

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

B.1. Adecuación de las determinaciones del Plan al Plan General

El documento del Plan Parcial se ajusta a las determinaciones del Plan General que recoge en sus planos de Clasificación y Calificación. Régimen de Suelo la delimitación de la zona a ordenar y en la ficha de planeamiento las condiciones a las que se habrá de ajustar el suelo que se urbaniza.

La ficha de planeamiento señala como usos característicos: el industrial, el comercial, el deportivo y zonas verdes, como compatible el residencial y como incompatibles los restantes. Establece una reserva mínima de 2.500 m² para dotaciones, fijando su uso como polideportivo de carácter parroquial. Determina también como criterios de ordenación que el uso residencial se localizará completando los núcleos de borde y se resolverá el nudo de conexión con el acceso a la universidad.

Las Normas Urbanísticas (B.O.P. nº 433 de 14 de julio de 1993) del PGOU dan diversas condiciones para la redacción del documento. En el punto 3.2.3.3. Normas de contenido mínimo de las diferentes figuras de planeamiento se recogen las determinaciones para: Los planes parciales, básicamente las especificadas en los artículos 45 y 53 del Reglamento de Planeamiento así como algunas particulares que se justificarán a lo largo del documento.

El punto 3.2.3.2. señala las medidas de protección medio ambiental que hay que tener en cuenta y que se recogerán y justificarán a lo largo del documento.

En el apartado 3.2.3.4. se dan las condiciones para el diseño del espacio exterior en zonas industriales así como las Normas Comunes de Urbanización, que se recogen en el conjunto del documento.

Este documento forma parte de expediente nº 823/411 aprobado DEFINITIVAMENTE por PLENO DO CONCELLO con data de 14 de julio de 1993. Vigo, 26 JUL. 2001 O SECRETARIO DA XERENCIA.

Este documento forma parte de expediente nº 823/411 aprobado DEFINITIVAMENTE por PLENO DO CONCELLO con data de 14 de julio de 1993. Vigo, 2 SET. 2002 O SECRETARIO DA XERENCIA.

En el apartado 3.4.5. Ordenanza 2.2. de Industria en el epígrafe g) Normativa de protección medioambiental relativa a la industria se señala la procedencia de la necesidad de realizar un estudio de evaluación medio ambiental y paisajística que se incorpora como documento independiente.

B.2. Adecuación a la Legislación urbanística

B.2.1. A la Ley 11/1997, del 24 de marzo, del suelo de Galicia

El presente Plan Parcial se ajusta a las determinaciones de los artículos 21, 22 y 25 de la LSG.

B.2.2. Reglamento de Planeamiento

El Plan Parcial se ajusta a lo señalado en el art. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y Anexo al mismo en lo que es de aplicación.

Conteniendo las siguientes determinaciones:

- Delimitación del área de planeamiento, ajustado al Plan General, plano I.01.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado en razón de ellas, plano P.01. Ordenación.
- Señalamiento de las zonas de reservas de terrenos para parques y jardines públicos en proporción superior al 10%, así como emplazamientos de zonas deportivas, sociales y comerciales, señaladas en el Art. 11.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. En proporción:

Parque deportivo	2%	que será como mínimo de 2.500 m ² de acuerdo con la ficha de planeamiento
Equipamiento social	1%	
Equipamiento comercial	1%	

Este documento forma parte de expediente n.º -5823/4115
 aprobado por JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de ALCORNOS DO MAR
 da ALCORNOS DO MAR, a 26 de MARZO de 2002.
 Vigo, 26 MAR, 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA,

Vigo, 17 SET, 2002
 O SECRETARIO XERAL, P.D.
 Este documento forma parte do expediente n.º 823/4115
 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
 Vigo, 17 SET, 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA
 Adm. José Rieago Boluda

Se consideran a estos efectos los equipamientos establecidos para áreas industriales en el citado Anexo, toda vez, **que este es el uso** característico o dominante del Plan Parcial (art. 1.A.R.P).

Este documento forma parte de expediente n.º - 5 8 2 3 / 4 1 1
aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO DEL CONCEJO LOCAL de VIGO con esta fecha.
Vigo, 20 SET. 2002
O SECRETARIO DA PLENANCIA,

Así mismo se ha previsto una plaza de aparcamiento por cada 80m². de edificación (art. 22.g. LSGA), el 50% anexas a la red viaria y el resto en aparcamientos reservados. Se hace una reserva del 2% de las plazas para usuarios minusválidos.

- Se ha reflejado el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General con señalamiento de situaciones y rasantes; de la red viaria y previsión de aparcamiento, plano P.02, Red Viaria y P.03 y P.04 que definen los perfiles longitudinales de dicha red

- Se señala el sistema de actuación en la Memoria de gestión apartado D.1. Los plazos de ejecución en el D.4, plan de etapas. La conservación de la urbanización en el D.5.

