



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-3-29 FONTE ALVITE



Documentación escrita relativa a la Ordenación Detallada A-3-29, Fonte Alvite.



Como consecuencia das observacións realizadas polos servizos técnicos municipais ós documentos presentados para aprobación provisional en Decembro 2005, levaranse a cabo as seguintes modificacións no documento:

1. Supresión del trazado del Vial – 4, motivado en imposibilidad de resolver las conexiones entre los viarios existentes motivado en las grandes diferencias de cota planteadas, el Equipo Redactor del PXOM decide prescindir de la conexión entre la vía de la Universidad y el viario propuesto, manteniendo la conexión con el viario existente, Vial – 2 tramo B. Estos cambios motivan la necesidad de reajustar las plazas de aparcamiento y la sección de los viales propuestos, que han quedado reducidos a dos.
2. Se modifican todas las rasantes, de los viarios propuestos y de la zona verde de cesión en la vía de la Universidad.
3. Modificación del número, forma y superficies de las distintas parcelas y manzanas, por lo que se rehace todo lo relativo a superficies de parcelas lucrativas, no lucrativas, parámetros de ocupación bajo y sobre rasante, distancias entre edificaciones y demás parámetros normativos que se ajustan a la nueva situación.
4. Modificación de las edificabilidades y aprovechamientos relativos a las parcelas lucrativas resultantes.
5. Modificación de los planos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4 como resultado de los cambios anteriores.
6. Se cumple lo definido en el art.7.1.15.
7. Se cumple con lo definido en el art. 7.3.5.

Como consecuencia de la modificación de las condiciones establecidas en la ficha de planeamiento y gestión hasta la fecha de abril 2007, sobre todo en lo que referido a la reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección, atendiendo a la orden de la Xerencia de Urbanismo del Concello de Vigo, en relación a las nuevas condiciones reflejadas en las fichas de planeamiento y gestión se realizan los siguientes ajustes:

1. Modificación del número, forma y superficies de las distintas parcelas y manzanas, por lo que se rehace todo lo relativo a superficies de parcelas lucrativas, no lucrativas, parámetros de ocupación bajo y sobre rasante, distancias entre edificaciones y demás parámetros normativos que se ajustan a la nueva situación.
2. Modificación de las edificabilidades y aprovechamientos relativos a las parcelas lucrativas resultantes.
3. Modificación de los planos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 como resultado de los cambios anteriores.



ÍNDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
1.1. Conveniencia y oportunidad.	5
1.2. Identificación del ámbito de planeamiento.....	5
1.3. Criterios de intervención, aplicación e interpretación	5
1.4. Determinaciones del PXOM.....	5
1.5. Estado actual.	5
1.6. Cumplimiento de las condiciones del PXOM.....	7
1.7. Objetivos y criterios de ordenación.....	9
1.8. Cuadros de superficies	10
1.9. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada:.....	11
1.10. Propuesta de servicios urbanos.....	11
1.11. Viabilidad económica de la transformación	13
1.12. Sistema de actuación.....	13
1.13. Delimitación de polígonos.....	13
II. NORMATIVA	14
ORDENANZAS ESPECÍFICAS	14
2.1. Tipologías Edificatorias.....	14
2.2. Condiciones de las parcelas	15
2.3. Condiciones de la Edificación	15
2.4. Criterios estéticos	18
CONDICIONES DE USOS LUCRATIVOS	19
2.5. Régimen de Usos	19
2.6. Ponderación de usos pormenorizados	19
2.7. Intensidad de Usos	20
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	21
2.8. Cuadro general de parcelas de usos no lucrativos:.....	21
2.9. Dotaciones urbanísticas y sistemas locales	21
CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	22
2.10. Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas	22
2.11. Conservación de la urbanización.....	23
III. PRESUPUESTO	24
IV. PLANOS	25
ANEXO 1: FICHA DE PLANEAMIENTO.	26
ANEXO 2: FICHA DE EVALUACIÓN ECONÓMICA.	29
ANEXO 3: FICHA DE INTENSIDADES DE USO Y TIPOLOGÍAS.....	31
ANEXO 4: SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL E IMPACTO PAISAJÍSTICO.....	33



1. BREVE DESCRICIÓN DO MEDIO.....	34
1.1. Descrición do ámbito de actuación.....	34
1.2. Descrición do entorno.....	34
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN LOS ASPECTOS AMBIENTALES.....	35
2.1. Protección do patrimonio natural.....	36
2.2. Promover a mobilidade sosteñible.....	36
2.3. Promover eficiencia energética.....	36
2.4. Promover un paisaxe de calidade.....	37
2.5. Prevención de la emisión de ruidos y vibraciones.....	37
2.6. Fomentar la reducción y gestión de los residuos.....	37



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Conveniencia y oportunidad.

La conveniencia y oportunidad de la redacción de la presente ordenación detallada viene motivada por la posibilidad de incorporar las determinaciones de planeamiento complementarias a las definidas en el Plan General de Ordenación Municipal en la aprobación definitiva del mismo, por lo cual, se suprime la necesidad de redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo de la superficie delimitada como A-3-29, Fonte Alvite. Restando a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, únicamente la gestión, urbanización y edificación en las condiciones aquí contenidas.

1.2. Identificación del ámbito de planeamiento.

El espacio de trabajo de la presente Ordenación Detallada es el Área de Planeamiento Remitido de clave A-3-29 del Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Vigo, un área de suelo urbano no consolidado con una superficie delimitada de 15.656 m² sobre la cual se aplicarán todos los parámetros de obligado cumplimiento de la ficha del área de reparto y del PXOM.

1.3. Criterios de intervención, aplicación e interpretación

Según la Normativa del PXOM, la normativa de aplicación para piezas definidas como ordenaciones detalladas será la definida en sus propios documentos, y **sólo** en aquello que no quedase regulado por el presente documento, debería remitirse a criterios de cumplimiento de la normativa del PXOM, según se desprende de los artículos referidos al suelo urbano no consolidado, (Normativa Urbanística: capítulo 9.17, art. 9.17.5).

1.4. Determinaciones del PXOM

Las determinaciones definidas por el PXOM son las derivadas de la ficha de planeamiento y gestión del área de reparto A-3-29, Fonte Alvite, que se adjunta como anexo I, según los criterios interpretativos definidos en el capítulo 9.17 de la Normativa Urbanística.

1.5. Estado actual.

- El área es una pieza que sólo cuenta con una edificación aislada unifamiliar, situada entre dos vías importantes, la vía de la Universidad y la Avda. de Castrelos, las secciones propuestas por el Plan General en ambas vías incrementa las existentes, tratando ambas vías como parte del Sistema General Viario en los planos serie 1.



- La topografía de esta pieza es la de una ladera muy pronunciada, con fuertes caídas de noreste a suroeste, lo cual dificulta el trazado de nuevas vías de comunicación, para proporcionar continuidad y mejorar las comunicaciones de la trama existente se conecta a media ladera a través del vial 2 y este a su vez con la Avda. de Castrelos por medio del vial 1.

