



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-3-45 RAPOSA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

P.X.O.M. DE VIGO ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO APR A-3-45 RAPOSA



Documentación Escrita:

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.....	pág. 03
1.1. Conveniencia y oportunidad	pág. 03
1.2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del PXOM.....	pág. 03
Ficha Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado A-3-45.....	pág. 04
1.3. Contextualización y preexistencias.....	pág. 06
1.3.1. - Características físicas del entorno.....	pág. 06
1.3.2. -Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	pág. 07
1.4. Elementos Estructurantes de la Propuesta	pág. 08
1.5. Objetivos	pág. 08
1.6. Criterios de Ordenación	pág. 08
1.7. Cuadro General de Superficies	pág. 11
1.8. Cumplimiento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM	pág. 13
1.9. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada	pág. 14
1.10. Criterios seguidos para la implantación de los servicios	pág. 14
1.11. Viabilidad económica de la Transformación	pág. 14
1.12. Sistema de Actuación	pág. 16
1.13. Polígonos	pág. 16
II. NORMATIVA	pág. 17
Sección 1ª Ordenanzas específicas de la edificación lucrativa	pág. 18
Sección 2ª Condiciones de usos de la edificación lucrativa	pág. 21
Sección 3ª Dotaciones urbanísticas y Sistemas locales	pág. 22
Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada	pág. 23
III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.....	pág. 26
IV. DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO	pág. 27
V. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS	pág. 28
VI. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.	pág. 32
6.1. Descripción del ámbito de actuación.	pág. 32
6.2. Descripción del entorno.....	pág. 32
6.3 Memoria justificativa de la solución adoptada en los aspectos ambientales...pág.	33
6.4 Propuestas según criterios de sostenibilidad.	pág. 33
VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, Y EL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA.	pág. 34
VIII. ÍNDICE DE PLANOS.....	pág. 35



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. Conveniencia y oportunidad

La presente Ordenación Detallada se redacta por encargo expreso de la Sociedad Limitada *Inversiones Elvira Juste*, con CIF: B-36.844.363 y domicilio social en Calle Media Aldea nº49 Belesar, Bayona, Pontevedra, representada por Don José Enrique Elvira Juste con D.N.I.: 36.066.680 N.

Dicha sociedad dispone de autorización para tramitar la presente Ordenación Detallada, otorgada por propietarios de los solares situados dentro del ámbito de la presente Ordenación.

1.2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del PXOM

La presente Ordenación Detallada se corresponde con el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, previsto en el PXOM de Vigo, identificado como A-3-45, RAPOSA, de una superficie de 3.392 m², tal y como viene determinada en la Ficha de Características de dicho ámbito, que se reproduce en la página siguiente, cuyos parámetros de obligado cumplimiento se tienen en cuenta a la hora de redactar la presente Ordenación Detallada.



1.3. Contextualización y preexistencias

La definición del ámbito de la Ordenación Detallada se basa en la conveniencia de agrupar en un único polígono de ejecución coincidente con el ámbito, los solares nº 21, nº 23, nº25 y nº27 del Camiño da Raposa, dado que los márgenes Este y Oeste del ámbito así considerado, se hayan actualmente consolidados mediante tipología de vivienda unifamiliar en hilera según ordenanza 1.3.D, Edificación en Hilera de alta densidad, según el planeamiento anterior PXOU/93. En el ámbito de la presente Ordenación Detallada era de aplicación, según dicho planeamiento, la ordenanza 1.3.D y una edificabilidad de 1m²/m².

1.3.1. Características físicas del entorno

Situación: El ámbito objeto de la Ordenación Detallada se encuentra situado en el Término Municipal de Vigo, emplazado en una ladera Norte sobre la ría de Vigo.

Accesos: El ámbito es accesible desde el Camiño da Raposa, vial de sentido único de circulación ascendente, que enlaza un antiguo camino de conexión con la parroquia de Bouzas, hoy calle Tomas Alonso, a través de las calles Núñez Balboa y O Grove, con la Avenida de Castelao, una de las principales arterias de la ciudad. El Camiño da Raposa también enlaza con el Camiño da Cordoeira, que mediante la calle Alcalde José Ramón Fontán conecta en sentido descendente con la calle Tomas Alonso.

