



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-2-36 SAMIL



**P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACION DETALLADA
AMBITO APR A-2-36
SAMIL**



NOTAS ACLARATORIAS DE INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION GRAFICA Y COMPLEMENTARIAS DE TIPO GENERAL

La cartografía oficial, como base topográfica de la ordenación se considera suficiente para la documentación que se desarrolla, si bién y para el Proyecto de Urbanización deberá restituirse y actualizarse, ó bién incorporar un levantamiento convencional topográfico.

En el plano de Ordenación y Normativa aparece para la vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada ó en hilera una parcelación indicativa adaptada a la edificación existente y a la superficie racional de distribución de parcelas, la cual se podrá tomar como referencia pero sin vinculación en la fase reparcelatoria correspondiente. En esta tipología no aparecen las alturas de la edificación que se adaptará a la normativa en cada caso. No obstante se grafía esta zona con las letras VU (vivienda unifamiliar).

En el plano de Ordenación y Normativa aparecen los sólidos edificables con la limitación de su línea de edificación (excepto en viv. unifamiliar). Sobre esta línea de edificación solo se podrán hacer los vuelos que la normativa permita y sean compatibles con la separación prevista en el Plan entre bloques.

La trama de movimiento de la edificación se utiliza para la edificación en subsuelo (ó entre niveles diferentes de rasantes de manzanas), ya se destine a garaje ó a otro uso permitido (dados los desniveles que se pueden crear) incluso con computo de edificabilidad en su caso. Por ej. debajo de los espacios privados existe edificación, que de esta forma queda gráficamente aclarado con la trama de área de movimiento empleada.



INDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
1.1 Antecedentes, conveniencia y oportunidad.....	4
1.2 Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del Plan	5
1.2.1. Cuadro general de superficies y Cesiones.....	6
1.2.2. Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.....	7
1.2.3. Cuantificación de las cargas exteriores con cargo a la Actuación.....	7
1.3 Contextualización y preexistencias.....	8
1.4 Elementos estructurantes de la propuesta.....	9
1.5 Objetivos del presente Ambito.....	9
1.6 Criterios Generales de la Ordenación.....	9
1.7 Cuadro General de Superficie.....	11
1.8 Cumplimiento de las Especificaciones de la Ficha de Determinaciones del Plan	11
1.9 Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada.....	13
1.10 Criterios para la implantación de Servicios.....	14
1.11 Sistema de Actuación.....	14
1.12 Delimitación de Polígonos.....	15
II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION.....	17
III. PONDERACION ENTRE USOS PORMENORIZADOS.....	24
IV. DELIMITACION EN SU CASO DE LOS DIFERENTES POLIGONOS.....	27
V. NORMAS DE PARCELACION.....	29
VI. CALCULO DE DEMANDAS.....	30
VI. CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS, ESQUEMAS DE INSTALACIONES	36
VIII JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y REGLAMENTO QUE LO DESARROLLA.....	41
IX. PLANOS	42



DOCUMENTO DE ORDENACION DETALLADA
PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE VIGO
AREA : SUNC SAMIL APR A-02-36



ESQUEMA GENERAL DE LA ORDENACION



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

Elementos catalogados dentro del ámbito:

Código 03-0153 Fuente en la C/ Baixada a Samil

1.1-ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente documentación desarrolla la ordenación detallada del área prevista en la Ficha del PXOM denominada: SAMIL, DISTRITO 2, CLAVE A-2-36, en donde se establece la superficie total a ordenar de 38.900 m².

Este ámbito abarca el mismo que se corresponde con el de la Unidad de Actuación denominada U.A. 4 SAMIL DEL PGOU 93, la cual cuenta con la aprobación del planeamiento y la presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación una vez concluida el resto de la tramitación urbanística. La previsión en el nuevo PGOM de un nuevo viario de carácter estructurante y prioritario que la atraviesa por su parte central obliga a adaptar dicha iniciativa a la que ahora se redacta, ahorrando así a la Junta de Compensación que se mantiene para la nueva tramitación, un nuevo planeamiento y el retraso que todo ello conllevaría, a la vez que supone una oportunidad municipal para obtener anticipadamente los terrenos que para este viario principal de la zona de Samil se necesitan.

En aplicación de las previsiones del art. 55.1 de la Ley 9/2002 en estas áreas sujetas a Ordenación Detallada se deberán especificar las determinaciones exigidas para el Suelo Urbano Consolidado del Art. 54, así como la delimitación de los Polígonos necesarios para



el desarrollo y ejecución del Plan, Arts. 112.3 y 113 , y el Sistema de Actuación fijado para los diferentes polígonos, Arts. 126 y siguientes.

Es criterio del PXOM mantener en esta zona el uso característico residencial unifamiliar ya instituido, sin embargo las mayores cesiones de suelo obligan a enfocar una parte de la edificabilidad hacia una tipología de vivienda colectiva, tipología que también se utiliza para las reservas de vivienda protegida que la nueva legislación exige.

Al preverse de esta forma modificaciones que deban introducirse sobre las actuales previsiones en la red viaria y afectar a las condiciones formales de la edificación ya autorizada en el Estudio de Detalle aprobado, es por lo que es preciso el ajuste de la misma teniéndose en cuenta la integración del nuevo viario.

Como se dijo la delimitación del ámbito es idéntica a la ya tramitada en el expte. anterior, la cual medida en la nueva cartografía abarca una superficie total de 38.900 m².

El Plan considera necesario garantizar el desarrollo urbanístico de estos suelos que son básicos para la estructura urbana diseñada, tanto en razón de los usos en ellos previstos como en razón de la obtención de sistemas generales y mejora en las condiciones de accesibilidad y movilidad del territorio central, estando por otra parte comprendidos dentro de la malla urbana de Vigo y disponiendo de la urbanización básica constituida por viales perimetrales a los que se ha hecho mención y redes de servicios de las que se puedan servir los predios incluidos en dicho ámbito.

1.2.- IDENTIFICACION DEL AMBITO, SUPERFICIES, DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y ESTANDARES.