Sin embargo estas fuertes pendientes del terreno le proporcionan unas vistas en dirección a las Islas Cies y la boca de Ría de Vigo que permiten estructurar las edificaciones para su disfrute.

También la orientación de la pieza permite unas condiciones adecuadas de soleamiento ofreciendo la ladera suroeste a la implantación de las edificaciones.

- La cesión destinada a equipamiento se sitúa en el borde con suelo urbano consolidado, a fin de establecer una relación social y espacial entre ambas actuaciones además de suplir la falta de dotaciones del entorno, sobre todo las de carácter local, permitiendo un acceso que garantice una conectividad peatonal y rodada. La conexión con las zonas verdes de cesión se produce en varios puntos, desde el vial -2 es posible acceder por escaleras y plataformas desde el punto de encuentro entre los viales -1 y -2 (cota +63,00 m), también es posible acceder desde el viario -2 en su conexión con el viario existente (cota +65,00 m) a través de rampas y plataformas hasta la vía de la universidad (cota +75,00) y a lo largo de ésta hasta la cota (+79,00 m), los viarios existentes en los bordes del área podrían conectar con algunos de estos espacios o plataformas. Estas conexiones se realizan con cumplimiento de la ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas L8/97 y el R.D. 35/2000. La ubicación de las Zonas Verdes y Equipamientos se ha realizado por indicación del Equipo Redactor del PXOM.

- La estructura de la propiedad se aleja de la masa arbórea que refleja la cartografía proporcionada por el Concello, en la cual tampoco se refleja la vía de la Universidad que se encuentra en uso desde hace varios años, en la zona delimitada como A-3-29 existen seis parcelas con las características que se detallan a continuación.

Nº de Parcela	Nombre del Propietario	Edificación	Superficie (m ²)
1	Marcelino Pumar Martínez	No Existe	9.244
2	José Luis Fernández	3 Plantas	2.273
3	Herederos de José Vieitez	No Existe	324
4	Valeriano Alonso Abalde	No Existe	250
5	Desconocido	No Existe	480
6	Desconocido	No Existe	910
Superficies Totales			13.481

- El área circundante acoge algunas edificaciones de carácter unifamiliar y colectivo, apoyadas en la Avda. de Castrelos en una clara configuración de crecimiento en borde de vía de comunicación, haciendo convivir varios tipos de usos y tipologías. Desde la vivienda unifamiliar con pequeño



taller en planta baja, a la vivienda colectiva de cuatro plantas y bajo cubierta pasando por estructuras más rurales de cuadras y huertos o viviendas unifamiliares de cierta entidad y bastante presencia.

- Los servicios urbanos principales se desarrollan a lo largo de la vía de Universidad y de la Avda. de Castrelos, y por sus características permitirán la conexión de los que se planteen en la zona, se tienen datos de servicios existentes de Abastecimiento de Agua, Saneamiento en Red Separativa y Suministro de Energía Eléctrica, por lo cuál el planteamiento es el de generar los servicios necesarios para el desarrollo del área y completar los existentes en las conexiones con la red principal. La información sobre los servicios existentes se refleja en esquemas de Servicios de Urbanos que forman los planos 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4.

1.6. Cumplimiento de las condiciones del PXOM

Las condiciones de desarrollo de la Ordenación Detallada se aplican sobre la superficie delimitada por el PXOM.

- El Aprovechamiento Tipo según ficha es de $0,662 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, aplicado sobre las parcelas de titularidad privada que poseen una superficie de $13.481 \text{ m}^2\text{s}$, lo cual se traduce en $8.922 \text{ m}^2\text{c}$ como superficie total edificada, siendo la propiedad privada titular del 90% de la misma ($8.029,80 \text{ m}^2\text{c}$) y el Concello propietario del 10% restante ($892,20 \text{ m}^2\text{c}$).

- La cesión de espacio para dotaciones locales, se estructura según la ficha del APR A-3-29 y la normativa del PXOM:

- o La ficha fija una cesión de 3.000 m^2 de suelo para sistemas locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, se ceden 3.745 m^2 de suelo para este uso.
- o Respecto a los Equipamientos, la ficha determina una cesión de suelo de 1.000 m^2 , en la Ordenación Detallada se destina a este uso una parcela de 1.025 m^2 .
- o Los aparcamientos públicos deben ser, como mínimo de 47 plazas, se sitúan 48, dos de ellas adaptadas según Ley 8/97.

- El uso mayoritario es el residencial colectivo, cuyo uso emplea el 65% de la superficie edificada y se subdivide en un 29% de edificabilidad sometida a algún tipo de régimen de vivienda de protección y un 36% de vivienda libre y el restante 35% destinado a vivienda unifamiliar de régimen libre.

- Se cumple con la determinación impuesta por el Concello de Vigo de destinar al menos un 29% del uso residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección.

- Se consideran como alturas máximas las derivadas de la ficha del PXOM, esto es seis plantas.

- Cuadro Resumen de cumplimiento de las determinaciones de la Ficha del PXOM:



Concepto		Ficha del PXOM	Ordenación Detallada
Superficie Delimitada		15.656 m ² s	15.653 m ² s
Sistemas Locales	Viario	-	4.376 m ²
	Zonas Verdes	3.000 m ²	3.745 m ²
	Equipamientos	1.000 m ²	1.025 m ²
	Plazas de Aparcamiento	47 públicas	47 públicas
Sistemas Generales	Viario	1.254 m ²	1.505 m ²
	Zonas Verdes	-	-
	Equipamiento	-	-
Superficie computable A.T.		13.481 m ²	13.481 m ²
Superficie Total Edificable		8.922 m ²	8.922 m ²
Nº de alturas máximo		6 plantas	6 plantas
Uso global característico		Residencial	Residencial
Intensidades de usos	Vivienda Colectiva	Máximo 65%	Máximo 65%
	Vivienda Unifamiliar	Mínimo 35%	Mínimo 35%
Aprovechamiento Tipo		0,662 m ² c/m ² s	0,662 m ² c/m ² s

- En cumplimiento del art. 7.1.15, respecto al SVE:

La vía de Sistema General Viario Especial que afecta al ámbito es la vía de la Universidad.

No existen viarios secundarios de conexión con el SVE.

Las conexiones planteadas son peatonales de relación con las zonas verdes y espacios libres y con la reserva de suelo destinado a carril bici, computado como suelo del SVE y a mayores de la previsión de cesión planteada por el Plan General, transformando la sección prevista de 24 m a 25,20 m, y considerando un espacio de convivencia de carril bici y acera con un total de 3,00 m.

Lo relativo a normas de edificación se establece un retranqueo superior a 5 m desde la alineación prevista para el SVE. El tratamiento de las fachadas se realizará con igual calidad que el resto de vías. Las fachadas paralelas al SVE no superan la dimensión de 50 m y se producen aperturas visuales para la percepción del paisaje. No se plantean accesos a garajes o portales desde el SVE.

