



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

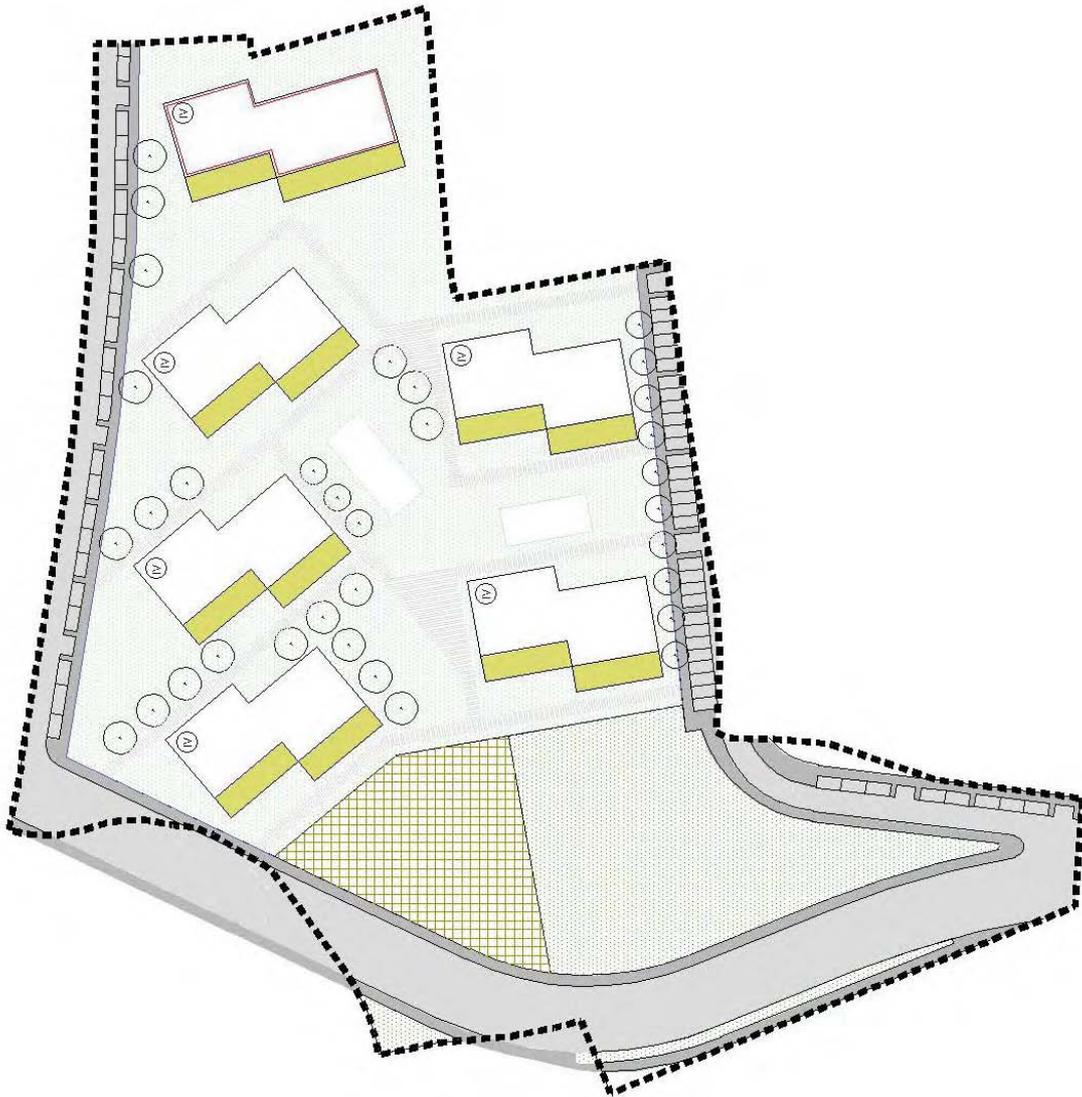
DOC. ORDENACIÓN
ANEXO TOMO I
ÁREA DE ORDENACIÓN
DETALLADA

A-2-29 PISTA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



ÁREA DE ORDENACION DETALLADA PISTA AOD A-2-2 Noviembre 2007



ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Conveniencia y oportunidad
- 2.- Identificación del ámbito del planeamiento y determinaciones del PXOM
- 3.- Antecedentes
- 4.- Objetivos
- 5.- Criterios de Ordenación
- 6.- Cuadro general de Superficies
- 7.- Cumplimiento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM
- 8.- Criterios seguidos para la implantación de los servicios
- 9.- Viabilidad económica de Transformación
- 10.- Sistema de Actuación
- 11.- Polígonos
- 12.- Reservas de plazas de aparcamiento privadas.
- 13.- Estudio de impacto paisajístico

II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACIÓN

III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS

IV. DETERMINACIONES DE LOS POLÍGONOS

V. SISTEMAS DE ACTUACIÓN Y PLAZOS

VI. PLAZO DE CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN

VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGULAMIENTO DE ACCESIBILIDAD

VIII. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

IX. ANEXOS.

- 1.- Ficha.