Como se dijo el ámbito delimitado es de 38.898 m² el cual con frente a la Av. De Europa se delimita en a documentación del Plan General. La ficha recoge las siguientes determinaciones:

Superficie total	38.900 m ²
Sistemas locales existentes (viario)	300 m ²
S.X. incluidos propuestos	8.009 m ²
Superficie total edificable	25.285 m ²
Edificabilidad bruta	0,65 m ² c/m ² s
Aprovechamiento Tipo	0,655 uds/m ² s
Areas de Reparto	1 AR
Uso Característico	Residencial
Tipologías edificatorias	A,B,C,D,G (característica: A)
Ordenanza de Referencia	3,4,6,9
Zonas verdes	4.760 m ²
Aparcamiento público	56 plazas
Coef. Global del uso característico	1,00

1.2.1 Cuadro comparativo de las superficies de cesiones mínimas y las previstas en la ordenación (Art.47.2 Ley 9/2002):

Tal y como especifica la ficha estas exigencias se cumplen con la aplicación del Art 49.1.

	<u>Existentes</u>	<u>Reservas mínimas</u>	<u>Reservas previstas</u>
SXI viario	-----	8.009	8.009
SX E.I udp	-----	-----	-----



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

EQ Com.	-----	-----	-----
<hr/>			
Zonas Verdes y Libres u.p loc	-----	4.760 m2	6.070 m2 (comp. 5.262)
Equipamiento Público	-----	-----	-----
<hr/>			
Viales	300	300 m2	14.743 m2
<hr/>			
Aparcamiento público	0,00	56 plazas	70 (comp.56)
<hr/>			
Viv. Protegida	-----	5.057 m2	5.057 m2

El objetivo fundamental de las determinaciones del Plan General para esta área, es la de adaptar la Ordenación Detallada ya aprobada como consecuencia de la previsión del nuevo viario estructurante que sustituye a la actual Av. de Samil.

1.2.2 Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento:

(Se expone de forma indicativa a que no es objeto de esta documentación)

Dentro del SUNC y en aplicación del Art.20-c de la Ley 9/2002 se deberá ceder al Ayuntamiento el aprovechamiento no susceptible de apropiación equivalente al 10% del Aprovechamiento Real del Polígono.

Dado que se materializa todo el aprovechamiento permitido y los coeficientes de ponderación de los diferentes usos previstos que más adelante se exponen se tiene:

Aprovechamiento Real = $38.600 \text{ m}^2 \times 0,655 \text{ uds/m}^2\text{c} = 25.283 \text{ uds}$

Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento = $10\% \times 25.283 \text{ uds} = 2.528,3 \text{ uds}$. referido al uso global fijado por el PXOM).



La asignación de este aprovechamiento en el correspondiente Proyecto de Compensación , expuesto con referencia al uso global se adjudicará con la aplicación de los diferentes coeficientes pormenorizados de ponderación, que de acuerdo con la distribución de la edificabilidad, y ordenanzas de aplicación se recogen mas adelante.

1.2.3. Cuantificación de las cargas con cargo a la Actuación:

Las cargas que se estiman correspondientes a la urbanización e indemnizaciones con cargo a los gastos de urbanización se estiman en :

Urbanización obra civil:	2.042.250 €
Indemnizaciones por derribo de edificaciones, piscinas y cerramientos	3.388.867 €
Gestión, tasas etc	109.000 €
	<hr/>
	TOTAL 5.431.117 €

1.3 CONTEXTUALIZACION Y PREEXISTENCIAS

El presente ámbito está encuadrado por el PXOM dentro de un zona estratégica de generación de servicios para la Ciudad con la implantación de conexiones viarias adecuadas y espacios libres para uso público con alternancia de edificación colectiva próxima en donde hasta ahora existía solo una tipología única de vivienda unifamiliar en barrios antiguos y algún polígono para la misma tipología gestionado desde el Plan del 71 con ausencia de terrenos de esparcimiento público aparcamientos etc. Rodeado de suelo urbano completa un hueco con frente a la Av. de Europa que se está gestionando desde hace unos 12 años.



Como entramado viario principal de la zona hay que citar:

- El nuevo vial estructurante que va a sustituir a la actual Av, de Samil con frente a la Playa, que atraviesa la Av. de Europa y que da prolongación al que viene desde la Av. Atlántida pasando por la nueva actuación también detallada que recoge el Plan, de Fontes-Peretegueiras. Estas dos Avenidas se entrecruzan con la creación de una rotonda de 70 mts de diámetro.
- Dos calles secundarias laterales que penetran hacia el interior de San Pelayo de Navia , las cuales completan el entramado proyectado facilitando las conexiones de tráfico hasta ahora sin completar.
- La Av. de Europa en su frente que terminará según lo previsto en la rotonda expuesta.
- Desde las vías principales se excluyen los accesos individuales, proyectándose viales propios independientes. La zona verde se distribuye a los lados de este nuevo vial principal como separación y protección de la banda de la zona de vivienda a la que se le da un ancho adecuado a la tipología perseguida, y se conformarse como una zona de paseo y estancia hacia la zona de playas.
- Como accesos secundarios están además todas las ramificaciones que conectan con zonas más cercanas incluidas en espacios de suelo urbano.

1.4 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA PROPUESTA

Como se puede apreciar la actuación se integra en la malla urbana perfectamente definida, y que se puede decir ordena por sí sola la actuación disminuyéndose sensiblemente el espacio de suelo que en la ordenación anterior se disponía.

1.5 OBJETIVOS DEL PRESENTE AMBITO



El objetivo fundamental de las determinaciones del Plan General para esta área, es la de adaptar la Ordenación Detallada ya aprobada como consecuencia de la previsión del nuevo viario estructurante que sustituye a la actual Av. de Samil eliminando conflictos con los particulares y facilitando la rápida obtención sin expropiaciones del sistema general viario complementario que atraviesa la zona, aunque este sea de carácter local

1.6 CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION

Como consecuencia de todo lo anterior, la solución de la ordenación parte de los siguientes criterios:

- Respecto a los viales esructurantes

Las alineaciones establecidas en las determinaciones del PGOM.

La creación de los nuevos viarios generales como prolongación de los principales que se quedaron en los límites del ámbito, dando unión al otro margen del polígono imprescindibles para los objetivos del PGOM.

La conexión de toda la red interior de viario local.

- Respecto a los viales interiores

La conexión de toda la red interior de viario local dando salida y unión al resto de la ciudad mejorándose así la fluidez del tráfico y la prolongación futura de los viales previstos.