- En cumplimiento del art. 7.3.5 sobre el tratamiento y mantenimiento de la topografía existente:

El tratamiento de la zona verde de cesión no modifica la topografía existente más de lo imprescindible, las modificaciones de la misma son las mínimas necesarias para solventar las fuertes pendientes y la materialización de los espacios libres y la edificación prevista, así como para poder realizar las conexiones previstas del sistema viario local propuesto con el existente.



1.7. Objetivos y criterios de ordenación

Se considera como Objetivo del desarrollo de esta área el configurar la Vía Parque de acceso a la Universidad, caracterizando esta sección de modo tal que se ubiquen las zonas verdes de cesión para sistemas locales en el borde de la Vía de la Universidad, buscando una configuración de parque lineal que se estructurará con secciones variables a distintas cotas, puesto que la pendiente de la ladera en la cual se apoya el viario es bastante pronunciada. Sí este sistema se prolongase a lo largo del SVE permitiría una continuidad de espacios públicos que podrían acoger diversos usos que articulen el trazado de esta vía en un continuo dotacional de usos y servicios públicos. Este planteamiento se complementa con la reserva de suelo para realizar un carril bici paralelo a la vía, reservando un ancho total de aproximadamente 3,00 m para la configuración de la acera y el citado carril bici entre la calzada y las zonas verdes de cesión e incluido en el computo del sistema general viario, puesto que pese al mandato normativo de trazar un carril bici en la vía de la Universidad, la dimensión del ámbito, inferior a 30.000 m² no lo hace obligatorio, por lo cual el Concello deberá resolver el trazado con cierto criterio de continuidad una vez obtenga los suelos destinados al mismo.

Se plantea el trazado de una vía de conexión que comunique la trama urbana existente y la Avda. de Castrelos, que permite articular en un lado la vivienda colectiva de hasta seis plantas y del otro la vivienda unifamiliar de hasta tres plantas. La relación con la trama existente se produce además con la parcela de equipamientos y a través del camino peatonal de rampas y plataformas que discurren por el espacio libre de cesión hasta la vía parque de la universidad, lo cual permite articular un punto de relación entre lo propuesto y lo existente.

La edificación de mayor altura busca colocarse a media ladera, permitiendo que se pueda disfrutar de las vistas de las islas Cies y la boca de ría por encima de las instalaciones del polígono de Balaídos, la edificación de menor altura se organiza entorno a dos accesos que se hallan a distinta cota, lo cual permite a estas edificaciones resolver sus vistas y soleamiento sin problemas.

La edificación colectiva se sitúa sobre su parcela permitiendo la aparición de espacios de relación estructurados en banales, a modo de patios de uso privado situados sobre la rasante del vial nº 2, pero situados bajo la rasante (o cerca de ella) en relación con el terreno natural y el acondicionamiento propuesto por la Xerencia de Urbanismo del Concello de Vigo para acondicionamiento del espacio destinado a zonas verdes y espacio libre.

El retranqueo de la edificación respecto a la alineación a nivel de planta baja genera unos soportales de al menos 3 metros, que trasforma la sección de calle en espacio más pausado y amplio, favoreciendo la posición de balcón, que también posee la vía de la Universidad, y favoreciendo la transición al espacio libre de cesión.



1.8. Cuadros de superficies

- o Cuadro de Superficies Totales:

Delimitación		15.653 m ² .
Viario	Sistema Local	2.871 m ² .
	Sistema General	1.505 m ² .
Manzanas	Espacio Libre Público	3.745 m ² .
	Equipamientos	1.025 m ² .
	Parcelas Uso Lucrativo	6.502 m ² .

- o Cuadro de superficies de usos públicos por manzanas:

Manzanas	Superficie	Sistemas Locales			Uso Lucrativo
		Espacio Libre	Equipamientos	Viario	Parcelas privadas
n ^o	m ² s				
1	6.420	3.745	0	0	2.675
2	4.852	0	1.025	0	3.827
TOTALES	11.280	3.745	1.025	0	6.502

- o Parcelas con uso lucrativo:

Manzanas	Parcelas	Superficie	Edificabilidad	Ocupación		Altura	Aprovechamiento
				bajo rasante	sobre rasante	n ^o plantas	m ² c/m ² s
n ^o	n ^o	m ² s	m ² c				
1	2	1.452,50	3.212	100%	85%	VI	2,211
	3	1.222,50	2.587	100%	85%	V	2,116
2	2	3.827	3.123	70%	60%	III	0,8161

- o Cuadro de sistemas generales y locales:

Sistemas Locales				Sistemas Generales		
Zonas Verdes	Equipamientos	Viario	Aparcamientos	Zonas Verdes	Equipamientos	Viario
m ² s	m ² s	m ² s	n ^o	m ² s	m ² s	m ² s
3.745	1.025	2.871	47	-	-	1.505



1.9. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada:

Las Ordenanzas propias de aplicación de la presente Ordenación Detallada, son las definidas en el capítulo II Normativa y complementariamente las derivadas de las determinaciones definidas en los planos que tengan carácter vinculante, y que son: alineaciones, zonificación y asignación de usos e intensidades. Siendo el resto, y en especial los volúmenes dibujados en planos, orientativas y por tanto en aplicación del art.73 de la Ley 15/2004, modificables con la redacción de un estudio de detalle.

1.10. Propuesta de servicios urbanos

Esta propuesta supone la estimación de la demanda previsible para la edificación que se implantará en esta zona una vez concluida la urbanización.

La obligación de conservación de la urbanización por la entidad urbanística de conservación se regirá por lo redactado en la normativa urbanística del PXOM, según los procedimientos y plazos en ella determinados.

A partir de las infraestructuras existentes y de las nuevas estimaciones se pretende resolver adecuadamente la conexión, ampliación y refuerzo, si fuese necesario, de las redes básicas de servicios urbanos. Sin embargo, el Proyecto de Urbanización definirá mediante proyectos específicos de obra estas conexiones, siendo los esquemas aportados en este momento una mera propuesta de opciones y soluciones posibles que se concretarán en el momento adecuado del proceso.

Las redes existentes se hallan grafiadas en los planos 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4 según documentaciones aportadas por la propiedad y el Equipo Redactor del PXOM del Concello de Vigo.

Para el cálculo de las demandas de servicios de la actuación, se toman como parámetros de referencia los siguientes:

	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c
Residencial	6.502	8.922
Viarío	4.376	0
Espacios Libres	3.745	0
Equipamientos	1.025	-

El proyecto de Urbanización tendrá carácter unitario y deberá tener en cuenta las determinaciones de la Ordenación Detallada, si bien podrá reajustar y definir aquellos parámetros de servicios e infraestructuras que no afecten a la Ordenación y/o Régimen de Suelo.



- Abastecimiento de Agua:

Se estima una demanda de 9,00 l/m²c día para edificación residencial y unas necesidades de unos 4 l/m²reg día para riego de áreas ajardinadas, de lo cual se deducen unas necesidades de unos 85 m³/ día.

Se sitúan en la vía pública los hidrantes conectados a la red principal de distribución para cumplir las necesidades de protección contra incendios que fija la normativa.