- Así mismo, el Plan Parcial, se acompaña de las redes de servicios:

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios
- Red de saneamiento
- Red de distribución de energía eléctrica
- Red de distribución de gas
- Red de telefonía

Este documento forma parte de expediente - 5 8 2 3 / 4 1 1 - aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO DEL CONCEJO LOCAL de VIGO con esta fecha.
Vigo, - 2 SET. 2002
O SECRETARIO DA PLENANCIA
Asdo.: José Riesgo Boluda

La descripción de dichas redes se realiza en el apartado C.5. Normas de urbanización.

Este documento forma parte de expediente nº -5823/411
aprobado por el pleno del Concello de Vigo el día 26 de Noviembre de 2001.
Vigo, 26 NOV. 2001
SECRETARÍA XERAL DA XERENCIA

B.3. Objetivos y criterios generales de la Ordenación

La presente propuesta desarrolla los criterios y objetivos de planeamiento reflejados en la ficha del P.G.O.U. y los completa con aquellos que resultan del análisis pormenorizado del ámbito de actuación y su entorno, y de los usos que en el mismo está previsto alojar. Cabría resumirlos en:

- 1.- Creación de suelo para uso industrial-comercial, ordenado con criterios de racionalidad y eficacia, procurando minimizar el impacto e interferencias con los núcleos colindantes.
- 2.- Localizar y ordenar suelo para uso residencial integrados en los núcleos de borde completándolos, introduciendo tipologías y elementos de carácter urbano (plaza, parque, calle...) que promuevan la relación de la comunidad, y que sirvan de referencia en la ordenación de dichos núcleos.
- 3.- Localizar suelo para las dotaciones previstas tanto en la ficha del P.G.O.U. (Polideportivo), como las otras previstas por el Reglamento de Planeamiento (Social y Comercial), en las zonas próximas a los núcleos de borde, implicándolas en el mismo orden de relaciones y referencias recogidos en el punto anterior.
- 4.- Localizar las zonas verdes previstas por el Reglamento de Planeamiento.
- 5.- Resolver el viario previsto por el P.G.O.U. para el ámbito, así como el interior necesario para el desarrollo del Plan Parcial tratando que el tráfico que genere el uso industrial no interfiera en el viario propio de los núcleos.

Este documento forma parte de expediente nº -5823/411
aprobado DESINITIVAMENTE
por el PLENO DO CONCELLO con
esta data
Vigo, 2 SET. 2002
SECRETARÍA XERAL DA XERENCIA
Ardo: José María...

Este documento forma parte do expediente nº 5823/411
 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
 Vigo, 20 ABRIL 2001
 O SECRETARIO DA XERENCIA,

B.4. Evaluaciones de las diferentes alternativas

Dada la posición del terreno respecto al viario general de acceso a la ciudad y las determinaciones del PGOU, en cuanto, a la definición del viario, a los usos, reservas de suelo y la necesaria compatibilización de usos en los bordes, al objeto de lograr un completamiento de los núcleos residenciales existentes sin interferir los usos industriales que se proponen, es por lo que se procura envolver éstos por las zonas verdes y situar los distintos equipamientos en relación con las viviendas existentes o de nueva creación. Todo ello hace que las alternativas posibles estén muy acotadas para poder desarrollar la presentada en su día a consulta previa.

Este documento forma parte do expediente nº 5823/411
 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
 Vigo, - 2 SET. 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA
 José Beso Botuda

B.5. Justificación de la Ordenación elegida e integración en la estructura urbana

La ordenación que se propone viene derivada de la fuerte presencia del viario existente, la A-52 y la variante de Bembrive, así como todo el viario local de borde que conexas al ámbito con las zonas más rurales del municipio y la vinculación establecida en la ficha de planeamiento en relación con la conexión con el acceso a la Universidad.

La ficha de planeamiento establece como usos característicos, el industrial, el comercial, las zonas verdes y el deportivo, uso éste último que exige una reserva de suelo de 2.500 m² y su consideración como equipamiento parroquial. Como uso compatible se recoge el residencial que deberá localizarse completando los núcleos de borde.

El uso industrial es un uso ya característico en el entorno, con el aliciente de que la nueva actuación que se propone será a través de la dotación de ordenación y urbanización por lo que es de esperar sea un factor a considerar en la mejora espacial y de uso no sólo de los terrenos a ordenar, sino también de las zonas de borde. Por otra parte, el uso compatible previsto, el residencial es y ha sido el tradicional del suelo, anteriormente vinculado al cultivo de la tierra y hoy al uso residencial urbano dependiente funcionalmente de lo que el PGOU denomina núcleo central.