X. PLANOS

- 1.- Situación e Delimitación do ámbito
- 2.A.- Estado actual e Determinacións do Plan Xeral
- 2.B.- Información Catastral
- 3.1.- Estructura Viaria e Alineacións
- 3.2.- Ordenación e Normativa
- 3.3.- Ordenación e Usos pormenorizados
- 3.4.- Seccións
- 4.1.- Esquema de abastecemento de augas
- 4.2.- Esquema de saneamento
- 4.3.- Esquema de suministro de enerxía eléctrica
- 4.4.- Esquema de gas
- 5.1.- Imaxen final



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

Sustituye y amplia un estudio de detalle presentado en Mayo de 1.994 y se incorpora al nuevo documento del PXOM, de acuerdo con los determinaciones establecidas para dicha área.

2.-IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO Y DETERMINACIONES DO PXOM.-

La presente Ordenación Detallada se corresponde con el ámbito de suelo urbano no consolidado, previsto en el PXOM de Vigo en tramitación, identificado como APR- A-2-29, PISTA con una superficie de 20,198 m², un aprovechamiento de 0.6 m²/m², tal como viene en la Ficha de Características de dicho ámbito, que se incluye en el Anexo 1, cuyos parámetros de obligado cumplimiento se han tenido en cuenta al realizar la presente Ordenación Detallada.

3.-ANTECEDENTES.-

En Mayo de 1994 se presenta un Estudio de Detalle sobre la U.A. 11 del PGOU de Vigo, denominada PISTA. Dicha unidad, desarrollada sobre *suelo urbano*, tenía un ámbito de aproximadamente 6.500,- m² y lindaba con el camino de Garita y la pista de karts existente en Samil.

Completada la tramitación, se empiezan a desarrollar los correspondientes instrumentos urbanísticos (Proyecto de Urbanización y de Compensación)

La revisión del PGOU amplía la delimitación hasta los 20.000,- m² incluyéndola en un ámbito de *suelo urbano no consolidado*.

4.-OBJETIVOS .-

El objetivo fundamental es ordenar un área de suelo urbano para completar una trama urbana residencial con una tipología adecuada, establecer las correspondientes cesiones de sistemas generales y locales para zona verde y sistemas locales de equipamiento en el entorno del Pinar y del Arenal de Samil y completar el sistema general viario alternativo al existente actualmente en Samil.



5.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.-

3.1.) La red viaria.-

Los límites de la Ordenación Detallada son el camino de Garita por el Sur, y dos viales de 16,- m de sección tanto por el Norte como por el Oeste. El que discurre por el Oeste se apoya en el existente sobre la pista de karts, y conecta con la avenida planteada paralela a la actual Avda. de la playa de Samil, y con el camino de Garita discurrendo por el borde de la duna si bien está vinculado a la ordenación detallada, por ajustes topográficos se apoya en parte en terrenos públicos.

No se establece una red viaria interior, siendo suficientes los accesos a los aparcamientos de los bloques para garantizar la accesibilidad rodada. La red peatonal apuntada en este documento, se concretará en el Proyecto de Urbanización.

En la calle que bordea el límite Oeste, se desdobra la acera para evitar la construcción de muros y salvar parte del arbolado existente, teniendo en cuenta la cota obligada de conexión con la red existente.

El vial Oeste podrá disponer de un carril bici si los servicios municipales así lo disponen.

3.2.) Sistema de aparcamientos públicos.-

Los aparcamientos públicos, se prevén en línea, siguiendo los criterios del PXOM, salvo en un tramo del camino de Garita, donde su disposición es en batería, a partir de terrenos propios del ámbito y fuera del trazado estricto del vial.

El número de plazas aparcamientos según el artículo 47º de la LOGA es de 2 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables, en las que como mínimo, una cuarta parte deberá ser de dominio público. La edificabilidad en esta Ordenación Detallada es de 12.119 m², por lo que el número de plazas públicas es de 60 que se detallan en el plano 3.1. Se marcan a su vez los accesos a las parcelas, que albergarán las plazas de aparcamiento privado.

Se asegura además el cumplimiento del número de plazas públicas con la reserva del vial que delimita el ámbito por su lado oeste, que con un ancho de sección de 16 m tiene capacidad para albergar más plazas que las dibujadas en la Ordenación.

3.3) Los sistemas locales.-

Las cesiones correspondientes a sistemas locales (zonas verdes y equipamientos) se agrupan en la parte inferior del ámbito.

Si bien estos se encuentra en la zona con más pendiente del terreno, se han proyectado en ese lugar por las siguientes razones:

1. El lado oeste de la ordenación es la más próxima al arenal de samil teniendo además una buena conexión visual sobre la playa.



2. Se considera importante mantener una continuidad de espacios de cesión. El sistema general de zonas verdes en el entorno del pinar y arenal de Samil se encuentra en esta zona.
3. La zona verde y el equipamiento funcionan como filtro de la edificación.

Estos puntos se recogen en el estudio de impacto paisajístico.

La pendiente de estos espacios se resolverá para asegurar su funcionalidad, para que supongan el menor impacto ambiental y para que cumplan la ley de accesibilidad. En el apartado VII se presentan posibles soluciones.