- Red de Saneamiento-Pluviales:

Se dimensionará en función del coeficiente de escorrentía y de la intensidad de lluvia, no se prevé la consideración de aportaciones de aguas de escorrentía exteriores de importancia, dado que la Vía de la Universidad recogerá la aportación de aguas arriba de la delimitación motivada en la propia topografía de la zona.

- Red de Saneamiento-Residuales:

Se considera un caudal medio de aguas residuales de aproximadamente un 85% del caudal de demanda de agua potable, concentrado en 10 horas, aplicando por ello un caudal punta de 2,4. Resultando un caudal medio de unos 72 m³/día en la red de saneamiento referida a las aguas residuales, con una punta de unos 2,00 l/seg.

- Red de Energía Eléctrica:

Se estimará la necesidad de potencia partiendo de las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10.

Para viviendas se estima un grado de electrificación elevado considerando 9,2 KW/viv. Para las zonas libres públicas una dotación de 1 W/m² y para las privadas de 5 W/m².

Que resulta no más de 855 KW de potencia bruta instalada.

La red de distribución de energía eléctrica discurrirá enterrada y por terrenos de dominio público, satisfará el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión así como la normativa específica de la compañía suministradora.

Los centros de transformación estarán situados en espacio público y serán subterráneos.

- Red de Alumbrado Público:

Se considerarán las necesidades mínimas de iluminación de una Iluminancia de 10 a 15 Lux y una Uniformidad de 0,3. La disposición de las luminarias será axial, unilateral, pareada o a tresbolillo según determine el Proyecto de Urbanización.

La canalización eléctrica será subterránea y se realizará con conductores alojados en tubos de polietileno corrugado colocados en zanjas según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las instrucciones de los servicios técnicos municipales.



- Red de Distribución de Gas.

Se plantea la posibilidad de situar instalación de gas, sin embargo, no existe red de media presión en la zona, ni existen datos por el momento de sobre su posible conexión.

1.11. Viabilidad económica de la transformación

La viabilidad económica de la transformación está definida en el PXOM, puesto que la obligación legal de asignar edificabilidades cumpliendo límites de sostenibilidad y criterios de cohesión social, así como la obligación de equilibrar las cargas y beneficios entre las distintas áreas de reparto, define una ficha de planeamiento y gestión que es la que desarrolla la presente ordenación detallada, ficha y criterios definidos en la memoria justificativa del PXOM.

No existen gastos de indemnizaciones, puesto que las edificaciones existentes pueden mantener su uso y situación dentro de la ordenación.

Los gastos de urbanización estimados son 1.128.917,00 €.

El valor de repercusión de los distintos usos previstos será:

Uso Vivienda Colectiva Protegida: $387 \text{ €} \times 2.587 \text{ m}^2 = 1.001.169 \text{ €}$

Uso Vivienda Colectiva Libre: $960 \text{ €} \times 3.212 \text{ m}^2 = 3.083.520 \text{ €}$

Uso Vivienda Unifamiliar: $594 \text{ €} \times 3.123 \text{ m}^2 = 1.855.062 \text{ €}$

Para los porcentajes establecidos por el Concello de Vigo, el valor de repercusión promediado es de 666 €/m²c de uso residencial.

El Valor del Suelo Bruto será pues de 312 € por metro de suelo de propiedad privada.

Estos valores son los aportados por el equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana del Concello de Vigo.

1.12. Sistema de actuación

El sistema de actuación definido en el PXOM es compensación, definido según la ficha de planeamiento que se adjunta en el anexo I. Los plazos de ejecución de los compromisos adquiridos mediante convenio son los reflejados en la citada ficha, apartado de gestión.

1.13. Delimitación de polígonos

No se delimitan polígonos, puesto que el tamaño de la pieza, la propiedad del suelo y la ordenación propuesta no lo hacen necesario ni posible, existiendo pues un único polígono coincidente con la delimitación del área de reparto.



II. NORMATIVA

Se emplean los criterios establecidos por el PXOM tanto en las determinaciones fijadas en la ficha del Área de Reparto A-3-29, como en el documento de criterios titulado "Contenido de las Áreas de Ordenación Detallada" y la Normativa Urbanística de aplicación, en la parte referida al Suelo Urbano No Consolidado y Criterios de Diseño de las Infraestructuras de Servicios, en los artículos que se refieren a criterios generales, puesto que por la definición de Ordenación Detallada no son de aplicación los referidos a los planeamientos de desarrollo, habida cuenta que los viarios y servicios propuestos son asumidos como propios por el PXOM. Los artículos nombrados como referencia lo son al Documento Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Concello de Vigo.

Se establecen de acuerdo a la Ficha del Área de Reparto los parámetros de Aprovechamiento Tipo, Cesiones de Suelo para Dotaciones y Aprovechamiento Lucrativo de los propietarios y de Derecho del Concello, así como las alineaciones vinculantes; y de la Normativa Urbanística los restantes parámetros.

Para cualquier situación que pudiera producirse que **no** esté regulada en la presente normativa, será de aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PXOM.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

2.1. Tipologías Edificatorias

Se plantean dos tipologías edificatorias, la aislada y la adosada en uno o dos de los lados.

Las condiciones de normativa para las parcelas 2 y 3 de la manzana 1 de edificación aislada de uso residencial colectivo es la regulada en este texto, para aquello que no esté regulado en la misma será de aplicación las determinaciones de la Ordenanza 6 de Bloque Aislado.

La Ordenanza de aplicación para la parcela 2 de la manzana 2 de edificación unifamiliar aislada y adosada (este término incluye la pareada) es la regulada en este texto, para aquello que no esté regulado en la misma será de aplicación la regulación contenida en la ordenanza 9 de Edificación de Villas y Chalets.

En el caso de adosamiento se plantea la necesidad de proyecto conjunto que desarrolle el conjunto de viviendas o acuerdo mutuo de adosamiento inscrito como carga en el Registro de la Propiedad.



2.2. Condiciones de las parcelas

Todas las parcelas adquieren la condición de solar tras la ejecución de la urbanización, en el momento de aprobación del proyecto de compensación se podrán determinar parcelas de inferior superficie a las actuales, siempre que la reparcelación se realice con frente a viario y no se incumplan las condiciones de parcelas y dimensiones mínimas reflejadas en el siguiente cuadro:

Manzana N°	Parcela N°	Tipología Edificatoria	Frente mínimo de parcela (m)	Ocupación máxima sobre rasante (%)	Ocupación máxima bajo rasante (%)
1	2	E. Aislada	22	85	100
	3	E. Aislada	22	85	100
2	2	E. Adosada	6	60	70
		E. Aislada	9		

2.3. Condiciones de la Edificación

Edificación sobre rasante

El proyecto de edificación que desarrolle los distintos volúmenes contenidos en esta Ordenación Detallada no deberán de ajustarse a la volumetría definida en planos, podrán ubicarse libremente dentro de las áreas de movimiento de la edificación, ajustándose a las determinaciones definidas en esta Ordenación Detallada, pudiendo además redactarse estudios de detalle que definan y ajusten esos volúmenes en cumplimiento del art.73 de la LOUGA.