- Respecto a los sistemas generales locales

Además de los expuestos situados dentro del ámbito, la ejecución con cargo a la Actuación del nuevo viario y parte de rotondas exteriores.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO I

MANZANA Nº	SUP M2	PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS										S. LOCALES		S.X. INCLUIDOS		S.X. ADSCRITOS		
			SUP SUELO VIV UNIF ADOSADA	SUP SUELO VIV UNIF AISLADA	SUP SUELO VIV UNIF PAREDA	(P) E.LIBRES PRIVADOS	OCUP. BLOQUES S/R	EDIFIC UNIF ADOSADA 1,20m2/m2	EDIFIC UNIF AISLADA m2/m2	EDIFIC UNIF PAREADA 0,75m2/m2	EDIFIC MULTIF LIBRE	EDIFIC MULTIF ACOGIDA	EDIFIC TERCIAR ^{IP}	EQ. DOTAC.	E. LIBRES ZONAS VERDES	SX. DOTAC.	SX E. LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO	SXA E. LIBRES ZONAS VERDES
M1	5.522	P1	5.522		1.969						1.476,75								
		P2	1.232					1.478,40											
		P3													2.321				
M2	7.185	P1													454				
		P2			5.887					4.415,25									
		P3	844					1.012,80											
M3	5.125	P1			1.952					1.464									
		P2	1.298					1.557,60											
		P3													1.875				
M4	2.076	P1													194				
		P2			935					701,25									
		P3	947					1.136,40											



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

M5	4.249	P1					225				1.595,00							
		P2					466,2					3.440,00						

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO I

MANZANA Nº	SUP M2	PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS										S. LOCALES		S.X. INCLUIDOS		S.X. ADSCRITOS	
			SUP SUELO VIV UNIF ADOSADA	SUP SUELO VIV UNIF AISLADA	SUP SUELO VIV UNIF PAREDA	(P) E.LIBRES PRIVADOS	OCUP. BLOQUES S/R	EDIFIC UNIF ADOSADA 1,20m2/m2	EDIFIC UNIF AISLADA m2/m2	EDIFIC UNIF PAREADA 0,75m2/m2	EDIFIC MULTIF LIBRE	EDIFIC MULTIF ACOGIDA	EDIFIC TERCIAR ¹	EQ. DOTAC.	E. LIBRES ZONAS VERDES	SX. DOTAC.	SX E. LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO
		P3					264,6				1.850,65							
		P4				1.067												
		P5					768					5.156,90						
		P6				369												
		P7												1.066				
		P8 P9												111 49				
	24.157		4.321,00		10.743,00	1.436,00	1.721,80	5.185,20		8.057,25	3.445,65	8.596,90		6.070				



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

SUPERFICIE DE VIARIO: 38.900 – 24.157 = 14.743 m² (37,899 %)

TOTAL EDIFICABILIDAD:	VIV. 1ª CATEGORIA	Adosada	5.185,20 m ²	
		Aislada	0,00 m ²	
		Pareada	8.057,25 m ²	13.242,45 m ²
	VIV. 2ª CATEGORIA	Multif. Libre	3.445,65 m ²	
		Multif. Acogida	8.596,90 m ²	12.042,55 m ²
				<hr/>
TOTAL			25.285,00 m²	



1.8 CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL PGOM

Según lo dispuesto en la Ley 9/2002 art.62.1b se consideran determinaciones estructurantes, aquellas a las que se hace referencia para el suelo urbano no consolidado en el art.55.2:

- Ambito
- Usos globales y tipologías edificatorias
- Alturas máximas
- Superficie total edificable
- Reserva de suelo para dotaciones urbanísticas
- Previsión de sistemas generales necesarios para el desarrollo del área de planeamiento.

Por lo tanto estas determinaciones no se pueden alterar en ningún supuesto, excepto si se acometiera un Plan Especial para introducir modificaciones, siempre que estas modificaciones no fuesen de carácter estructurante

De acuerdo con todo ello, en la presente ordenación se han respetado todas las determinaciones establecidas por el PGOM.

1.9 ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA

Las Ordenanzas de aplicación en este ámbito son las que figuran con este título dentro de la Documentación Literaria de la presente Ordenación Detallada conformando el Capítulo II de la misma. Se distinguen entre las Ordenanzas de carácter general y las Ordenanzas



Particulares de Ordenación del presente ámbito. Estas Ordenanzas responden a la correcta y cumplida armonización entre las Normas dimanantes de la Normativa general del PGOM y las condiciones concretas de ordenación de la presente APR.

Responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se contienen en la Memoria y Normativa del PGOM y las condiciones concretas de la ordenación que desarrolla la presente APR.

1.10 SISTEMA DE ACTUACION

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 Ambito.

1.11 DIVISION EN POLIGONOS DE ACTUACION

En razón a las circunstancias que concurren en el ámbito A-2-36 se juzga necesario la delimitación de un único polígono, ya que la Actuación se corresponde con una iniciativa ya tramitada con antelación en donde así estaba delimitada.

El único polígono se adapta pues a las condiciones del ámbito total, no siendo necesario por todo ello establecer el control del equilibrio interpoligonal previsto en la Ley.

POLIGONO I

Calles existentes: 300 m²

Superficie: 38.900 m²



Edificabilidad: 25.285 m²

Aprovechamiento Lucrativo Total: 25.283 Uds. (0,655 x 38.600)

1.12 VIABILIDAD ECONOMICA DE LA TRANSFORMACION

Los datos sobre costos de indemnizaciones, así como los de transformación (urbanización) figuran en la hoja que se adjunta a este epígrafe. Se puede comprobar la clara viabilidad económica de los resultados al situarse los valores iniciales del suelo obtenidos dentro de los medios de la zona.