A pr...
ban e...
Vigo, 17...

La ordenación elegida se corresponde con un diseño que pretende optimizar la relación del área propiamente industrial en relación con el viario de mayor entidad y potenciando su localización en posición central dentro del ámbito al objeto de propiciar la ubicación del uso residencial, equipamientos y zonas verdes en el borde como elementos de conexión y transición con los núcleos tradicionales del entorno.

n.º - 5 8 2 3 / 4 1 1

Con ello se pretende lograr un cierto orden visual y funcional que redundará en la potenciación de la imagen de la zona necesaria por los mayores grados de libertad edificatoria propia de los polígonos industriales.

de XESTUR...
Vigo, 26...

El tratamiento del **área industrial** pretende ser una respuesta flexible a los requerimientos de las cada vez más novedosas, erráticas y diversas demandas de las nuevas actividades productivas, difícilmente clasificables en categorías estrictas.

Este documento forma parte de expediente nº 5 8 2 3 / 4 1 1
aprobada **DEFINITIVAMENTE**
pelo **PLENO DO CONCELLO** con
esta data, **26 SET 2002**
SECRETARÍA DA XESTUR
Acta: José Riego Eoluda

Y en sentido contrario, el logro de mayores niveles de flexibilidad, en términos de diseño espacial, exige una cierta apuesta por la rigidez formal y ello se consigue a través de la definición de mallas regulares bien articuladas con modulaciones parcelarias adaptables a ofertas y demandas no siempre suficientemente definidas, valorando las razones económicas de la forma parcelaria y, sobre todo, la relación frente/fondo.

Por otra parte, las intervenciones actuales de carácter autonómico, en su mayoría, presentan una oferta en la que predominan las parcelas medias y pequeñas. De las actuaciones recientes de Xestur se deduce que la parcela media que oferta está en torno a los 1200 m² ya esta parcela tipo a sus submúltiplos y múltiplos es a lo que responde la ordenación propuesta.

Respondiendo a los criterios antes enunciados se definen cuatro áreas industriales, tratadas como bandas paralelas a la A-52, ajustándose a las características de la topografía, procurando absorber cuando es posible los fuertes taludes derivados de la construcción de la variante. Sus dimensiones responden a un mejor ajuste del parcelario, a su posible agrupamiento, su correcta relación con el viario y a la precisión de las asignaciones de propiedad que hayan de derivarse del Proyecto de Compensación.

Vigo, 17 JUL. 2002
O SECRETARIO XERAL, P.D.

La forma óptima para las parcelas es la rectangular y cuanto más profunda y estrecha es una parcela, en términos de igualdad con otros parámetros - tamaño de la propia parcela, dimensión de las vías-, menos consumo hay de urbanización. Es preciso encontrar una relación equilibrada que se ajuste a tamaños estándar de naves y luces de estructura y buenas soluciones de acceso al interior de la parcela, con carácter general parece ser que la forma óptima de las parcelas más pequeñas se considera la $\frac{1}{2}$, parcelas éstas que son la base del diseño de todo el polígono.

Por ello, la superficie de la parcela tipo se ha considerado entorno a los 300 m². Las parcelas se desarrollan perpendicularmente al viario, con forma rectangular y en proporción de uno es a dos aproximadamente.

La parcelación expuesta en el Plan Parcelario 2002 indicativo

Se definen en total 54 parcelas que oscilan desde los 324 m² a los 3.141 m² asignados a la instalación maderera existente, al objeto de favorecer su permanencia.

En lo referente a las áreas residenciales éstas se definen en número de cinco, con un total de 43 parcelas.

Las áreas AR1, AR2 y AR3 en contacto directo con el núcleo 03 14 Xeme C se produce en continuidad con el mismo. Las áreas AR4 y AR5 se conectan, relacionadas con el equipamiento social en el borde del camino del Eifonso, configurando la alineación del mismo enfrentada con el núcleo 03 15 Eifonso B.

Substituído o dilucidado
con A.I. 26.XVII.2001
29.01.02
M

117
Aprobado en el día 17 de marzo de 2004
por el Sr. Secretario de la Xerencia
de la Xerencia de Xestión Unitaria de Pontevedra

La forma óptima para las parcelas es la rectangular y cuanto más profunda y estrecha es una parcela, en términos de igualdad con otros parámetros - tamaño de la propia parcela, dimensión de las vías-, menos consumo hay de urbanización. Es preciso encontrar una relación equilibrada que se ajuste a tamaños estándar de naves y luces de estructura y buenas soluciones de acceso al interior de la parcela, con carácter general parece ser que la forma óptima de las parcelas más pequeñas se considera la 1/2, parcelas éstas que son la base del diseño de todo el polígono.