Edificación bajo rasante:

Las ocupaciones bajo rasante deberán ajustarse a los límites de ocupación pero no se obliga a ningún retranqueo de linderos, siendo deseable en la medida de lo posible que los sótanos sean únicos y corridos con el fin de ubicar la reserva de plazas de aparcamiento obligatoria, para uso residencial 1,5 unidades por 100 m² de construcción, de una manera más coherente y adecuada, si esto no fuera posible, cada parcela deberá garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos en su parcela.

Posición de la edificación

Las edificaciones definen su posición por aplicación de los criterios de retranqueos y ocupación expuestos a continuación y referidos a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación.

Posición de edificación colectiva:



Nº de plantas	Retranqueos mínimos de la edificación. (m)*		
	Eje calle o espacio libre público	Linderos o propiedades	entre fachadas de edificaciones en una misma parcela
6	6,20	5,70	6,40
5	5,10	4,85	5,20

* Art. 9.6.8 de la Normativa Urbanística del PXOM. **Las fachadas previstas siempre son iguales o inferiores a 22 m.**

Las fachadas previstas pueden situarse en la alineación de los espacios públicos sin retranqueos.

Posición de edificación Unifamiliar:

A linderos y alineaciones		
Frente (m)	Laterales (m)	Fondo (m)
3 u 8 *	3	3

* Las edificaciones de la manzana 2 parcela 2 cumplirán con los retranqueos mínimos fijados en los planos, siendo estos de 8 metros respecto de la alineación en la Avda. de Castrelos y de 3 metros en la calle que define la Ordenación Detallada definido como vial -2 en el plano de ordenación 3.1 de estructura viaria y alineaciones.

Altura de la edificación

El número de plantas máximo permitido es el regulado por el cuadro siguiente:

Manzanas nº	Parcelas nº	Altura en nº plantas	Altura de cornisa (m)	Altura de Cumbre (m)	Planta ático	
					Retranqueo (m)	Nº de fachadas retranqueadas
1	2	VI	22	26	3,00	2
	3	VI	22	26	3,00	2
2	2	III	10	14	3,00	1

Las edificaciones no rebasarán el número de plantas asignado ni la altura máxima permitida (art. 9.6.12 de la N.U.) de cornisa ni de coronación; estas están definidas según el art. 6.6.5: Referencias altimétricas de los edificios de la Normativa Urbanística.



Para la definición del volumen máximo o sólido capaz se podrá definir una pendiente máxima de faldones de 45°, medidos desde la fachada, no desde los vuelos. Sin embargo, se podrán situar barandillas, cuando la planta de ático se sitúe retranqueada, a altura de la fachada.

El criterio de medición de alturas se realiza respetando los criterios definidos en el Capítulo VI: Normas de Edificación, así como la altura máxima definida por la ficha del área de reparto, puesto que **NO** son de aplicación las determinaciones de las Ordenanzas de Referencia por ser una Ordenación Detallada (Art. 9.17.3 de la N.U. fase de Aprobación Inicial).

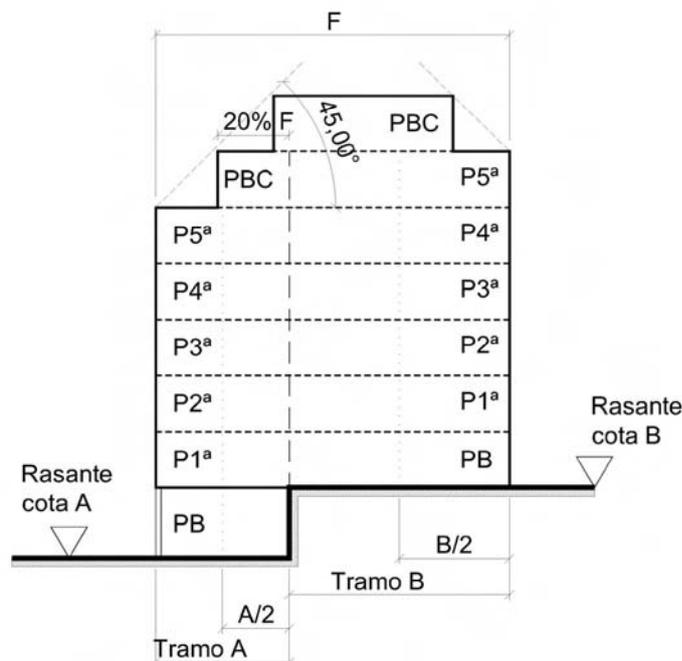
□ Criterios de medición de alturas

La cota de origen y referencia para la medición de alturas será el encuentro entre el terreno circundante y la parte de la fachada en la cual se realiza la medición.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, se realizará en el punto medio de cada tramo de fachada que posea la misma cota de rasante. En la situación de los bloques de vivienda colectiva, la fachada transversal posee dos cotas diferenciadas, por lo cual se medirán las alturas en los puntos medios de cada tramo correspondiente con la misma cota rasante del terreno. En los tramos donde se produce escalonamiento, no se podrá superar en más de una planta la altura reguladora correspondiente durante una longitud superior al 20% de la dimensión de la fachada.

En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener fuertes pendientes no sea posible cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada, cumpliendo los requisitos anteriores.

Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites del coeficiente de edificabilidad asignado.





□ Aprovechamientos bajo cubierta y plantas de ático

Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con las características definidas en el cuadro anterior. Esta determinación se realiza al amparo del art. 6.6.15.8 Plantas de Ático, relativo al retranqueo de las fachadas en el punto “a) Determinaciones en contra de las Ordenanzas de zona o particulares del planeamiento correspondiente del Plan General.”

En las plantas bajo cubierta se considera que computa, a efectos de edificabilidad, desde una altura igual o superior a 1,70 metros de altura libre interior. En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

□ Construcciones sobre la altura máxima y cubiertas

Se permiten las cubiertas planas, las inclinadas con paños no quebrados y cualquier remate o construcción que se pueda incluir en la envolvente definida según el criterio de mediciones de alturas del apartado anterior: altura de la edificación.

Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, instalaciones, casetones de ascensor, antenas de cualquier tipo, barandillas de protección de azoteas y terrazas y cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar.

□ Condiciones Higiénicas

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones del artículo 9.6.16. de las Normas Urbanísticas.

2.4. Criterios estéticos

Se permite el empleo de cualquier material en fachadas y cubiertas que posea las características estéticas adecuadas para ser visto y de resistencia a las inclemencias del tiempo.

Se obligará a tratar toda medianería que vaya a quedar vista más de dos años como una fachada más, ejecutada con los mismos materiales de acabado que se hayan empleado en las otras fachadas de la edificación, incluidos garajes y edificaciones auxiliares.



CONDICIONES DE USOS LUCRATIVOS

2.5. Régimen de Usos

Se determina como **Uso Global Característico** el residencial, según consta en la ficha del Área del Reparto, definiéndose como **Usos Pormenorizados** clase vivienda, en categorías 1ª y 2ª, referidas a viviendas multifamiliares y unifamiliares.