El equipamiento cumplirá las condiciones de parcela de la ordenanza 13 para uso deportivo. Podrá a su vez, situarse a cota del vial del Oeste y utilizar su cubierta como espacio verde de uso público, en continuidad con la zona verde adyacente si se considerase oportuno.

3.4) Régimen de uso.-

El tratamiento del ámbito comprendido dentro de la red viaria perimetral, excluyendo las zonas de cesión, será de urbanización privada.

3.5) Ordenación de la edificación.-

Se establece una volumétrica de bloques no superiores a IV plantas y bajo cubierta, como indica el Plan General y con longitudes entre 32,-m y 50,-m aproximadamente, en número máximo de 6, y mínimo de 4.

La ordenación propuesta con carácter de imagen no vinculante dispone 6 bloques fraccionados para suavizar la implantación, y escalonados según las pendientes de la parcela. Los bloques del lado Norte, se giran para favorecer las vistas sobre la playa, y liberar espacios comunes.

La ordenación propone un área de movimiento para dichos bloques, quedando liberada una superficie mínima como espacios privativos.

Las viviendas de protección pública se sitúan concentradas en dos bloque en la parte superior de la parcela.

La tipología elegida permite la creación de jardines privados en planta baja.

Las áreas de movimiento de la edificación se ajustan a la separación a eje de calle y separación a linderos de la ordenanza 6.

6.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES.-

Ámbito: PISTA

Sup. Total 20.198 m²

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² / m ²	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	P.1	11.633,50	12.119,00	1.04	40	IV					
	P.2	1.212,00							1.212,00		
	P.3	2.182,00						2.182,00			
	Total	15.027,50	12.119,00					2.182,00	1.212,00		
M.2	P.1	80,50								80,50	
Total		80,50								80,50	
M.3	P.1	29.65								29.65	
Total		29.65								29.65	

Manzana nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
		Edificab. m ² .c	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	15.027,50	12.119,00	3.101,10	2.182,00	1.212,00		
M.2	80,50					80,50	
M.3	29.65					29.65	
TOTAL	15.137,65	12.119,00	3.101,10	2.182,00	1.212,00	110.15	

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario****5.060,35****Sup. Sistema General Viario****2.692,35****Sup. otro viario****2.368,00**



7.- CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL PXOM.-

Según lo dispuesto en el artículo 62,1.b. de la ley 9/2002 se consideran como determinaciones estructurantes, aquellas a las que se hace referencia, para el suelo urbano no consolidado, en el artículo 55,2.

- Ámbito
- Usos globales y tipología edificatoria
- Altura máxima
- Superficie total edificable
- Reservas de suelo para dotaciones urbanísticas
- Previsión de sistemas generales necesarios para el desenvolvimiento del APR

Determinaciones estructurantes	De la Ficha de Características	De la Ordenación Detallada
Superficie del ámbito (m ²)	20.198	20.198
Usos globales e tipología edificatoria: a)Residencial	(Max.: 100%)	(100%)
Altura máxima (nº andares)	4	4
Superf. máx. edificab(m ²)	12.119	12.119
Reserva dotaciones: a)Espacios libres (m ²) b)Equipamientos (m ²) c)Aparcam. públicos(nº)	2.181 1212 60	2.182 1212 60
Previsión de sist. Xerais Espacios libres (m ²)	109	110,15
Previsión de sist. Xerais Viario Estructurante (m ²)	2.692	2.692

8.- CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.-

Se sigue el contenido del Capítulo 7.5 Condiciones Generales para las Redes y Pavimentaciones de las Normas Urbanísticas del PXOM en tramitación.



Sobre dos líneas fundamentais se diseñan los servicios urbanísticos habituales, por una parte la integración de estos en el medio ambiente urbano, y por otra la minimización de las tareas de conservación y mantenimiento con independencia de a quien corresponda realizarlas.

9.-VIABILIDAD ECONÓMICA DE TRANSFORMACIÓN.-

Superficie Delimitada:	20.198 m ² S
Superficie Computable:	18.210 m ² S
Superficie Total Edificable:	12.119 m ² T
Indice Edificabilidade Bruta:	0,600 m ² T/m ² S

GASTOS DE TRANSFORMACIÓN:

Urbanización Normal	1.060.395 €
Urbanización Especial	0 €
Indemnizaciones Normales	10.944 €
Indemnizaciones Especiales	21.035 €
Cargas Específicas según Convenio	0 €
Total Gastos:	1.092.375 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

Valor Promediado:	1.024 €
Valor Apropiable 62651 m ² T x 1708€ x 0,90	11.164.863 €

VALOR INICIAL DO SOLO

Valor Apropiable:	11.164.863 €
Total Gastos:	1.092.375 €
Superficie computable:	18.210 m ² S
Valor Residual (89995452€ - 22852925€) / 14753m ² S	553 €



10.-SISTEMA DE ACTUACIÓN.-

Para la ejecución de las previsiones de la presente ordenación detallada se fija el sistema de Compensación, con los plazos estipulados en la Ficha de Características del Ámbito.

11.-POLÍGONOS.-

Dada la iniciativa privada del planeamiento y la no excesiva superficie del Ámbito es asumible la ejecución en un solo polígono.

