B-11	1.391,31 m ²	2.456,88 m ²

Viviendas unifamiliares

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
U-1	182,48 m ²	146,44 m ²
U-2	186,00 m ²	146,44 m ²
U-3	180,00 m ²	146,44 m ²
U-4	180,00 m ²	146,44 m ²
U-5	180,00 m ²	146,44 m ²
U-6	181,17 m ²	146,44 m ²
U-7	180,00 m ²	146,44 m ²
U-8	180,00 m ²	146,44 m ²
U-9	180,00 m ²	146,44 m ²
U-10	200,88 m ²	146,44 m ²
U-11	256,12 m ²	153,32 m ²
U-12	190,68 m ²	146,44 m ²
U-13	233,60 m ²	153,32 m ²
U-14	181,26 m ²	146,44 m ²
U-15	206,08 m ²	146,44 m ²

Este documento forma parte do expediente n.º
 - 3 5 7 7 / 4 1 1 -
 aprobado INICIALMENTE con esta data
 Vigo, 1 8 ABR 1998
 O SECRETARIO DA ALCALDIA
 Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
 - 3 5 7 7 / 4 1 1 -
 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
 Vigo, 2 MAR 1998
 O SECRETARIO DA ALCALDIA
 Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Viviendas unifamiliares

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
U-16	180,65 m ²	146,44 m ²
U-17	205,73 m ²	146,44 m ²
U-18	180,66 m ²	146,44 m ²
U-19	182,41 m ²	146,44 m ²
U-20	180,65 m ²	146,44 m ²
U-21	182,75 m ²	146,44 m ²
U-22	180,65 m ²	146,44 m ²
U-23	231,44 m ²	146,44 m ²
U-24	183,27 m ²	146,44 m ²
U-25	180,17 m ²	146,44 m ²
U-26	182,27 m ²	146,44 m ²
U-27	181,58 m ²	146,44 m ²
U-28	181,11 m ²	146,44 m ²
U-29	180,78 m ²	146,44 m ²
U-30	180,77 m ²	146,44 m ²
U-31	180,87 m ²	146,44 m ²
U-32	180,47 m ²	146,44 m ²
U-33	180,15 m ²	146,44 m ²
U-34	180,08 m ²	146,44 m ²
U-35	180,08 m ²	146,44 m ²
U-36	180,01 m ²	146,44 m ²
U-37	196,18 m ²	146,44 m ²
U-38	236,53 m ²	146,44 m ²
U-39	208,00 m ²	146,44 m ²
U-40	196,91 m ²	146,44 m ²
U-41	181,12 m ²	146,44 m ²
U-42	181,59 m ²	146,44 m ²
U-43	180,93 m ²	146,44 m ²
U-44	181,63 m ²	146,44 m ²
U-45	182,66 m ²	146,44 m ²
U-46	187,57 m ²	146,44 m ²

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, **1 8 ABR 1997**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez



Este documento forma parte do expediente n.º

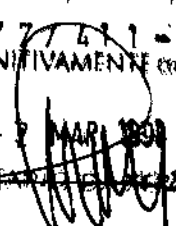
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, **2 MAR 1998**

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez



*** 65 ***

Zonas verdes, parque deportivo equipamiento escolar

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
J-1	2.688,06 m ²	-----
J-2	4.263,20 m ²	-----
J-2N	1.335,78 m ²	-----
J-3	1.006,35 m ²	-----
J-4	5.008,88 m ²	-----
J-5	2.418,44 m ²	-----

E.- Proyectos de Urbanización

Para la ejecución del Plan Parcial, mediante el sistema de compensación, se realizará el Proyecto de Urbanización, de toda la unidad según los documentos requeridos en el TRLS y en el RP.

F.- Normas de Edificación:

En el presente documento en el apartado B se han establecido las condiciones y particularidades necesarias, para la ubicación de la edificabilidad permitida (base de viabilidad de la ejecución de dicho P.P.) siendo de aplicación lo especificado en el apartado B, y lo no especificado se adaptará a las ordenanzas del PGOU vigente.