Se regulan como usos compatibles y complementarios los que se relatan a continuación:

Uso	Clase	Categoría
Terciario	Hostelero	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Terciario General	Comercio	1ª, 2ª y 3ª
	Oficinas	6ª, 7ª, 8ª y 9ª
Dotacional	Educación	1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª
	Socio-Cultural	8ª y 9ª
	Asistencial	10ª y 11ª
	Sanitario	12ª, 13ª y 14ª
	Servicios Públicos	15ª
	Administración Pública	16ª
	Deportivo	19ª, 20ª y 21ª
Garaje-Aparcamiento		1ª y 2ª
Espacios libres	Espacios libres	1ª
	Zonas verdes	2ª, 3ª, 4ª y 5ª
	Zonas verdes	2ª, 3ª, 4ª y 5ª

2.6. Ponderación de usos pormenorizados

La ponderación se realiza entre los usos y tipologías previstas en la Ordenación Detallada.

La ponderación de usos se establece por la imposición de los valores de repercusión de suelo impuestos por el Concello de Vigo. Dando cumplimiento a la determinación de la ficha definida en el punto "3. Condiciones de equidistribución" (cumplimiento del art.113 de la LOUGA), donde define el coeficiente de uso global característico residencial para la tipología aislada como 1. El Plan General establece unos coeficientes de ponderación, no sobre el uso y tipología característicos, sino que establece el valor 1 para una proporción de usos, intensidades, regímenes de protección o libre y tipologías definidos en la documentación de obligado cumplimiento contenida en los anexos. En base a lo cual, imponen los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso	Clase	Categoría	Tipología	Régimen	Coeficiente
Residencial	Vivienda	2ª Colectiva	Edificación Aislada	Libre	1,441
Residencial	Vivienda	2ª Colectiva	Edificación Aislada	No Libre *	0,581
Residencial	Vivienda	1ª Unifamiliar	Edificación Adosada	Libre	0,892
Residencial	Vivienda	1ª Unifamiliar	Edificación Aislada	Libre	0,892



Con esta ponderación de usos el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto es:

$$A.T.= \frac{(3.213 \times 1,441) + (2.587 \times 0,581) + (3.123 \times 0,892)}{15653 - 2.172} = \frac{8.922}{13.481} = 0,662 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s.}$$

El Aprovechamiento Tipo de la Ordenación Detallada es 0,662 m²c/m²s.

2.7. Intensidad de Usos

- La intensidad de uso se fija para cada una de las parcelas, y las condiciones específicas de edificación se regirán por la ordenanza de aplicación en cada una de ellas según el cuadro siguiente:

Manzanas n ^o	Parcelas n ^o	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c	Aprovechamiento m ² c/m ² s	Altura n ^o plantas	N ^o máximo de Viviendas
1	2	1.452,50	3.213	2,211	VI	-
	3	1.222,50	2.587	2,116	V	-
2	2	3.825	3.123	0,8165	III	16

La altura máxima de la manzana n^o 1 será de 6 plantas, pudiendo realizarse mediante un estudio de detalle la reubicación de volúmenes en función del Art.73 de la Louga y con cumplimiento de los criterios establecidos en esta Ordenación Detallada.

- Parcelas de uso lucrativo según uso y tipología mayoritarios:

Manzanas n ^o	Parcelas n ^o	Parcela mínima m ² s	Tipología característica	Uso mayoritario	Régimen del uso
1	2	550	Edificación Aislada	Residencial Colectivo	Libre
	3	550	Edificación Aislada	Residencial Colectivo	Protegido
2	2	190	Edificación Adosada	Residencial Unifamiliar	Libre

Las superficies computables a efecto de edificabilidad total serán las desprendidas de los criterios de la Ley 15/2004 y de la Normativa Urbanística del PXOM de Vigo.

La parcela 2 de la manzana 1 acoge vivienda colectiva libre y la parcela 3 de la manzana 1 acoge el 29% del uso residencial sometido a algún régimen de protección al que obliga la ficha del PXOM.



La parcela 2 de la manzana 3 acoge uso residencial unifamiliar libre, que puede ser aislada, adosada en uno de los lados o adosada en dos de los lados.

Por ello no se consideran a efectos del cómputo de aprovechamiento lucrativo los aparcamientos vinculados al uso residencial mayoritario en la zona, aunque estos excedan del mínimo que fija la Ley 9/2002 en su art. 47, incluso si estos se sitúan sobre la rasante resultante después de ejecutado el proyecto de urbanización.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

Las parcelas dedicadas a usos no lucrativos, M1 P1 y M2 P1, les será de aplicación la normativa respectiva del documento de Normativa Urbanística del PXOM, ordenanzas 13 y 14, según se desprende del cuadro adjunto.

2.8. Cuadro general de parcelas de usos no lucrativos:

Manzanas nº	Parcelas nº	Superficie total	Superficie computable a efectos normativos	Uso	Ordenanza de aplicación
1	1	3.745	3.000	Espacio Libre	14
2	1	1.025	1.000	Equipamiento	13

Las categorías permitidas del uso de espacios libres y zonas verdes serán las 1ª, 2ª y 3ª.

2.9. Dotaciones urbanísticas y sistemas locales

Plazas de aparcamiento públicas:

Se cumplen con las definidas en la ficha del PXOM, dimensionadas con los alcorques obligatorios, la previsión de acceso a garajes privados situados bajo rasante, pasos de peatones, etc.

Plazas de aparcamiento **privadas**:

Se cumplen con las definidas en la ficha del PXOM, cada edificación posee las características técnicas adecuadas para resolver su ubicación en el proyecto de edificación, su realización es obligatoria por normativa.

Zonas verdes y espacios libres:

Son las definidas en los planos como M1 P1, sus dimensiones globales cumplen con las definidas en la ficha de planeamiento, su ubicación se ha realizado bajo instrucciones del equipo redactor del PXOM como sistema asociado a la Vía de la Universidad. En la M1 P1 es posible inscribir un



círculo de diámetro 30 m. Las obras de urbanización ordenarán las plataformas y rampas para que el uso de la zona verde sea el adecuado, la conectividad se produce desde la vía de la Universidad, desde el viario existente y desde el viario -2 en un extremo a través de escaleras y en el opuesto mediante rampas. Se han establecido las cotas más favorables para la conectividad de las plataformas que acogen los usos dotacionales, pudiendo el proyecto de urbanización reajustar estas cotas a la vista de realidad topográfica.

□ Equipamientos:

La ordenación detallada establece la parcela de uso equipamental identificada como M2 P1, requerida por la ficha de planeamiento del área de reparto y su ubicación se ha realizado bajo instrucciones del equipo redactor del PXOM con el fin de obtener una geometría adecuada y un acceso tanto desde la actuación como desde las edificaciones ya existentes.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

2.10. Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas

La presente Ordenación Detallada manifiesta la intención, que se definirá concretamente en el proyecto de urbanización, de resolver todos los accesos a áreas peatonales y edificaciones mediante itinerarios alternativos que permitan el acceso y disfrute a personas de movilidad reducida.