12.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS.-

El artículo 47 de la ley 9/2002(LOUGA) dice: "apartado c) plazas de aparcadoiros de vehículos : En ámbitos de uso residencial, houteleiro ou terciario: 2 plazas de aparcamiento por 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público."

La superficie total edificable de esta Ordenación Detallada es de 12.119 m² siendo necesarias por lo tanto 242 plazas. El número de plazas públicas que se reservan es de 60 es decir 0,5 plazas/100m². Si el número final de plazas públicas no aumentase, el ratio aplicable para uso residencial será 1.5plazas/100m² es decir 182 plazas en total.

13.-ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO.-

La Ordenación Detallada se enmarca dentro de una operación del PXOM de regeneración de la playa de Samil. La operación principal es crear un sistema general viario alternativo al existente hoy en día en Samil hacia el interior y obtener un sistema general de zonas verdes. La presente ordenación se sitúa en el 2º nivel de este viario estructurante y se encuentra en el límite del suelo urbano.

Dentro de los criterios para la realización del estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico del PXOM define la sostenibilidad como la consecución de un equilibrio armónico entre preservación del medio natural y el desarrollando urbano. Este es el objetivo que la Ordenación Detallada se ha planteado en su diseño a través de las siguientes operaciones.

1. Se amplía y completa la zona verde en torno del Pinar y del Arenal situando los espacios de cesión en la parte más próximos a ella. Dichos espacios de cesión hacen a su vez de filtros de la edificación



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

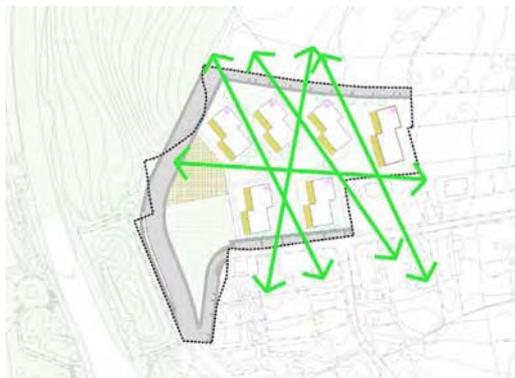
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



2. La tipología edificatoria de bloque abierto busca liberar suelo inscribiendo la edificación en un espacio verde.



3. La fragmentación y escalonamiento de los bloques permite que la edificación no se perciba como una pantalla sino que abra visuales a través de ellos. Los bloques se sitúan adaptándose al terreno.





II. ORDENANZAS

Las ordenanza 6, Edificación en bloques abiertos en su grado 3º, de las Normas Urbanísticas , es la ordenanza de aplicación en la presente Ordenación Detallada. Se cumplirán todas las normas en ellas establecidas.

III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS

El uso pormenorizado contemplado es:

Parcela P1

Residencial categoría 2ª (64% vivienda libre, 36 % vivienda protegida)
al que se le aplicará un coeficiente de ponderación 1.

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE	
Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª	Libre	1,3492
	Protegida	0,3792
		1

Parcela P2 Dotacional

Dotacional clase deportivo en sus categorías 19ª, 20ª y 21ª

IV. DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS

La superficie del ámbito y las condiciones establecidas para la ordenación, aconsejan no hacer división de polígonos, siendo por lo tanto el polígono para la ejecución coincidente con la relimitación del Área de reparto.

El aprovechamiento tipo fijado en el PXOM es de 0,666 m2/m2, del uso y tipología característica.

El aprovechamiento tipo resultante de aplicar la ordenación detallada en función de los coeficientes de ponderación de cada uso contemplado es el siguiente:

Residencial, Clase Vivienda Libre, Categoría 2ª	= 7.756,15 m2 x 1,3492 = 10.464,60 m2
Residencial, Clase Vivienda Protegida, Categoría 2ª	= 4.362,85m2 x 0,3792 = 1.654,40 m2
TOTALES	12.119 m2



Aprovechamiento Tipo de la presente Ordenación (A-2-29):

AT= 12.119 (m2 equivalentes): 18.210 m2 (Sup. Computable) = **0,666 m2/m2**

El aprovechamiento Tipo del total del Área de Reparto según la Ordenación Detallada es coincidente con el fijado en la Ficha de Características del PXOM en sus primeras cifras decimales, aproximación entendida como justificada a todos los efectos para los instrumentos del planeamiento de desenvolvimiento y/o Ordenaciones Detalladas del propio PXOM.

V. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAZOS

El sistema de actuación así como los plazos de desenvolvimiento son las fijadas en la Ficha del PXOM para esta área.

VI. PLAZO DE CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN

En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004.

El Plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.35., de las Normas Urbanísticas.

VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGULAMIENTO DE ACCESIBILIDAD

Esta ordenación detallada garantiza la accesibilidad en el viario y los espacios públicos, según la ley 8/97 y el Decreto 35/2000.