INDEMNIZACIONES INTERIORES

POLIGONO I	VALOR ESTIMADO /m²	TOTAL
VIVIENDAS	600,00 €/m ²	141.000 €
NAVES/INDUSTRIAS	300,00 €/m ² 900,00 €/m ²	45.000 €
ANEXOS/CIERRES	180,00 €/m ² 20,00 €/m ²	35.000 €

OTRAS CARGAS	3.167.867 €
TOTAL	3.388.867 €

URBANIZACION

POLIGONO I	2.042.250 €
TOTAL AMBITO	5.431.117 €



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

NOMBRE	SAMIL	CLAVE	A-2-36
--------	-------	-------	--------

Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado

SUPERFICIE DA DELIMITACIÓN	38.900 m ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INCLUIDOS	----- m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE APROVECHAMIENTO TIPO:	38.600 m ²
EDIFICABILIDADE BRUTA:	0,650 m ² / m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	25.285 m ²
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	25.285 m ²

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y ANEXOS	3.388.867 €
URBANIZACIÓN	2.042.250 €
S/ESTUDIO IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS	5.431.117
TOTAL COSTOS DE TRANSFORMACIÓN	5.431.117 €.

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

VALOR DE REPERCUSIÓN PROMEDIADO (E)	950 €/ m ²
VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO (25.285 m ² 950 € x 0,90)	21.626.386 €.

VALOR INICIAL DEL SUELO

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO	25.285X950X0,90 = 21.626.386 €
COSTOS DE TRANSFORMACIÓN	5.431.117 €.
VALOR RESIDUAL	(21.626.386-5.431.117)/38.600 = 420 €/ m ² .



1.13 POLIGONOS

En razón de las circunstancias que concurren en el ámbito A-2-36, se juzga como necesario la división del mismo en un polígonos (cuya delimitación se adjunta en el correspondiente plano), con las siguientes características.

POLIGONOS	SUPERFICIE DELIMITADA m2	TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE m2	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2	EDIFICABILIDAD MAXIMA PONDERADA m2	APROVECHTº TIPO m2
POLIGONO I	38.900	38.600	25.285	25.285	0,655
TOTAL AREA	38.900	38.600	25.285	25.285	0,655

1.14 ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA

Las Ordenanzas de aplicación en este ámbito son las que figuran con este título dentro de la Documentación Literaria de la presente Ordenación Detallada conformando el Capítulo II de la misma. Se distinguen entre las Ordenanzas de carácter general y las Ordenanzas Particulares de Ordenación del presente ámbito. Estas Ordenanzas responden a la correcta y cumplida armonización entre las Normas dimanantes de la Normativa general del PGOM y las condiciones concretas de ordenación de la presente APR.

1.15 CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

De igual forma los criterios seguidos para la necesidad de urbanización del área, tanto en el interior del mismo como en lo que respecta a las conexiones con las redes exteriores responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

contienen en la Memoria y Normativa del PGOM y las condiciones concretas de la ordenación que desarrolla la presente APR.



II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION

2.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan general del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado APR con la Clave A-2-36 en la cual se establecen:

Tipología Edificatoria, de acuerdo con el art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la ficha le asigna las tipologías A,B,C,G.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Titulo VII, y Generales de Protección, Título VIII.

2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

Las referencias se hacen a la documentación gráfica que forma parte del presente expediente.



2.2.1 Ordenanza de las Parcelas M1-P1, M2-P2, M3-P1, M4-P2 : de Vivienda Unifamiliar Pareada .

Edificabilidad: 0,75 m²/m²

Parcela mínima 150 m²

Frente mínimo: 7,00 m

Ocupación en subsuelo: 100%

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas, por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada.

Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9, grado 5º del PGOM.

2.2.2 Ordenanza de las Parcelas M1-P2, M2P3, M3-P2, M4-P3. De vivienda unifamiliar adosada ó en hilera.



Edificabilidad: 1,20 m²/m².

Parcela mínima: 125 m²

Frente mínimo: 5 m

Ocupación en subsuelo: 100%

Se podrán mancomunar los sótanos para uso común de garaje aparcamiento ó de instalaciones con ocupación bajo rasante del 100% de las parcelas. Se podrán generar condominios, en régimen de división horizontal.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas, por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. La parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada.

Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9, grado 6º del PGOM.

2.2.2 Ordenanzas de las Parcelas: M5-P1,P2,P3,P4, y M5-P5,P6



Edificabilidad: la prevista en el cuadro de edificabilidades para estas parcelas.

Alineaciones: las previstas en la documentación gráfica para los diferentes sólidos capaces. Se podrán hacer vuelos sobre estas alineaciones de según ordenanza del PXOM, y teniendo en cuenta la distancia entre bloques.

Los diferentes bloques se podrán unir en planta baja con pérgolas ó porches cubiertos para circulaciones comunes y de portería.

Se podrá adosar a la alineación del vial al que dé frente una edificación para portal ó su prolongación con un ancho máximo de 10 mts.

Ocupación en subsuelo: 100%. Pudiéndose mancomunar estos sótanos para garaje e instalaciones comunes.

No se limita el número de viviendas, que se puedan plantear sin sobrepasar la edificabilidad disponible.

Se permiten viviendas en planta baja, pudiéndose elevar el suelo de estas sin sobrepasar la altura total permitida asignada para el edificio.

Resto de condiciones que no se contradigan con las particulares expuestas, las de la ordenanza 6 del PXOM

2.3.- Ordenanza área Viario público y de Espacios Libres y Zonas Verdes de u. y d. p

2.2.3 Viario público

El viario público está compuesto por las zonas así grafiadas en la documentación gráfica de la ordenación.



En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

2.2.4 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes y espacios libres se uso y dominio público, están constituidas por 6 parcelas que suman en total 6.210 m²:

ZV.1(M1P2) : 2.321 m²

ZV.2(M2P1) : 454 m²

ZV.3(M3P3): 1.875 m²

ZV.4(M4P1): 194 m²

ZV.5(M5P7): 1.066 m²

ZV.6(M5P8): 111 m²

ZV.7(M5P9): 49 m²

Superficie total destinada a Zonas Verdes de Uso Público: 6.070 m².

Superficie computable de zonas verdes : 5.262 m² > 4.760 m²

Se respetarán las condiciones municipales para su ejecución, ajardinamiento, iluminación con una red de riego adecuada, construyéndose los muros necesarios para salvar los desniveles previstos cuidando la debida estética y orden en la terminación de los mismos.

Siéndole de aplicación la ordenanza del Plan General y complementariamente lo recogido en la documentación gráfica redactada, no se hace especial reserva de edificabilidad,



debiéndose prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.