Por ello, la superficie de la parcela tipo se ha considerado entorno a los 300 m². Las parcelas se desarrollan perpendicularmente al viario, con forma rectangular y en proporción de uno es a dos aproximadamente.

La parcelación expuesta es indicativa pero plenamente ejecutiva para la concesión directa de licencia. Por tanto, si por razones de gestión es preciso subdividirlas o agruparlas, será el Proyecto de Compensación quien defina las parcelas resultantes de la actuación.

Una vez aprobado el Proyecto de Compensación las parcelas podrán agruparse para obtener unidades mayores o subdividirse para una mejor adecuación a las demandas del mercado.

Se definen en total 54 parcelas que oscilan desde los 324 m² a los 3.141 m² asignados a la instalación maderera existente, al objeto de favorecer su permanencia.

En lo referente a las áreas residenciales éstas se definen en número de cinco, con un total de 43 parcelas.

Las áreas AR1, AR2 y AR3 en contacto directo con el núcleo 03 14 Xeme C se produce en continuidad con el mismo. Las áreas AR4 y AR5 se conectan, relacionadas con el equipamiento social en el borde del camino del Eifonso, configurando la alineación del mismo enfrentada con el núcleo 03 15 Eifonso B.

SECRETARÍA XERAL DA XERENCIA
Vigo, 26 XUL. 2001

La parcela tipo se establece en torno a los 290 m², con las variaciones necesarias para su ajuste con otras parcelas o con el viario o situación de extremos de área.

La tipología elegida es la de vivienda unifamiliar adosada con generalidad (39 parcelas) y aislada como excepción.

La zona residencial se ha situado siempre en contacto con la zona residencial de núcleos ya existentes, por lo tanto, en posición de borde, se procura siempre nuclear las distintas áreas en torno a un equipamiento ya sea deportivo, comercial o social. Todas las parcelas son accesibles desde la red viaria. La separación de la zona industrial se hace especialmente evidente en la ubicación de la ZV3 y ZV4, al igual que en la definición de la ZV5 que no sólo sirve de colchón sino que también provee de una zona de juegos infantiles al núcleo colindante. En el resto de los casos el aislamiento se produce por la posición obligada de la edificación residencial que deja los espacios libres de uso privado enfrentados a la zona industrial.

Este documento forma parte del expediente nº 5823/411
aprobado DEFINITIVAMENTE
por el PLENARIO DEL CONCELO con
esta data,
Vigo, - 2 SET. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA

B.6. Reserva de equipamientos y justificación de cumplimiento de las reservas mínimas legales

Las reservas de equipamientos como ya se ha señalado se realizan de acuerdo con las determinaciones del documento del PGOU y con el anexo del Reglamento de Planeamiento (A.R.P.) que en su art. 11 establece las siguientes:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público
- Servicios de interés público y social
- Aparcamientos

Visto y acordado en el Pleno del Concello de Vigo.
 Vigo, 17 de JUL. 2002
 O SECRETARIO XERAL, P.D.

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Su disposición responde al criterio de que contribuyan tanto a mejorar las posibilidades de uso y calidad ambiental de la zona industrial, como de establecer las áreas de protección y encaje entre los distintos usos y zonas. Así mismo se da cumplimiento a la reserva de espacio libre previsto en el PGOU.93 en el borde de la A-52 con sometimiento a la ordenanza 3.1.B.b.

Se ha estructurado en cinco zonas diferenciadas, con el carácter de zonas verdes y con las siguientes superficies:

ZV1	5.012 m ²
ZV2	2.955 m ²
ZV3	1.516 m ²
ZV4	5.185 m ²
ZV5	470 m ²

Este documento forma parte do expediente nº - 5 8 2 3 / 4 1 1
 aprobado INDEFINITAMENTE polo CONCELLO de VIGO na XUNTA DE GOBERNAMENTO do día
 Vigo, 26 XULL. 2001
 O SECRETARIO DA XERENCIA,

Suponen un Total de 15.138 m² que equivalen a un 12,56% del total del ámbito delimitado. Se supera así la reserva prevista en el art. 11.1.A. RP. Cumpliendo así mismo las condiciones señaladas en el art. 4a)A. R.P. para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres. Si bien, la ZV5 no permite la inscripción de una circunferencia de diámetro 30 m. si cumple los requisitos para ser un Área de Juegos conforme al art. 4b) A. R.P., justificada su incorporación al sistema de espacios verdes locales por su proximidad a la zona residencial.

Este documento forma parte do expediente nº 5 8 2 3 / 4 1 1
 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
 de SET. 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA,
 Ando: José Riego Boluda

Se consideran como espacio público y de uso obligatorio y gratuita. De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento las zonas verdes tendrán el carácter de Jardines (art.3b), y áreas de juego y recreo conforme al art. 3a) cumpliendo los requisitos del art. 4 A. R.P.