Los itinerarios planteados en los viarios de nueva creación son adaptados, las aceras poseen 1,80 m por sentido, las pendientes longitudinales máximas son inferiores al 10% y las transversales al 2%. No se puede garantizar en este documento la altura libre de obstáculos, puesto que no se plantea ninguno a nivel de planeamiento y será el Proyecto de Urbanización el que garantice el cumplimiento de la Ley 8/97 respecto a la ubicación del mobiliario urbano.

Se han previsto pasos peatonales de ancho mínimo 1,80 m, sin que su ubicación en planos sea determinante, será el proyecto de urbanización el que determine su ubicación de acuerdo con los servicios técnicos municipales, este planeamiento simplemente demuestra la posibilidad de realización de los mismos.

Se señalizan dos plazas de 3,50 x 5,00 m, situadas frente al área equipamental.

Los accesos a las zonas verdes, espacios libres y equipamientos se realizan por itinerarios de 1,80 m de ancho, las rampas componen un itinerario peatonal realizado con pendientes inferiores al 10% para acceso a las zonas verdes y libres de uso público. No se valoran en esta ordenación las calles existentes en la trama urbana lindante, ni las pendientes que posee en la actualidad la vía de la Universidad o Avda. de Castrelos.



Los viales poseen las siguientes pendientes para los tramos definidos:

- Vial 1: Tramo Único, Pendiente de 9,50%.
- Vial 2: Tramo A, Pendiente de 6,00%.
- Vial 1: Tramo Único, Pendiente de 4,50%.

El tipo de pavimento, altura de bordillos, etc deberán ser definidos por el Proyecto de urbanización.

De cualquier modo, en el momento de redactar los proyectos correspondientes deberá cumplirse respecto a la accesibilidad lo dispuesto en la Ley 8/1997 de 20 de agosto sobre *“Accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia”*, y el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, *“Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997”*.

2.11. Conservación de la 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. y el Artículo 2.3.5

El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por 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 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.



III. PRESUPUESTO

Se presupuesta en este apartado la implantación de las infraestructuras correspondientes a las diferentes redes de servicios urbanos básicos necesarios para el desarrollo conveniente de la zona, incluyendo los capítulos habituales en los proyectos de urbanización.

Capítulo y descripción	Valoración €
1. Conexiones con sistemas generales existentes. Según descripción realizada en la ficha de características del PXOM.	66.525
2. Demoliciones. Movimiento de Tierras. Valora las obras necesarias para la ejecución de movimientos de tierras, sin considerar incidencias geotécnicas de relevancia ni obras especiales.	108.860
3. Red Viaria. Incluye la pavimentación de calzadas, áreas de aparcamiento y aceras, así como su señalización y el tratamiento de zonas terrizas asociadas al viario (alcorques).	217.720
4. Abastecimiento de Agua Potable. Contempla el coste de la ejecución de la red distribuidora según demandas de uso residencial.	86.685
5. Saneamiento. Pluviales y Residuales. Construcción de la red de drenaje de aguas pluviales y la construcción de la canalización de recogida de aguas residuales, según las demandas estimadas.	127.003
6. Energía Eléctrica. Valoración de las redes de distribución tanto de media como de baja tensión, así como los centros de transformación necesarios según estimación de demandas.	136.075
7. Alumbrado Público. Valoración de la canalización, cableado e instalación de luminarias en todos los espacios públicos: viario y espacios libres.	97.772
8. Canalización de Telecomunicaciones. Coste de ejecución de la infraestructura común de canalización de Telecomunicaciones, dado que tendido e instalación de cableado corresponde a compañías suministradoras.	44.350
9. Jardinería. Riego y Mobiliario Urbano. Valoración del tratamiento paisajístico y red de riego del espacio libre y zonas verdes, incluyendo mobiliario urbano que no suponga una actuación singular.	125.995
10. Imprevistos. Posible sobrecoste motivado por incidencias geotécnicas, actuaciones singulares, situaciones provisionales, etc. Se estima entorno al 10%.	117.932
TOTALES	1.128.917 €



IV. PLANOS

Nº	Tipo de Plano	Nombre del Plano	Escala	
1	Información	Situación y Delimitación del ámbito	1/2000	
2	A	Información	Estado actual y Determinaciones del PXOM	1/2000
	B	Información	Base catastral	1/500
3	1	Ordenación	Estructura viaria y alineaciones	1/500
	2	Ordenación	Ordenación y Normativa	1/500
	3	Ordenación	Ordenación y Usos Pormenorizados	1/500
	4	Ordenación	Secciones	1/500
4	1	Ordenación	Esquema de Abastecimiento de Agua	1/1000
	2	Ordenación	Esquema de Saneamiento	1/1000
	3	Ordenación	Esquema de Suministro de Energía Eléctrica	1/1000
	4	Ordenación	Esquema de Gas	1/1000
5	Imagen	Imagen de la Ordenación	-	



ANEXO 1: FICHA DE PLANEAMIENTO.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: FONTE ALVITE

DISTRITO: 3

CLAVE: A-3-29 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

15.653 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.121

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	1.051

203

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

13.481 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

8.922 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,570 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, C, D, G

4, 6, 7, 9

Altura Máxima

6

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)

0,662

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:	3.000	m ² de solo
Equipamento:	1.000	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	47	Nº Plazas

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

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E119	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,835%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,812%

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

- Completar a trama urbana
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 29% 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.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental,



Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DECEMBRO 2009



ANEXO 2: FICHA DE EVALUACIÓN ECONÓMICA.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
ORDENACIÓNS DETALLADAS

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



ANEXO 3: FICHA DE INTENSIDADES DE USO Y TIPOLOGÍAS.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
ORDENACIÓNS DETALLADAS

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



ANEXO 4: SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL E IMPACTO PAISAJÍSTICO.



1. BREVE DESCRIPCIÓN DO MEDIO.

1.1. Descripción del ámbito de actuación.

- El área objeto de Ordenación Detallada se haya situada entre la vía de la Universidad y la Avenida de Castrelos, en una ladera de fuerte pendiente, que alcanza los 25 metros de desnivel, para un terreno de 110 metros entre ambas vías; hablamos pues de un terreno con una pendiente media cercana al 23%, siendo en algunos puntos superior al 30%
- La vegetación existente es fundamentalmente de repoblación forestal mixta de pino y eucalipto.
- El uso del suelo actualmente es de aprovechamiento maderero en su mayor parte.
- Existe una vivienda unifamiliar, edificada en parcela de 2.000 m², con gran impacto sobre el territorio tanto en su fachada a la Avenida de Castrelos como en el tratamiento de las fuertes pendientes con muros de contención para realizar bancales.
- No se aprecian elementos patrimoniales naturales o construidos.
- En la actualidad el abandono del área no aporta ninguna valoración paisajística de relevancia.