2.2.5 Plazas privadas

Se hará la reserva de 1,5 plazas privadas cada 100 m²c en usos residenciales y terciario si existiera.

2.2.6 Plazo para el mantenimiento de la urbanización por los propietarios particulares

El plazo será de 5 años



III.- PONDERACION DE LOS USOS PORMENORIZADOS

De acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada, así como lo dispuesto en las Ordenanzas Específicas de la misma, los Usos Pormenorizados contemplados son los siguientes:

(Unif. L. 52,37%, RCP 34,00%, RCL 13,63%)

- Residencial, Clase Vivienda 1ª Categoría (100% Libre)
- Residencial, Clase Vivienda 2ª Categoría (28,62 % Libre, 71,38 % Acogida.)

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa del PXOM (en base a lo dispuesto en la legislación vigente), la ficha de características establece que los ámbitos que prevén la existencia de uso residencial como uso global (sea cual sea la tipología característica), tienen que tener, el coeficiente 1. Pero dado que igualmente constituye exigencia legal la previsión en todos los ámbitos de suelo urbano (excepto justificaciones en contrario) de un mínimo del 34% de ese uso residencial para Vivienda Acogida a algún régimen de protección pública, el coeficiente 1 se refiere y remite al valor homogéneo de repercusión del suelo en el m² construible, calculado este valor en función de los porcentajes concretos de cada régimen en el respectivo ámbito y por los valores de cada zona y factores de corrección por zonas y situación de los ámbitos, justificados en la propia Memoria Justificativa del PXOM.

En razón de todo ello en las ordenaciones Detalladas (como es el presente caso), así como en los futuros Planes Especiales de Reforma Interior, el coeficiente 1 cuando el uso global



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

sea el residencial, será el resultante de aplicar ponderadamente los valores de los usos de vivienda libre y de la vivienda acogida en cada caso.

El PXOM establece los siguientes valores de repercusión para los siguientes usos, para todo el término municipal:

Residencial Colectiva Libre 948 €/m²

Residencial Colectiva Protegida 387 €/m²

Residencial Unifamiliar Libre 568 €/m²

De estos y aplicando los coeficientes de distrito y coeficientes correctores obtenemos los siguientes valores de repercusión para esta zona:

RCL 1.377 € 13,63 %

RCP 387 € 34,00 %

RUL 1.221 € 52,37 %

De esta forma y utilizando los coeficientes previstos en el PXOM, se obtienen los valores promediados siguientes:

Valor Promediado de repercusión en edificabilidad Residencial 950 €

Valor Promediado para todo el Polígono 950 €

Por lo tanto los coeficientes de ponderación respectivos son para V.C. Libre 1,4363 y para V. Acogida 0,4036.

Usos previstos	Coeficiente de Ponderación	
Residencial homogénea 1ª y 2ª Categoría	1,000 950 €	CL 1,4363 1.377 €
		UL 1,2735 1.221 €
	CP 0,4036 387 €	



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ahora debemos determinar los coeficientes de sub-ponderación que se derivan del cp. 1,2735 homogéneo de las Categorías 1ª -unifamiliar- que de acuerdo a sus diferentes condiciones de edificabilidad, y parte proporcional de utilización del suelo libre privado fundamentalmente, se deben diferenciar teniendo en cuenta la proporción prevista entre tipologías

Tomando igual valor de la edificabilidad, el único factor que interviene en su variación será la parte de terreno libre privado que determinaremos como p.p. en el m2 de esta edificabilidad, asignándole una equivalencia a este m2 según criterio utilizado por las principales empresas de tasación de 0,25 m2 de edificabilidad.

	P.min.m2	Ed.m2/m2	Ed.Total m2	Terr.libre (2PI)	m2T.l./m2Ed.	Eq.m2.Ed.
V. u. Pareada (2)	350	0,75	262,50	218,75	0,83	0,20
V. u. Adosada	150	1,20	180,00	60,00	0,33	0,08

Tipologías de R. Libre	Proporción de valor	Prp. valor ref. Unif. Pareada	Proporción edificabilidad
Unifamiliar pareada	1 + 0,20 = 1,20	1,00	39,156%
Unifamiliar Adosada	1 + 0,08 = 1,08	0,90	60,844%

Por lo tanto el cp. correspondiente a la Unifamiliar Pareada será:

$$1,2735 \times 100\% = cp \times 39,156\% + (cp \times 90\%) \times 60,844\%$$

de donde cp = 1,3560 y el resto como se refleja en el siguiente cuadro:

Usos previstos	Cp, Pormenorizados		
Residencial homogénea	1,00	U.Libre 1,2735	Unifamiliar Pareada 1,3560
			Unifamiliar Adosada 1,2204
	C. Libre 1,4363		
	C.Protegida 0,4036		



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Aplicándose estos (últimos) en el Proyecto de Compensación para el reparto de la edificabilidad entre los diferentes propietarios.

No obstante por acuerdo unánime de la Junta de Compensación se podrán aplicar otros coeficientes que se crean mas adecuados.



IV.- DELIMITACION DE POLIGONOS

La presente O.D. debe establecer los Polígonos definidos para la ejecución del ámbito total, fijando el Sistema de Actuación aplicable para cada uno de ellos.

4.1- Delimitación.

Art. 123 LOUG : Los Polígonos se configurarán como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

La presente Ordenación se desarrolla en una única Area de Reparto y un único polígono a desarrollar, estando definida su delimitación en el correspondiente plano de la documentación gráfica que se acompaña.

4.2- Aprovechamiento-Tipo.

El Aprovechamiento -Tipo fijado en el PXOM para el Area de Reparto A-2-36 es de **0,655 uds/m²s**, del uso Global Residencial y Tipología de edificación A, de Bloque abierto.