Por las características geométricas, de superficie y del terreno, no hay ningún impedimento para la plantación de especies vegetales. Dadas las características de la ordenación y topografía del ámbito, la posición de las zonas verdes y su relación con las edificaciones circundantes, queda garantizado plenamente su adecuado soleamiento.

Por otra parte, no existe en la Ordenanza 3.1. de Zonas Verdes y Libres ningún factor limitante que afecte a los Espacios Libres de Uso Público que se prevén en el Plan Parcial. En el punto B.8. de la Memoria se recogen los criterios de diseño de los espacios libres.

b) Servicios de interés público y social

Tendrán, de acuerdo con el art. 6 y 11 A.R.P., el siguiente carácter: Parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social y equivaldrán al 4% de la superficie ordenada como mínimo.

Como criterio general estas reservas se sitúan de modo que contribuyan a la adecuada articulación de la zona, su inserción en el entorno, conectándose por otra parte, al sistema peatonal y verde asociado como parque lineal en el conjunto.

1) Deportivo

Viene señalado en el plano P0 ordenación, con una superficie de 2.717,00 m², que representa el 2,25%, de la superficie total del ámbito. Cumple por tanto la reserva requerida por el Reglamento de Planeamiento, al tiempo que se da cumplimiento al requerimiento del planeamiento general de ser como mínimo 2.500 m². Su ubicación en el borde y en relación con la zona residencial y comercial, permite su integración en el núcleo existente y crear una nueva área de centralidad para el mismo.

Tiene el carácter de público y la cesión de los terrenos será obligatoria y gratuita.

2) Comercial

Se ha previsto una superficie de 1.344,00 m², que representa el 1,11 %, de la superficie total del ámbito, se cumple por tanto con la reserva requerida por el Reglamento de Planeamiento. Tiene el carácter de privado.

Este documento forma parte de expediente n.º - 5 8 2 3 / 4 1 1

aprobado por el pleno del Ayuntamiento de XERENÇA con CANCELLO

Vigo, 26 ABR. 2001

O SECRETARIO DA XERENÇA,

SECRETARÍA DE INTERCOMUNICACIÓN

A presento o expediente aprobado ben e fielmente co seu original.

Vigo, 17 MAI. 2002

O SECRETARIO DA XERENÇA,

Este documento forma parte do expediente n.º 58 23 / 411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
Vigo, - 2 SET. 2002
O SECRETARIO DA XERENÇA
José Riego Póveda

Este documento forma parte do expediente n.º -5823/4111
 do CONCELLO DE VIGO, aprobado polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
 Vigo, 28 XULL. 2001
 O SECRETARIO DA XERENCIA,

3) Social

Se ha previsto una superficie de 1.922,00 m², que representa el 1,59%, de la superficie total del ámbito, superándose la requerida por el Reglamento de Planeamiento.

Se dá cumprimento co seu orixinal.

Tiene el carácter de público y la cesión de los terrenos será obligatoria y gratuita.

Vigo, 17 DIC. 2002
 O SECRETARIO XERAL, P.D.

4) Aparcamientos

Se preveen anexas al viario un 96% del total exigible, se diseñan predominantemente en batería, se complementarán con las previstas en aparcamiento reservado. Aparecen reflejadas en el plano P04.

Este documento forma parte do expediente n.º 5823/4111 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
 Vigo, - 2 SET. 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA

Se da cumplimiento así al requerimiento de la LSG que en su art. 22 señala la exigencia de la reserva de una plaza por vivienda o por cada 80m² edificables.

- Necesidades

Viviendas _____ 43 plazas
 Industrial _____ 83201/80 = 1040
 Total _____ 1083 plazas

- Plazas previstas:

Anexo a viario público _____ 564 plazas
 Aparcamientos reservados _____ 567 plazas
 Total _____ 1131 plazas

Anexo a viario público

Suponen el 50% de las plazas exigibles (art. 7.d.A.R.P.). Sus dimensiones son de 2,20 x 4,50, se cumplen los requisitos del Anexo al Reglamento de Plaenamiento.

Aparcamientos reservados

Se preven cinco con las siguientes características:

P-1	59 plazas
P-2	19 plazas
P-3	101 plazas
P-4	22 plazas
P-5	366 plazas

Plazas para usuarios minusválidos

De acuerdo con el art. 7 c)A.R.P. se reservan el 2% de las plazas totales de aparcamientos para usuarios minusválidos;

2% de 1131 = 22,62 es decir 23 de éstas 15 se sitúan en los aparcamientos y 8 anexas a la vía pública. Se señalarán claramente su posición y sus dimensiones serán de 3,50 x 4,50 m.