Accesibilidad del viario preexistente

El vial que discurre por el sur de la Ordenación, vial ya existente, denominado camino da Garita, en su primer tramo tiene una pendiente de 18% por lo que no sería practicable. Este vial enlaza con un vial estructurante de nueva creación en su parte más alta, fuera ya del ámbito de esta ordenación, que podrá ser utilizado como itinerario alternativo.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

RÚA	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDIENTE TOTAL	% PENDIENTE MÁXIMA	TRAMO DE PENDIENTE MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	Camino da Garita	Existente	18%	18%	69,25	10,25	NON PRACTICABLE

Accesibilidad de viario de nueva creación

Los viales de nueva creación son los que discurren por el oeste y el norte. Ambos viales son adaptados

RÚA	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDIENTE TOTAL	% PENDIENTE MÁXIMA	TRAMO DE PENDIENTE MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	Vial oeste	Nuevo	4,6%	8%	80	16	ADAPTADO
2	Vial norte	Nuevo	3,3%	3,3%	135	16	ADAPTADO

Accesibilidad de parques, jardines y demás espacios libres de uso público

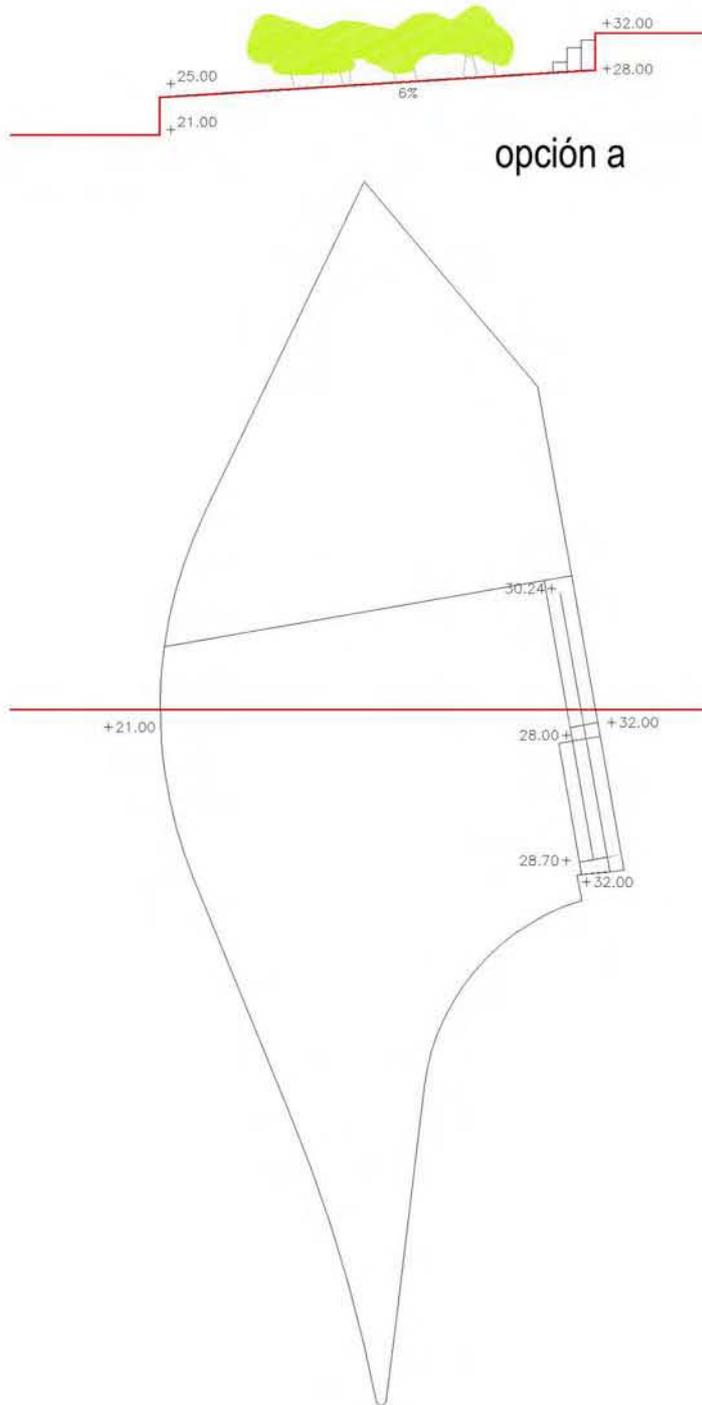
El espacio verde de cesión esta bordeado por dos viales, camino da garita y el vial oeste. Para hacer mas fácil su utilización se ha representado una opción de sección en el plano 3.4 con muros de contención. Esta opción conllevaría una solución de rampas para hacerlo accesible y adaptado.

Se representan a continuación esta opción y otras posibles que se podrán llevar a cabo en función de la cota que se adopte con respeto al vial oeste, así como la pendiente de la zona verde .

El proyecto de urbanización determinará en último caso cual es la opción que se adoptará. Esta irá en función de las características y uso final que se decida para el equipamiento, existiendo siempre la posibilidad, de ampliar toda la superficie de cesión como zona verde.