La Ordenación Detallada, contempla los Usos Pormenorizados siguientes:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Para el Residencial, la Clase 1ª (Libre) y la Clase 2ª (tanto Libre como Acogida)

El Aprovechamientos -Tipo del Polígono, de acuerdo con la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación son los siguientes:

Residencial, Clase Vivienda Libre 1ª Categoría. = $13.242,45 \text{ m}^2 \times 1,2735 = 16.864,26 \text{ m}^2$

Residencial, Clase Vivienda Libre 2ª Categoría = $3.445,65 \text{ m}^2 \times 1,4363 = 4.948,98 \text{ m}^2$

Residencial, Clase Vivienda Acogida 2ª Categoría = $8.596,90 \text{ m}^2 \times 0,4036 = 3.469,70 \text{ m}^2$

25.285,00 m² 25.282,95 uds

S. Polígono : 38.900 m²

s. existentes : - 300 m²

S. comp. A -T: 38.600 m²

Aprovechamiento Real del POLÍGONO = $25.282,95 / 38.600 = 0,6550 \text{ uds/m}^2\text{s}$

Cumpliendo por lo tanto con lo estipulado.

(De igual forma se obtendría el mismo resultado utilizando los coeficientes sub-pormenorizados para cada tipología ya que son consecuencia matemática directa de los primeros)



V.- NORMAS DE PARCELACION

Se aplicará la legislación correspondiente y normas del PXOM.

Se aplicarán las parcelas mínimas previstas en la ordenanza correspondiente.

En la zona de bloques de vivienda libre (con independencia de la parcela mínima), siempre se podrá dividir la ordenación prevista en parcelas individuales por unidad de bloque repartiendo el aprovechamiento en subsuelo para garaje de forma coordinada ó mancomunada.

En la zona de vivienda protegida, con independencia de la parcela mínima se podrá parcelar en situación de medianera para la adjudicación independiente de una porción del bloque previsto si así se necesitara.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

VI ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL					
CALCULO DE DEMANDAS					
AGUA POTABLE					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	DOTACIONAL L / m2 / día	CAUDAL MEDIO SIN RIEGO	
				m3 / día	l / s
Residencial	17.265	25.284	9,00	227	2,62
Terciario Xeral	----	----	----	----	----
Dotacional	----	----	----	----	----
Zonas verdes	6.210	0,00	8,64	0	0,00
Libre privado	1.733	0,00	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	13.690				
Viario ajardinado	-----				
TOTAL	38.898	25.284		227	2,62

--	--

--	--



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL						
CALCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	SUPERFICIES	SUP. REGABLE		DOTACION	CAUDAL MEDIO	
	m2	%	m2	l / m2 / día	m3 / día	l / s
Residencial	17.265	30%	5.179	4,00	20,71	0,24
Terciario Xearl	----	----	----	----	----	----
Dotacional	----	----	----	----	----	----
Zonas verdes	6.210	50%	3.105	4,00	12,42	0,14
Libre privado	1.733	30%	520	4,00	2,08	0,02
Viaro Pavimentado	13.690	0%	0%	0,00	0	0,00
Viaro ajardinado	-----	0%	0%	-----	0	0,00
TOTAL	38.898		8.804		35,21	0,40

Supuesto riego 8 horas/día	Coef. Punta	3,00
----------------------------	-------------	------

Caudal punta (l / s)	0,37
----------------------	------



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL					
CALCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	COF. ESCORR.	CAUDAL	
				m3 / s	l / s
Residencial	17.265	25.284	0,90	0,31	310
Terciario Xeral	----	----	----	----	----
Dotacional	----	----	----	----	----
Zonas verdes	6.210	0,00	0,20	0,02	24
Libre privado	1.733	0,00	0,25	0,00	8
Viaro Pavimentado	13.690		0,90	0,24	245
Viaro ajardinado	-----			----	----
TOTAL	38.898	25.284	30.300	0,57	587
Aporte sin actuar	38.898		0,30	0,23	233

$$Q = c \times I \times A \quad (I = 200 \text{ l/s H}^a)$$



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL					
CALCULO DE DEMANDAS					
SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	Q medio ABA m3 / día	Q med RES	Q Pta RES
				m3 / día	l / s
Residencial	17.265	25.284	227	192,95	5,35
Terciario Xeral	----	----	----	----	----
Dotacional	----	----	----	----	----
Zonas verdes	6.210	0,00	0	0	0,00
Libre privado	1.733	0,00	0	0	0,00
Viario Pavimentado	13.690				0,00
Viario ajardinado	-----				
TOTAL	38.898	25.284	227	192,95	5,35

Factor	Red 0,85	Punta 2,4
--------	----------	-----------

Q= 0,85 A.P. (10 horas Punta factor 2,4)



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL										
CALCULO DE DEMANDAS										
ENERGIA ELECTRICA										
USO	SUPERF m2	EDIFIC m2 ed	Ratio W/m2	Potencia KW	Pot BT %	Pot BT KW	Pot CT/MT KVA	Coef Simult	Pot CT/BT KWA	PLMT KVA
Residencial	17.265	25.284	92	2.326	100	2.326	0	0,4	1.033	878
Terciario Xeral	----	----	100	----	----	----	----	----	----	----
Dotacional	----	----	100	----	----	----	----	----	----	----
Zonas verdes	6.210	0,00	1,0	6	100	6	0	1,0	7	6
Libre privado	1.733	0,00	5,0	9	100	9	0	1,0	10	8
Viario Pavimentado	13.690		1,0	14	100	14	0	1,0	16	13
Viario ajardinado	-----		1,0	0	100	0	0	1,0	0	----
TOTAL	38.898	25.284		2.355	100%	2.355	0		1.066	905

Factor de Pot = 0,9 PLMT = CT/BT x 0,85



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL						
CALCULO DE DEMANDAS						
GAS						
USO	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	VIV EQ	COEF	Q UNITARIO	CAUDAL
	m2	m2 ed	1 Ud = 100 m2	Simult	Nm3/h	Nm3/h
Residencial	17.265	25.284	252	0,63	0,80	127
Terciario Xearl	----	----	----	1,00	0,80	----
Dotacional	----	----	----	0,88	0,80	----
Zonas verdes	6.210	0,00				
Libre privado	1.733	0,00				
Viaro Pavimentado	13.690					
Viaro ajardinado	-----					
TOTAL	38.898	25.284	252	0,63	0,80	127