5) Centros culturales y docentes

No se preve ninguna reserva en este sentido ya que el art. 1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento determina que los planes parciales preverán las dotaciones que señale expresamente el planeamiento de rango superior y **en función de los usos dominantes del Plan**, en este caso el industrial para el que el art. 2.2.A.R.P. establece las dotaciones necesarias y que son las que desarrolla el Plan Parcial.

En cualquier caso señalar la existencia de un Colegio Público en el entorno del ámbito.

Este documento forma parte de expediente n.º 5823/411

Vigo, 26 XULL. 2001

SECRETARIO DA XERENCIA,

DIC. 2002

SECRETARIO XERAL, P.D.

Este documento forma parte de expediente n.º 5823/411

aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,

Vigo, 2 SET. 2002

SECRETARIO DA XERENCIA

Acdo.: José Riego Boluda

B.7. Criterios de diseño del viario

Vigo, 17 DIC. 2002

O SECRETARIO XERAL, P.D.

1. Red viaria rodada

A efectos de su jerarquización del viario se considera como sistema general el viario vinculante previsto en el planeamiento vigente y el restante tendrá la consideración de vías de distribución local.

5823/411

a) Sección tipo

Con el fin de simplificar la tarea de diseño y ejecución de la red viaria se ha procedido a una sistematización de las secciones-tipo transversales de las calles con los siguientes criterios:

Vigo, 26 XULL. 2001

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Los aparcamientos son en general de 4,50 x 2,20 m. y de 3,50 x 4,50 para las de usuarios minusválidos. En cuanto a las secciones de calzada se adecuan en su diseño a lo establecido para aparcamientos de superficie en las Normas Urbanísticas del PGOU 93.

Este documento forma parte del expediente nº 5823/411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.

Las secciones tipos y sus ubicaciones aparecen reflejadas en el plano P.04, Red viaria, en el que quedan definidas en planta sus características geométricas. Se considera a estos efectos lo previsto en el art. 8.2.3.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU93.

Vigo, 26 XULL. 2001

O SECRETARIO DA XERENCIA,

Asda. José Riesgo Boluda

Entre el Área Industrial 1 y el Área Industrial 2 se sitúa un viario de servicio de carácter privado para servicio de carga y descarga de ambas áreas.

b) Rasantes

Se ha intentado una adaptación, hasta donde ha sido posible, a la topografía real del terreno, con el fin de evitar la realización de excesivos y costosos movimientos de tierras. Por otra parte, existe el condicionante del acuerdo con el viario ya existente.

2. Red Peatonal

La red peatonal se diseña como un recorrido lineal, configurado por el conjunto de las aceras en relación con las zonas verdes previstas.

3. Cumplimiento Accesibilidad

De acuerdo con las secciones longitudinales y transversales del viario, reflejados en el P.02 Red viaria, P.03 y P.04 Perfiles longitudinales se da cumplimiento a la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

B.8. Criterios de diseño de espacios libres

Como ya se a señalado los criterios de diseño de los espacios libres, serán función de sus características y a desarrollar en el futuro por el proyecto de urbanización. La ZV5, es una zona muy urbana próxima al núcleo, y topografía plana en la que deberán predominar los juegos infantiles, e igual tratamiento se deberá dar a las ZV2 y ZV3.

Las ZV1 y ZV4 por sus características deberán aprovecharse para realizar un parque paisajístico con tratamiento de zona forestal, y ajardinada con un claro predominio de las zonas de paseo y estancia, debiendo la ZV4 contribuir a la articulación de los itinerarios peatonales.

En general en su tratamiento deberá valorarse al máximo la topografía deberán tener un tratamiento de jardinería urbana, con pequeñas plataformas planas y mobiliario urbano, que sirvan como espacios de relación.

En lo referente a los cursos de agua, de escasa importancia y ya modificados para su utilización como agua de riego en el ámbito, no se pretende la canalización o entubamiento de los tramos que hoy discurren al aire libre y que básicamente coinciden con las zonas verdes previstas en el plan sino su incorporación al diseño de los espacios libres, lo que se llevará a cabo de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que deberá también, regularizar la situación de las aguas hoy canalizadas hacia pozas de riego, antes del vertido de sobrantes en los puntos ya consolidados por la urbanización de los núcleos circundantes.

Este documento forma parte do expediente n.º 5823/4117
aprobado DEPRENTIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
Vigo, 26 XULL. 2001
SECRETARÍA XERAL DE GALICIA

Este documento forma parte do expediente n.º 5823/4117
aprobado DEPRENTIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
Vigo, 2 SET. 2002
SECRETARÍA XERAL DE GALICIA
Asesor José Ricardo Bodega

B.9. Servicios Urbanos

Se considera como tal la reserva de suelo para estos usos básicamente serán los relacionados con la distribución de energía eléctrica y cumplimiento de la Normativa de Telecomunicaciones, cumplimiento que se prevé se realice mediante una instalación centralizada. La superficie reservada es de 686 m².