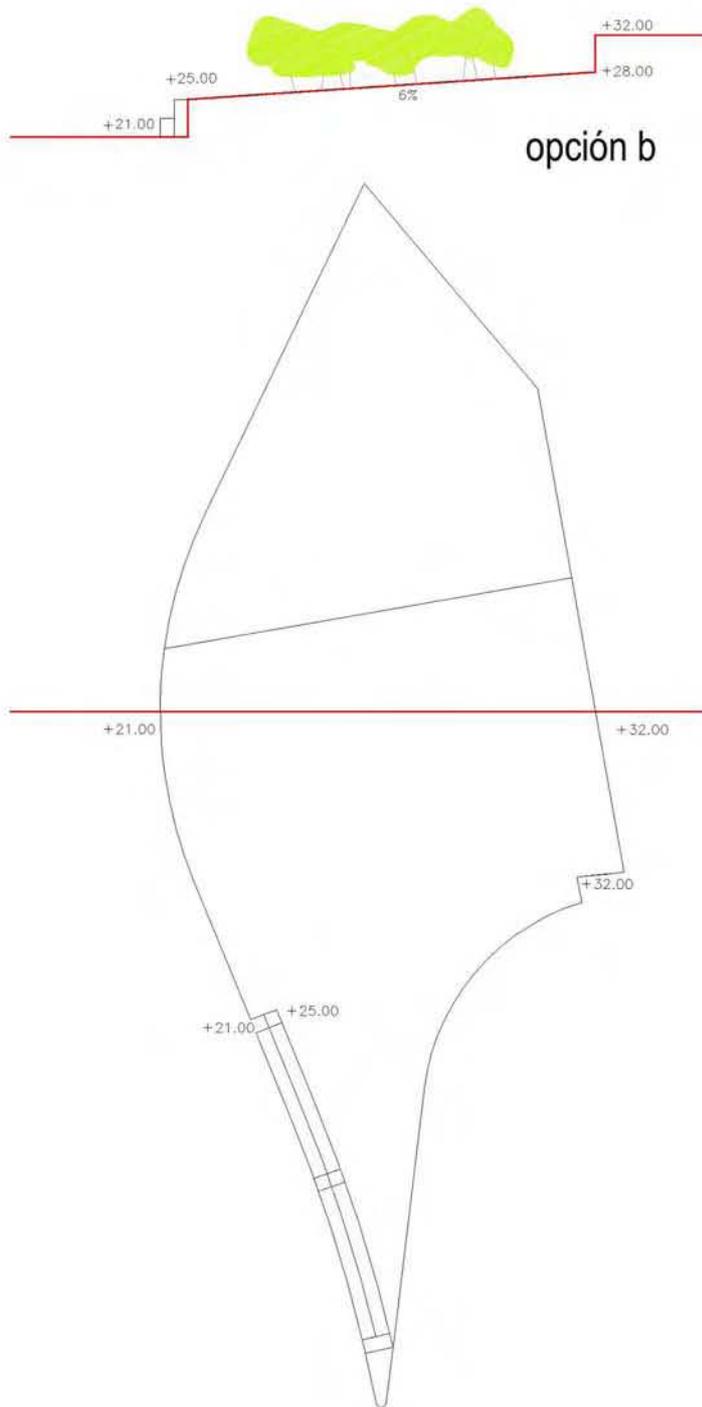


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



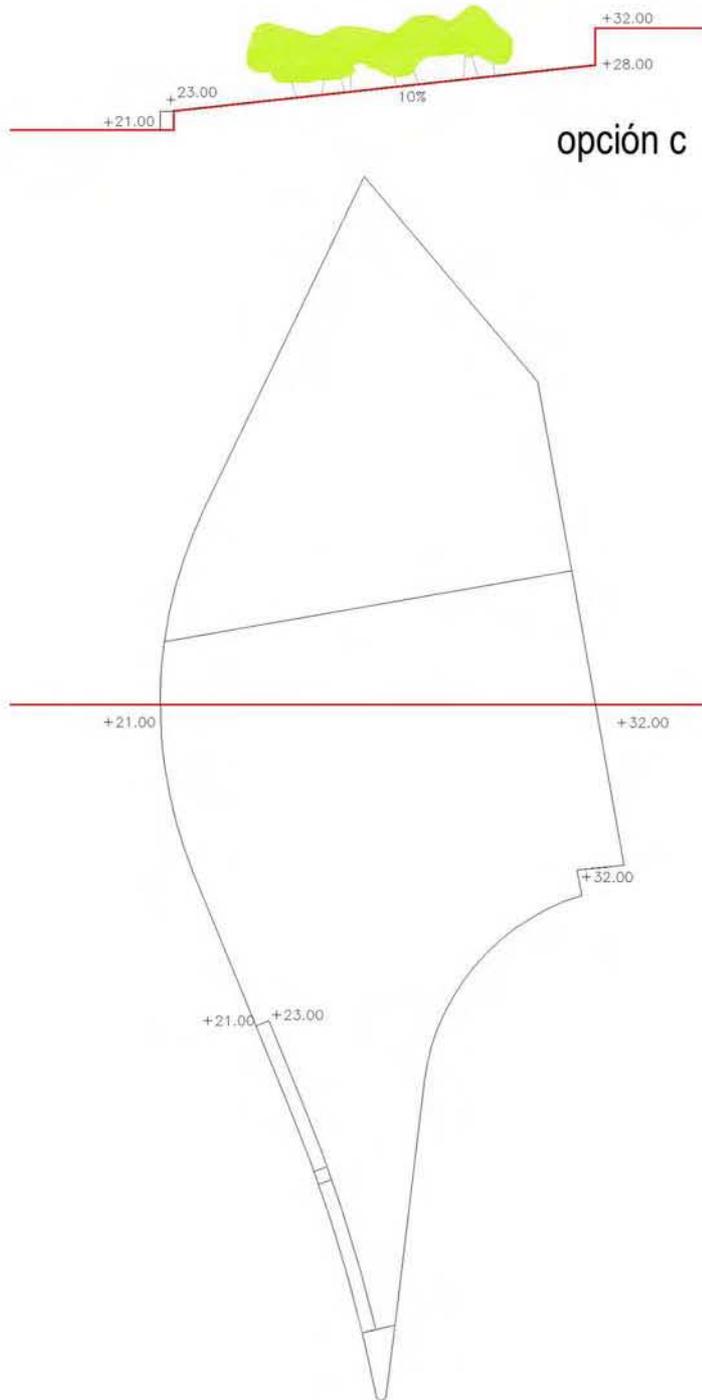


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



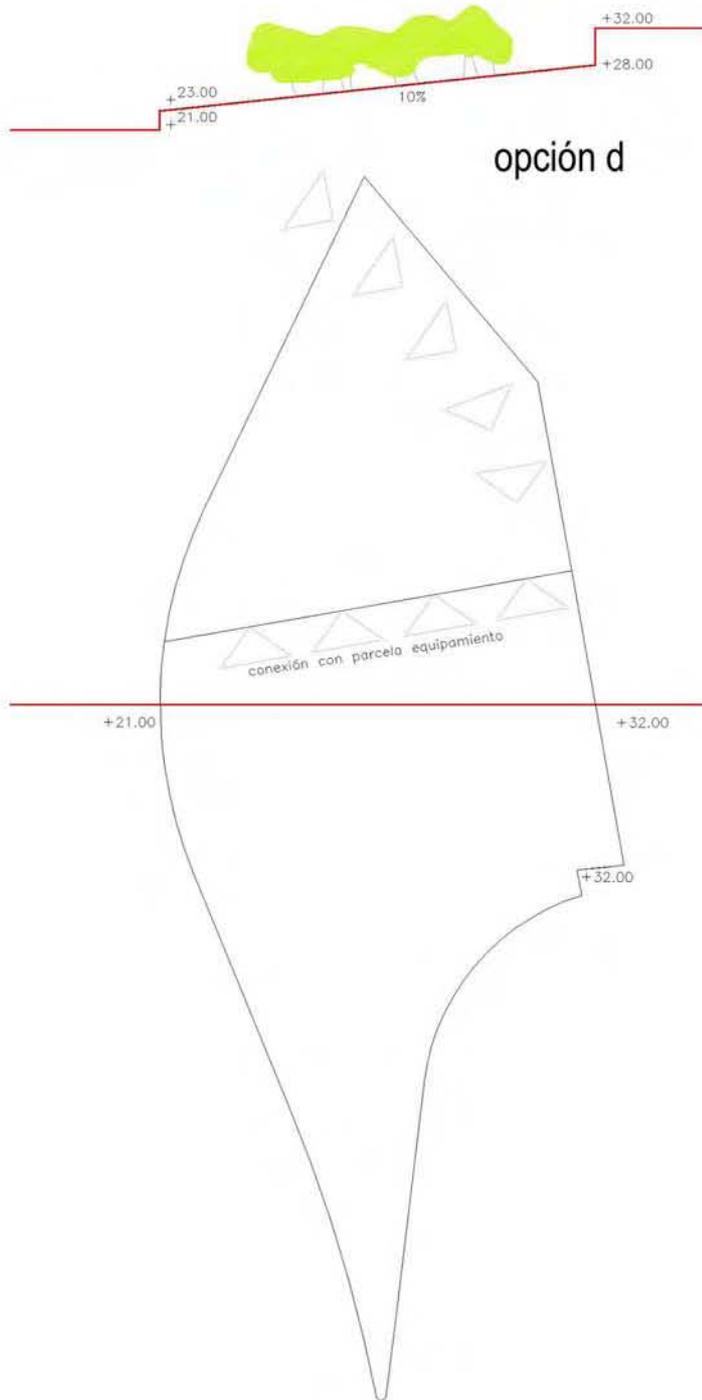


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009





VIII. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

El área de esta Ordenación detallada, toma como referencia los servicios urbanísticos existentes en el colindante Polígono nº 1 del Plan Parcial de Samil, y más concretamente los que descienden desde el camino de la Garita.

2. OBJETO.

El correspondiente Proyecto de Urbanización, resolverá en detalle el dimensionamiento de todos los capítulos aquí incluidos, sus conexiones, y detalles constructivos, aunque los datos de partida para este análisis previo se apoya en las dotaciones incluidas en las NN.UU.

Hay que entender que estos criterios de implantación de servicios urbanísticos, se complementaran con las acometidas a las edificaciones en el interior de los terrenos de este ámbito.

3. VIALES.

El tratamiento de los viales previstos en esta AOD, sigue la pauta de los colindantes. Aceras diferenciadas de la calzada, con aglomerado asfáltico en caliente como capa de rodadura.