1.2. Descripción del entorno.

- El entorno del ámbito es el suelo urbano, no existen en las propiedades circundantes elementos naturales de importancia que hayan sido recogidos en el estudio de impacto ambiental del PXOM. No existe continuidad espacial entre el área de Ordenación Detallada y los suelos rústicos de especial protección regulados según lo dispuesto en la Ley 15/2004. Únicamente cabe mencionar la existencia de un suelo urbanizable delimitado aguas arriba de la propiedad y de la vía de la Universidad.
- Las conexiones con las zonas verdes previstas por el PXOM están garantizadas al situar la Ordenación Detallada los espacios libres de cesión en el borde de la vía de la Universidad, con objeto de crear una vía parque que conecte la ciudad desde el Parque de Castrelos hasta los montes de Zamáns donde se sitúa la Universidad.
- La creación de esta vía parque también establece una relación de respeto entre las edificaciones situadas ladera abajo y el tratamiento de "cortina vegetal" que amortigua ruidos y protege las perspectivas que la propia vía crea en su subida a los montes de Zamáns.
- La cesión destinada a equipamiento se sitúa en el borde del suelo urbano consolidado, con el fin de establecer una relación social y espacial entre ambas actuaciones y se supe



la falta de dotaciones del entorno, sobre todo las de carácter local, permitiendo una conectividad peatonal y rodada que cumplen con las determinaciones obligadas por la Ley 8/97 y la propia normativa del PXOM.

- Las zonas verdes y espacios libres son accesibles desde la vía de Universidad y desde la trama urbana existente y la actuación propuesta, la accesibilidad se realiza a través de senderos peatonales adaptados a través del reajuste topográfico necesario para cumplir los objetivos de la ordenación propuesta.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

La edificación se sitúa en todos los casos a media ladera, entre las vías existentes y las propuestas, buscando adaptación a la topografía existente con el menor movimiento de tierras posible, que es, sin embargo, importante.

Los volúmenes se fraccionan con el fin de no aportar una visión de "dique de contención" de las tierras del monte de Falcoa que se desarrolla del otro lado de la vía de la Universidad con pendientes igual de fuertes. El fraccionamiento de los volúmenes permite tener espacios intersticiales de vegetación, con lo que se tratan las fuertes pendientes con bancales y taludes que permiten recorridos peatonales y la posibilidad de establecer el tratamiento descrito en el PXOM de vía parque para el acceso a la universidad. Sobre la vía de la Universidad se reserva el suelo necesario para la instalación de carril-bici en continuidad con la acera y en una superficie a mayores de la reserva de sistema general viario previsto, dejando la sección propuesta de 24 m en 25,20 m de ancho. En cumplimiento de la Normativa del PXOM, será el Concello el que establezca un recorrido adecuado y obtenga las propiedades necesarias para su trazado efectivo desde la ciudad a la Universidad.

Las alturas permitidas por el PXOM, seis plantas, asoman sobre la vía de la Universidad en dos plantas y ático en el caso más desfavorable, sin que se pueda considerar que ocultan las vistas que se observan de las Islas Cies, puesto que el fraccionamiento de los volúmenes edificatorios genera encuadres del paisaje desde la zona verde y la vía de la Universidad. La definición de los volúmenes previstos permite situar el de mayor anchura por debajo de la rasante de la vía de la Universidad y los de menor anchura a mayores distancias de separación para permitir la permeabilidad visual y la observación del paisaje.



2.1. Protección del patrimonio natural.

- Se garantiza la conexión de espacios verdes de la vía parque a la Universidad al ceder el área adyacente a esta vía con una dimensión mínima de 10 y una media de 15 metros de profundidad.
- El proyecto de urbanización determinará, de acuerdo con el tratamiento unitario que se determine para esta vía parque por el Concello, las especies autóctonas más adecuadas para situar en los espacios de cesión y delimitación de calzadas y aceras o carril-bici, así como en los taludes verdes que protegen visualmente los muros existentes de contención de tierras sobre los cuales se asienta la vía de la Universidad.

2.2. Promover la movilidad sostenible.

- Se prevén espacios para la realización de carril-bici en la vía de la Universidad adyacente a las aceras y zonas verdes, cuya formalización decidirá el proyecto unitario que deberán realizar los servicios técnicos del Concello.
- Se posibilita la ubicación plazas de aparcamiento en la vía de la Universidad con el fin de posibilitar el acceso hasta las áreas de paseo y/o senderismo que el Concello ubique en los espacios verdes de cesión, estas plazas no se computan entre las mínimas fijadas para el APR por la ficha de planeamiento.
- Se cumple con la Ley de supresión de barreras arquitectónicas, estableciendo recorridos alternativos a los de máximas pendientes que presenta el territorio.
- Se conectan las áreas residenciales previstas con vías de pendientes adaptadas, así como se sitúa el espacio de cesión para equipamientos en los nexos de unión entre la trama existente y los nuevos crecimientos previstos por la Ordenación Detallada. La conexión de las áreas residenciales existentes se realiza a través de viarios de nuevo trazado.

2.3. Promover eficiencia energética.

- El proyecto de urbanización preverá la instalación de captadores solares en desarrollo de la ordenanza municipal correspondiente y de la normativa del PXOM y del CTE.
- La disposición de los edificios se ha realizado teniendo en cuenta la posibilidad de implantación de elementos productores de energía mediante captadores de energía solar, geotérmicos, etc.



2.4. Promover un paisaje de calidad.

- La edificación se sitúa en todos los casos a media ladera, entre las vías existentes y las propuestas, buscando adaptación a la topografía existente con el menor movimiento de tierras posible, que es, sin embargo, muy importante.
- Los volúmenes se fraccionan con el fin de no aportar una visión de "dique de contención" de las tierras del monte de Falcoa que se desarrolla del otro lado de la vía de la Universidad con pendientes igual de fuertes. El fraccionamiento de los volúmenes permite tener espacios intersticiales de vegetación, con lo que se tratan las fuertes pendientes con bancales que permiten recorridos peatonales y la posibilidad de establecer el tratamiento descrito en el PXOM de vía parque para el acceso a la universidad. Apoyando en el trazado existente las zonas verdes y el carril bici obligatorios.
- Las alturas permitidas por el PXOM, seis plantas, asoman sobre la vía de la Universidad en 2 plantas en el caso más desfavorable, sin que se pueda considerar que ocultan las vistas. El fraccionamiento de los volúmenes edificatorios genera encuadres del paisaje desde la zona verde y la vía de la Universidad. La definición de los volúmenes previstos permite situar el de mayor anchura por debajo de la rasante de la vía de la Universidad y los de menor anchura a mayores distancias de separación para permitir la permeabilidad visual y la observación del paisaje.

2.5. Prevención de la emisión de ruidos y vibraciones.

- La ubicación de vegetación en la vía de la Universidad actúa como pantalla acústica respecto a los edificios previstos, que además se sitúan mayoritariamente bajo la rasante de esta vía de gran tráfico.
- No se prevén conflictos respecto a los usos permitidos por la Ordenación Detallada y los que se desarrollan actualmente en el entorno, ni en lo referente a ruidos ni vibraciones u otras molestias.

2.6. Fomentar la reducción y gestión de los residuos.

- En lo referente a gestión de residuos se deberá cumplir la normativa del PXOM y las ordenanzas municipales específicas. La justificación del cumplimiento de las mismas se determinará específicamente en el proyecto de urbanización.