En cuanto a las normas de habitabilidad cumplirán las de la Xunta de Galicia y en cuanto a las Arquitectónicas y estéticas, se adaptarán a los materiales más acordes con el

Este documento forma parte de expediente nº 3577/411 y en general serán recomendados, el uso de la teja, la piedra, los enfoscados y carpintería pintada o barnizada.

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de expediente nº 3577/411 - aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 66 ***

Se presenta un anexo con unas fichas resumen de cada uso y tipología así como sus condiciones generales de Ordenación.

3.16 PLAN DE ETAPAS

Tal y como se determinó en el apartado 3.9 y en cumplimiento de lo requerido en el R.P. art. 54, 62. El ámbito del P.P. se ha dividido en dos etapas, -solo a efectos de urbanización y no de edificación que se irá realizando a medida que la capacidad de promoción de los promotores lo permita, y en los plazos que se señalarán posteriormente en el apartado 3.16.1.

Cada etapa se puede iniciar desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización y sin necesidad de que transcurra el período de tiempo previsto para la anterior etapa, pudiendo simultanearse en caso de que la realización de las obras y servicios lo permitan.

Los proyectos de urbanización y compensación tendrán un plazo de 6 y 18 meses para su presentación desde la aprobación definitiva del P.P.

3.16.1 Determinación de las diferentes etapas

Etapa I.- Comprende la realización y urbanización de la rotonda de entronque con la Avd. de Ramón Nieto y de todo el frente del P.P. con su linde de Avd. Ramón Nieto, desarrollando la zona 1 y el frente de ésta zona al vial principal "B sur", efectuando las conexiones de todos los servicios a Ramón Nieto, tanto las canalizaciones de aguas subterráneas con el enganche general al P.P. de los servicios de agua, luz y alcantarillado. Siendo ésta urbanización proporcional a la edificación de la Zona 1,

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ABR 1997
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º
- 3 5 7 7 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1999
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 67 ***

ya que aquí, además de acometer los enlaces mas importantes, el coste del enganche, transformadores y conexión a los sistemas generales es muy alto, en compensación a la edificabilidad de la Zona 1. Esta etapa esta pensada para que sirva de inicio y locomotora del P.P., tal y como se describe en el estudio económico-financiero.

En ésta se cederá los terrenos de todos los parques, jardines y dotacionales y el aprovechamiento para el Ayuntamiento de Vigo, tal como es preceptivo por ley, con la aprobación del proyecto de compensación.

El tiempo previsto será de 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación, y un límite de 10 meses mas para el comienzo de la edificación. El tiempo límite de presentación del proyecto de Urbanización, será de 6 meses y del proyecto de compensación de 18 meses desde la aprobación definitiva del P.P. tal y como define el punto 3.16.

Etapa II.- Comprende el resto de toda la urbanización desarrollada en dos fases:

Fase 1.- Comprende la urbanización del resto del Vial "B", desarrollando en esta fase las edificaciones de las zonas 2, 3, 4, 5 y 6, siendo ésta la fase de continuación de consolidación de la inercia del P.P. en su financiación para acometer todo el programa. En ésta fase se urbanizan las zonas de cesiones 9 y 10 y la zona de cesión 8 comprendidas entre las zonas 7, 4 y 5.

El tiempo previsto será de 1,5 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y proyecto de compensación y 5 años para la edificación

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 1 8 ADR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 68 ***

Fase 2.- Comprende la urbanización del vial "A" desarrollando las edificaciones de la zona 7 y urbanizando la zona de cesión 8 entre el vial "A" y el límite N.O. del P.P.

El tiempo previsto será de 2 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y proyecto de compensación y 5 años para la edificación.

3.16.2 Sistema de actuación

El sistema de actuación para el único polígono en el que se divide el ámbito delimitado es el de "compensación". El sistema es idóneo para superficies en la que tienen muy pocas cargas, ya que en todo su ámbito solo existen tres edificaciones para indemnizar, y mas del 30% de la superficie del ámbito es de un solo propietario, siendo el resto de las parcelas de un uso de plantaciones variadas, sin ninguna infraestructura.