En el interior de la actuación, se podrá optar por crear viales de coexistencia, que incorporen materiales diferentes a los empleados en los que formarán parte del entramado público.

Los viales incorporan zonas de aparcamiento.

4. ALCANTARILLADO.

El alcantarillado se definirá separativo.

En los viales de nueva creación, se emplean colectores de PVC de 400 mm, al tener en cuenta la posición de esta AOD con respecto a los planeamientos circundantes, que la colocan como final de cuenca vertiente.

En el camino de la Garita se aprovecha el existente.

Con respecto a la evacuación de pluviales, y atendiendo a la misma situación, se prevé la utilización de colectores de PVC de 500 mm en los nuevos viales, y uno de 300 mm en el camino de la Garita que no dispone de ninguno, y todo ello en relación con estos servicios existentes en la urbanización a la que vierte.



Los colectores propuestos, considerarán como caudales circulantes, los consumos de agua potable en cada uno de los ramales provenientes de las edificaciones.

Las redes del alcantarillado dispondrán de pozos-registro en los cambios de dirección en planta, de la profundidad en alzado, de entronque de colectores secundarios, y en el comienzo de su trazado y en la conexión con la red existente.

5. ABASTECIMIENTO

Como material para el abastecimiento se utilizará la fundición dúctil, con tuberías de los diámetros que indiquen los cálculos pormenorizados pero que en ningún caso serán inferiores a los 100 mm.. tanto en los viales circundantes, como en el interior del ámbito.

En la red de riego, se permite el empleo de tuberías de polietileno, con diámetros entre 70 mm y 32 mm. Esta red dispondrá en su conexión con la de abastecimiento, de arquetas dotadas de válvulas de corte que independicen los sectores en caso de averías, y que alojarán programadores para su regulación automática.

En esta misma red se conectan los hidrantes de incendios, en número ajustado a las dotaciones que indiquen las NN. UU., y que serán del modelo no emergente.

Así mismo las zonas verdes contarán con riego automático a base de aspersores y/o tuberías de goteo.

6. ALUMBRADO PÚBLICO

Este apartado de los servicios urbanísticos se dispondrá con independencia del desarrollo de las zonas colindantes de manera que las luminarias, se calculan en cuanto a interdistancia, altura y potencia, teniendo en cuenta la anchura total de los viales previstos aun cuando estos no estén ejecutados, de manera que no precisen de esos terrenos.

Se estará a los criterios de mantenimiento, contaminación lumínica y eficiencia que contienen el Reglamento Municipal de Instalaciones de Alumbrado Público.

Salvo otros criterios, se utilizarán los modelos empleados en el Polígono colindante, prevaleciendo el empleo de lámparas de vapor de sodio en el ámbito exterior, y las mismas pero con color blanco en el interior.

7. ENERGÍA ELÉCTRICA

Esta red se diseña con un prisma de cuatro conductos de 160 mm y dos de 125 mm, alojados en los viales exteriores.

Dentro de la parcela de actuación, se acomete a los centros de transformación que exija la compañía suministradora, con el mismo prisma, que se reducirá a canalizaciones individuales a los edificios proyectados.



El planteamiento general es el de que dichos transformadores se alojarán en el interior de las edificaciones, y dejarán expeditos los espacios comunes, salvo acuerdos en otro sentido de las correspondientes comunidades de propietarios

8. ABASTECIMIENTO DE GAS

La red de gas, teniendo en cuenta que la que existe en los alrededores corresponde a una época en que este servicio no estaba generalizado, habrá de contemplar la adecuación de las nuevas conexiones al interior de la actuación.

9.COMUNICACIONES

Tanto la red exterior, como la interior ajustará su dimensionamiento, a la coexistencia de más de un operador, dando audiencia a estos para poder establecer dicha concurrencia.

Se procurará compartir instalaciones, minimizando los registros duplicados, o los elementos reguladores.

En cualquier caso estos elementos, se ubicarán en zonas de titularidad privada.

10. RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS

Los elementos de la recogida de residuos sólidos urbanos, estarán enterrados y automatizados, en uno de los bordes exteriores de esta AOD, lugar al que accedan los servicios municipalizados.

En ausencia de regulación pormenorizada u ordenanza municipal, se emplearán de las mismas características que en otras actuaciones urbanas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

ANEXOS



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: PISTA

DISTRITO: 2

CLAVE: A-2-29 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

20.198 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.988

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

109
2.692

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

18.210 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

12.119 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,600 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, D, G

6, 7

Altura Máxima

4

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,666

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD**5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS**

Verde:	2.181	m ² de solo
Equipamento:	1.212	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	60	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO****INCLUIDO**

SX/EL-ZV/B07/1/ ALCABRE-SAMIL SAMIL

Obtido:

PorObter:

0

109

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E016	FONTES - PISTA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,162%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,162%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,162%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,746%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,746%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS**8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- Remate da trama urbana residencial do fronte de Samil.
- Consecución de parte do vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría substitutivo da Avda. de Samil.
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B07 ALCABRE-SAMIL incluída no ámbito no entorno do Pinar e do Areal.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.