B.10. Aprovechamientos y coeficientes de ponderación

El art. 78.2 de la Ley 1/1997 del suelo de Galicia establece que el aprovechamiento urbanístico aplicable estará sujeto a la limitación de no poder superar la densidad media proyectada por el plan general para el suelo urbanizable del término municipal.

A efectos de determinar el aprovechamiento aplicable al ámbito de la propuesta el Plan General establece, con carácter general, en su Memoria: (Páginas 87 y 88 de la Memoria Justificativa del PGOU99)

- Uso residencial: - Densidad para el suelo urbanizable: 20 y/o CANCELLO con esta data.
- Edificabilidad: 0,5 m²/m²
- Uso industrial: - Edificabilidad: 4 m³/m² considerado, en este caso, como uso característico.

No obstante, dada la propiedad del viario principal: Ministerio de Fomento, y las características del mismo como ya consolidado, se considera excluida su superficie (8.855 m²) en el desarrollo del ámbito. Por lo que la superficie del ámbito se reduce a 111.716 m².

Distribución de los aprovechamientos

Las edificabilidades están dispuestas en la ordenación general, obedeciendo a criterios y objetivos de planeamiento. La ordenación propuesta dispone las siguientes edificabilidades:

Aprovechamiento lucrativo:

- Edificabilidad industrial: 83.201 m²
- Edificabilidad residencial: 11.150 m²
- Edificabilidad comercial: 2.270 m²

Este documento forma parte de expediente 5823/411 aprobado definitivamente el 20/11/01 y/o CANCELLO con esta data.
Vigo, 26 JUL. 2001
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Vigo, 17 DIC. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA,

Este documento forma parte de expediente 5823/411 aprobado definitivamente el 20/11/01 y/o CANCELLO con esta data.
Vigo, 2 SET. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riego Boluda

Aprovechamiento no lucrativo:

Edificabilidad equipamiento social: 1.922 m² 7 OCT 2002

Edificabilidad equipamiento deportivo: 0.569 m²

APROVECHAMIENTO TIPO

Superficie del ámbito: 111.716 m² (excluida la superficie ya consolidada perteneciente al Ministerio de Fomento).

- Edificabilidad industrial: 249.603 m³ (/3 m. art. 3.3.1.5.d. PGOU93)=83.201 m²

Uso característico: Industrial

Coefficiente de ponderación: 1

- Edificabilidad residencial: 11.150 m²

Uso característico: Vivienda unifamiliar

Coefficiente de ponderación: 2,22. Se obtiene por ~~comparación~~ de los valores de solares de uso industrial (18.000 ptas/m²) y de uso para vivienda unifamiliar (40.000 ptas/m²) según el mercado inmobiliario de Vigo.

- Edificabilidad comercial: 2.270 m²

Uso: Comercial.

Coefficiente de ponderación: 1 por referencia a su consideración como característico en la ficha de planeamiento y al uso mixto industrial-comercial de la Avda. de Madrid coincidiendo condiciones de edificabilidad y coeficiente de localización con relación a la ciudad central.

De acuerdo con los artículos 91.3 y 93 LSG el

$$AT = \frac{\text{Aprovechamientos lucrativos ponderados}}{\text{Superficie ámbito}} =$$

$$= \frac{83.201 \times 1 + 11.150 \times 2,22 + 2.270 \times 1}{111.716} = \frac{110.224}{111.716} = 0,9866 \text{ m}^2 \text{ u.t.c./m}^2 \text{ s}$$

que se ajusta al aprovechamiento establecido para el desarrollo de usos industriales en el PGOU 93: 4 m³/m² ya

$$\text{que } AT = 0,9866 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} = 2,9599 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

EXERCICIO DE APROVECHAMIENTO
... que se concorda
... de seu orixinal.
SECRETARIO XERAL, P.D.
- 5 8 2 3 / 4 1 1
Vigo, 2 de SET. 2002
SECRETARIO DA XERENCIA,

Este documento forma parte do expediente nº 5-8 23 / 411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
Vigo, - 2 SET. 2002
SECRETARIO DA XERENCIA

... parte do expediente
 - 58 23 / 411
 do XEBRENCIA de ...
 Vigo, 26 XULL. 2001
 O SECRETARIO DA XEBRENCIA,