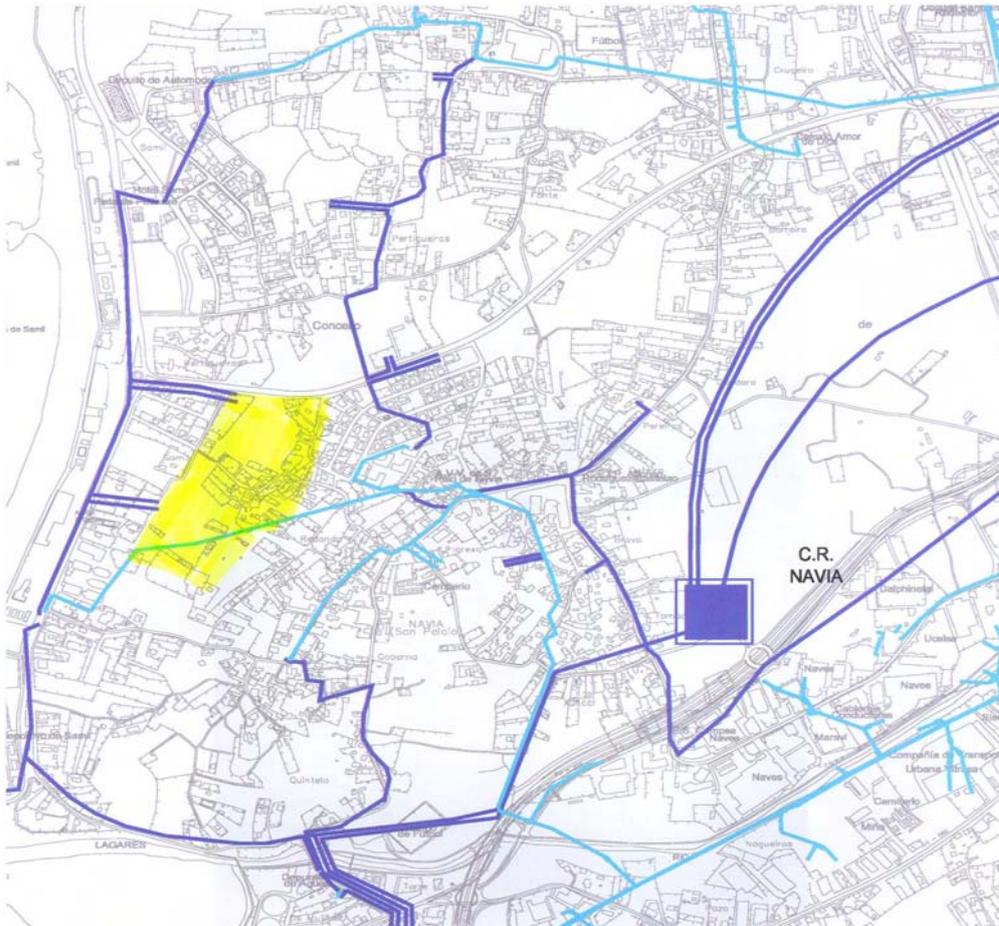
VII.- CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS

ESQUEMAS DE INSTALACIONES

Se adjuntan esquemas de las redes de servicios existentes. Proximidades de conexiones de redes de alta y baja tensión, etc. Se complementan con los esquemas de trazado que figuran en la documentación gráfica.



ESQUEMA DE ENERGIA ELECTRICA



- LIÑA DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE AEREA
- - - LIÑA DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE SUBTERRANEA
- LIÑA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
- LIÑA DE ALTA TENSIÓN PROPUESTA AEREA
- - - LIÑA DE ALTA TENSIÓN PROPUESTA SUBTERRANEA
- LIÑA DE MEDIA TENSIÓN PROPUESTA



SUBESTACIÓN EXISTENTE

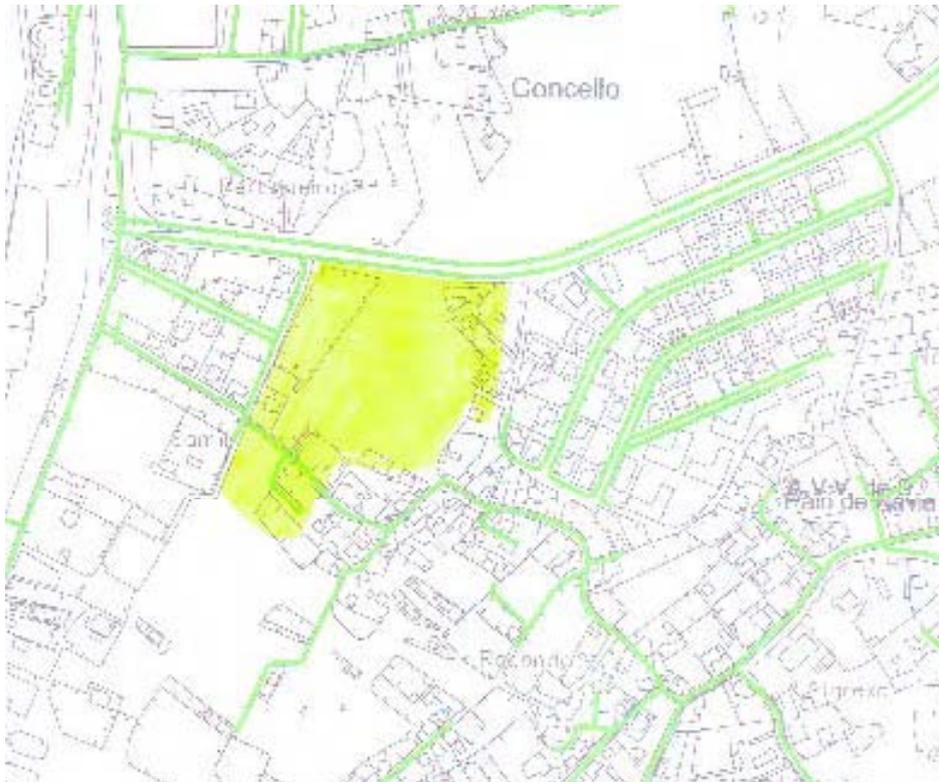


SUBESTACIÓN PROPUESTA

- - - ALTA TENSION
- - - MEDIA TENSION
- - - MEDIA TENSION PROPUESTA



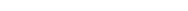
ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



-  ADUCCIONS PRIMARIAS EXISTENTES
-  REDE DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA (EXISTENTE)
-  REDE DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA (PROPOSTA)
-  REDE DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIA (EXISTENTE)

-  DEPURADORA EXISTENTE
-  DEPURADORA PROPOSTO
-  DEPOSITO EXISTENTE
-  DEPOSITO PROPOSTO

 RED DE DISTRIBUCION SECUNDARIA EXISTENTE

 RED DE DISTRIBUCION PRIMARIA



**VIII.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE
ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y DEL
REGLAMENTO QUE LO DESARROLLA**

De acuerdo con lo especificado en el Art 63 de dicha Ley , deberá justificarse y exigirse su cumplimiento en los instrumentos urbanísticos. Especificando las determinaciones normativas de aplicación y las soluciones adoptadas para su cumplimiento.