3.16.3 Estudio Económico Financiero

Se propone como arranque y posible financiación de comienzo, el adjudicar la zona 1 a todos los propietarios del PAU para que puede venderse ésta zona residencial, cuya rentabilidad está asegurada por su localización y facilidad de ejecución en la primera etapa.

Con ésta venta o su posible promoción por la junta de compensación a la cual apoderarán todas las partes para el desarrollo de ésta zona, se comenzará la rentabilidad del P.P., para poder hacer frente a la siguiente etapa. Además los propietarios integrantes de la futura junta de compensación, cuentan con medios económicos para afrontar el proceso de urbanización, pudiendo introducir entre otros, sistemas substitutivos o compensatorios de edificabilidad para mejorar la financiación en su caso.

- 3 5 7 7 / 4 1 1
Este documento forma parte de expediente n.º

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo. 1 8 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte de expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo. - 21 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA. *** 69 ***

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Avance de presupuesto que se completará con un estudio pormenorizado en el Proyecto de Urbanización con el siguiente esquema:

CALLE "A":

1.- Explanación, terraplenado	6.130.152.- Ptas.
2.- Muros de contención de tierras	11.665.865.- Ptas.
3.- Pavimentación calzada	7.773.115.- Ptas.
4.- Aceras	3.698.732.- Ptas.
5.- Abastecimiento de agua	1.296.207.- Ptas.
6.- Red de Alcantarillado	2.753.408.- Ptas.
7.- Red de Energía Eléctrica	6.150.792.- Ptas.
8.- Red de Telefónica	516.006.- Ptas.
9.- Red de Gas	1.296.207.- Ptas.

TOTAL CALLE "A"..... 41.280.485.- Ptas.

CALLE "B":

1.- Explanación y terraplenado	8.351.239.- Ptas.
2.- Muros de contención de tierras	6.510.356.- Ptas.
3.- Pavimentación Calzada	11.039.299.- Ptas.
4.- Aceras	9.805.970.- Ptas.
5.- Abastecimiento de agua	5.600.523.- Ptas.
6.- Red de Alcantarillado	6.699.062.- Ptas.
7.- Red de E. Eléctrica y alumbrado	14.975.166.- Ptas.
8.- Red de Telefónica	1.260.286.- Ptas.
9.- Red de Gas	3.154.085.- Ptas.

TOTAL CALLE "B"... 67.394.985.- Ptas.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, - 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

*** 70 ***

CALLE "C" : (calle acceso privado a garajes)

1.- Explanación y terraplenado	1.507.478.- Ptas.
1.- Pavimentación Calzada	2.179.166.- Ptas.
2.- Red de Energía Eléctrica	2.957.156.- Ptas.

TOTAL CALLE "C" ... 6.643.800.- Ptas.

ampliación rúas San Paio, Xanteira y aparcamientos 16.077.750.- Ptas.

zonas verdes..... 20.044.920.- Ptas.

Creación de una alameda con canalización de regato, creación de pistas deportivas 34.152.240.- Ptas.

creación de áreas de juego infantiles 5.343.120.- Ptas.

.Indemnizaciones viv. existentes 34.928.000.- Ptas.

.Edificaciones Anexas 2.756.000.- Ptas.

.Galpones y Varios 1.851.000.- Ptas.

.Posibles Explotaciones Agrícolas 10.000.000.- Ptas.

demoliciones de edificaciones, galpones, etc. existentes..... 5.697.600.- Ptas.

tasas, licencias, gestión y proyectos... 21.000.000.- Ptas.

Total presupuesto..... 267.169.900.- Ptas.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3 5 7 7 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo,

- 2 MAR 1998

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

El importe de las obras y gastos correspondientes al desarrollo de éste P.P. serán de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS PESETAS, que corresponden a un precio medio estimado en el P.P. de 4.534,54 Ptas./m².

Vigo a, Febrero de 1.997



D. Juan Angel Visier Gil
arquitecto



Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo. 18 ABR 1997

O SECRETARIO DA DELEGACION.

Asdo.: Fco. Javier Garcia Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 3577 / 411 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo. 2 MAR 1997

O SECRETARIO DA DELEGACION.

Asdo.: Fco. Javier Garcia Martínez