B.11. Cuadro resumen de características

INDUSTRIAL		
AI 1	4.572 m ²	Vigo, 17 DIC, 2002
AI2	5.913 m ²	O SECRETARIO XERAL, P.D.
AI3	6.008 m ²	
AI4	15.553 m ²	
TOTAL		32.046 m ²
RESIDENCIAL		
AR1	5.168 m ²	Este documento forma parte do expediente 58 23 / 411 aprobado polo PLENO DO CONCE.LO con esta data, Vigo, - 2 SET. 2002 O SECRETARIO DA XEBRENCIA. Asdo.: José Riesgo Botuda
AR2	1.280 m ²	
AR3	2.915 m ²	
AR4	3.758 m ²	
AR5	2.257 m ²	
TOTAL		
EQUIPAMIENTO		
C	1.344 m ²	
CS	1.202 m ²	
D	2.717 m ²	
TOTAL		5.263 m ²
ZONA VERDE		
ZV Polígonos	15.138 m ²	
TOTAL		15.138 m ²
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS RESERVADOS		
RV	43.205 m ²	
TOTAL		43.205 m ²
SERVICIOS URBANOS		
SU	686 m ²	
TOTAL		686 m ²
SUPERFICIE TOTAL AMBITO		111.716 m²

Se excluyen de la ordenación 8.855 m², superficie correspondiente al viario consolidado del Ministerio de Fomento.

Se considera un Área de Reparto única dividida en dos Polígonos a efectos de gestión delimitados de acuerdo con el art. 120 L.S.G.

Expediente nº 5823/411
 Aprobado DEFINITIVAMENTE por el CONCELLO da ALCALDÍA de VIGO con esta data.
 Vigo, 26 XULL. 2001
 O SECRETARIO DA XERENCIA.

B.12. Cesiones

Se consideran de cesión obligatoria y gratuita:

- Equipamientos 3.919 m²
- Deportivo 2.717 m²
- Social 1.202 m²
- Red viaria y Aparcamientos reservados 42.035 m²
- Zonas verdes 15.138 m²
 - ZV1 5.012 m²
 - ZV2 2.955 m²
 - ZV3 1.516 m²
 - ZV4 5.185 m²
 - ZV5 470 m²
- Aprovechamiento lucrativo 10%

Vigo, 17 SET. 2002
 O SECRETARIO XERAL P.D.

Este documento forma parte do expediente nº 5823/411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data.
 Vigo, - 2 SET. 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA
 Ardo.: José Alejo Boluda

De conformidad con el art. 72.2.c. L.S.G. Se concretará en el Proyecto de Compensación.

B.13. Índice de planos

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. Localización y planeamiento vigente Esc. 1:2.000
- I.02. Delimitación y estado actual Esc. 1:1.000
- I.03. Ortofoto

Este documento forma parte do expediente nº 5823/4117
 O SECRETARIO DA XERENCIA

I.04.	Parcelario	Vigo, 26 XULL. 2001	Esc. 1:1.000
I.05.	Clinométrico	O SECRETARIO DA XERENCIA,	Esc. 1:1.000
I.06.	Usos del Suelo y Red Viaria		Esc. 1:1.000
I.07.	Edad/Estado/Usos/Altura de la Edificación		Esc. 1:1.000
I.08.	Elementos de Interés		Esc. 1:1.000
I.09.	Abastecimiento de agua	con original,	Esc. 1:1.000
I.10.	Saneamiento	Vigo, 17 SET. 2002	Esc. 1:1.000
I.11.	Electricidad y Alumbrado	O SECRETARIO XERAL P.D.	Esc. 1:1.000
I.12.	Telefonía		Esc. 1:1.000
I.13.	Ordenación de tráfico		Esc. 1:1.000
I.14.	Catastral		Esc. 1:1.000
I.15.	Red de Aguas de Superficie		Esc. 1:1.000

Este documento forma parte do expediente nº 5823/4117
 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELO con esta data,
 Vigo, - 2 SET. 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA
 Autor: José Riego Borda

PLANOS DE PROYECTO

P.01.	Ordenación		Esc. 1:1.000
P.02.	Red viaria		Esc. 1:1.000
P.03.	Perfiles longitudinales		Esc. 1:1.000
P.04.	Perfiles longitudinales		Esc. 1:1.000
P.05.	Parcelación		Esc. 1:1.000
P.06.	Abastecimiento de agua		Esc. 1:1.000
P.07.	Saneamiento		Esc. 1:1.000
P.08.	Suministro gas		Esc. 1:1.000
P.09.	Electricidad		Esc. 1:1.000
P.10.	Alumbrado público		Esc. 1:1.000
P.11.	Telefonía		Esc. 1:1.000
P.12.	Ordenación tráfico rodado		Esc. 1:1.000
P.13.	División poligonal		Esc. 1:1.000
P.14.	Imagen final		Esc. 1:1.000