El Reglamento trata de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAUR), Barreras Arquitectónicas Urbanísticas en la Edificación (BAED), Barreras de Transportes (BT) y Barreras en la Comunicación (BC).

TITULO II (BAUR) Características de las urbanizaciones.

Están constituidas por aquellas existentes en las vías públicas y espacios libres de uso público, estos se tratan en los dos textos, distinguiéndose en el en el Reglamento el tratamiento de los espacios públicos existentes y los de nueva creación.

(BAED) Están constituidas por las correspondientes a los accesos e interior de los edificios tanto públicos como privados.

8.1 ACCESIBILIDAD DEL VIARIO PREEXISTENTE

El viario preexistente está compuesto por la Av. de Europa y calle interior: Bajada a Samil, las cuales presentan unas buenas condiciones de circulación, viéndose mejoradas por las



ampliaciones y urbanización previstas. Por lo tanto no será necesario la búsqueda de soluciones alternativas en la búsqueda de nuevos itinerarios.

Av. de Europa pendiente media en el tramo: 1,9% ancho 15,00 mts

Calle "Baixada a Samil" pendiente media 4,6% ancho 8,00 mts

Calle Oeste pendiente media 3,2% ancho 5,00 mts

Calle Este pendiente media 4,7% ancho 3,50 mts

8.2 ACCESIBILIDAD DEL VIARIO DE NUEVA CREACION

El nuevo viario propuesto del Polígono tiene las siguientes características:

Calle	Nombre	Característica	Pendiente total %	Pendiente máxima %	Tramo de pendiente máxima	Ancho	Tipo de recorrido
	Calle. Central	Nueva	2,80 %	2,95 %	276 m	30 m	Adaptado
	Calle.Sur	Nueva	9,02 %	9,02 %	63 m	12 m	Adaptado
	Calle transversal central 1er tramo izq	Nueva	3,36 %	3,36 %	83 m	12 m	Adaptado
	Calle transversal central 2º tramo drch	Nueva	8,80 %	8,80 %	66 m	12 m	Adaptado

Por lo tanto todos los viales proyectados del nuevo trazado cumplen las condiciones de itinerarios adaptados a los efectos de la Ley de Accesibilidad.

8.3 ACCESIBILIDAD DE PARQUES, JARDINES Y DEMAS ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO



Todos estos espacios disponen de un itinerario adaptado de acuerdo con el Art.18 del Reglamento de Accesibilidad.

ZV M1 P3 Con frente a vial principal de 30 m tiene principal acceso por este.

ZV M3 P3 Con frente a vial principal de 30 m tiene principal acceso por este.

ZV M5 P7 Con frente a vial principal de 30 m tiene principal acceso por este.

ZV M2 P1 Igual frente a vial principal, constituye una zona verde de acompañamiento de viario .

ZV M4 P1 Igual frente a vial principal, constituye una zona verde de acompañamiento de viario.

Se encuadran todos ellos dentro de la categoría de Adaptados, por lo que cumplen con esta Ley Art.18 (R. A.)

8.4 RESTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY

Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/97 todo lo relativo a:

Plazas de Aparcamiento

Elementos de Urbanización

Mobiliario Urbano

Señalizaciones

Reservas de plazas adaptadas y de transporte de personas con movilidad reducida.

Señalizadas y próxima a accesos principales.

Espacios de acceso y parada del transporte público.

Para todo ello se contabilizan como cumplidas el 80 % de las plazas recogidas en el planeamiento.

Estas reservas se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.



IX.- PLANOS

De acuerdo con lo dispuesto en la Normativa Urbanística para el desenvolvimiento de las Areas de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, la documentación gráfica necesaria para la correcta interpretación y subsiguiente ejecución de las determinaciones, es la que a continuación se contiene en los siguientes Planos:

- PLANO 01 SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO
 - PLANO 02 ESTADO ACTUAL Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
 - PLANO 03.1 ESTRUCTURA VIARIA Y ALINEACIONES
 - PLANO 03.2 ORDENACION Y NORMATIVA
 - PLANO 03.3 ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS
 - PLANO 04.1 ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - PLANO 04.2 ESQUEMA DE SANEAMIENTO
 - PLANO 04.3 ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
 - PLANO 04.4 ESQUEMA DE SUMINISTRO DE GAS
 - PLANO 05 DELIMITACION DE POLIGONOS
-



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: SAMIL

DISTRITO: 2

CLAVE: A-2-36 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

38.900 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	300

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

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

Propostos

8.009

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Propostos

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

38.600 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

25.285 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,650 m²c/m²s

Uso:

RESIDENCIAL

Tipoloxías edificatorias:

A, B, C, D, G

Ordenzas de referencia:

3, 4, 6, 9

Altura Máxima

6

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

RESIDENCIAL

Máx:

100

Mín:

Coef (G):

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,655

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**ÁREA SUXEITA A CONVENIO .****5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS**

Verde:	4.760	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	56	Nº Plazas

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

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E015	MUIÑO DO VENTO - VG-20	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	2,425%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,425%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,425%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,730%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,730%

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

- Manter o desenvolvemento do ámbito denominado U.A. 4 SAMIL no PXOU'93, mais facendo posible o artellamento e conexión do vial integrado Sistema Xeral de Comunicaci3ns-Viario 2ª Categoría, que substitúe á Avda de Samil.

9. OBSERVACI3NS E RECOMENDACI3NS

- Esíxese a determinaci3n dunha reserva m3nima de solo apta para a implantaci3n do 34% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a alg3n réxime de protecci3n p3blica, 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 depuraci3n de augas residuais.
- Para este ámbito hai asinado un convenio, cuxas estipulaci3ns deberán ser cumpridas.