Superficie: La superficie resultante de la suma de los 4 solares es de 3.392 m².

Linderos: El conjunto de los 4 solares forma una superficie trapezoidal cuya mayor dimensión transcurre en sentido ascendente Norte-Sur; y queda perfectamente delimitado por los siguientes linderos:

Lindero Sur: Camiño da Raposa, vial público que presenta una pendiente media del 10%, y Ordenación Detallada Tomás Alonso II, A-3-13, prevista en el PXOM.

Lindero Norte: muro de contención de tierras que salva un desnivel medio de 4 metros generando dos plataformas de asentamiento de la edificación bien diferenciadas, como son la de los solares aquí descritos y la de los solares nº 237, 239, 241 y 243 de la calle Tomás Alonso.

Lindero Este: Urbanización San Rafael ejecutada según Estudio de Detalle ED II-05 San Juan de Dios. Dicha urbanización presenta tipología de vivienda unifamiliar en hilera de planta baja, planta 1 y bajo cubierta.

Lindero Oeste:, Estudio de Detalle Camiño da Raposa s/n., tramitado según ordenanza 1.3.D. y aprobado definitivamente en Junio de 2001. Actualmente ejecutado, presenta tipología de vivienda unifamiliar en hilera de planta baja, planta 1, planta 2 y bajo cubierta, con frente al Camiño da Raposa.

Geología: Los terrenos presentan una capa superficial de tierra vegetal estando dedicados en la actualidad a jardín para disfrute privado de sus propietarios. Atendiendo a las características de los solares vecinos, los terrenos son aptos para la construcción desde el punto de vista de sus características geológicas y mecánicas.



Topografía: Los 4 solares presentan una topografía caracterizada por una pendiente media del 5% ascendente en sentido Norte-Sur, y una leve pendiente del 4% en sentido ascendente Oeste-Este.

El linde Sur se adapta a la pendiente media del 10% del Camiño da Raposa.

El linde Norte presenta un muro de piedra de contención de tierras.

Vegetación: La vegetación existente está constituida por conjuntos aislados de árboles y arbustos.

1.3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En el solar nº 21 del Camiño da Raposa existe una vivienda unifamiliar de planta baja y planta piso, adosada a su linde Este.

En el solar nº23 existe una vivienda unifamiliar de planta baja y planta piso que presenta medianera en su lado Este con una vivienda unifamiliar de planta baja, planta piso y bajo cubierta existente en el solar nº25. La prolongación de la dirección de dicha medianera define el linde entre estos dos solares, los cuales se hallan vacíos de edificación a excepción de unos pequeños galpones adosados al linde Oeste del solar nº23.

Las tres viviendas unifamiliares descritas disponen de frente al Camiño da Raposa.

El solar nº27 no tiene actualmente ningún uso específico y se haya vacío de edificación a excepción de un pequeño galpón y un murete de piedra en el margen Este que discurre en sentido Norte-Sur delimitando un antiguo “camino de servidumbre” de paso hacia los solares situados en el linde Norte.

El ámbito objeto de la presente Ordenación Detallada cuenta en su linde Sur, Camiño da Raposa, con acceso rodado, aceras, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de telefonía, suministro de energía eléctrica y suministro de gas a los cuales podrá realizar las acometidas correspondientes.

No existen líneas eléctricas ni otras infraestructuras aparentes en la superficie ocupada por los tres solares descritos.



1.4. Elementos Estructurantes de la Propuesta

Para el ámbito de la Ordenación se entienden como elementos estructurantes de la propuesta los siguientes:

- **La creación de un nuevo vial** que facilite la redefinición parcelaria del ámbito constituido por los solares nº 21, 23, 25 y 27 del Camiño da Raposa, para acomodarlo a las condiciones de edificación previstas en el PXOM. Este vial posibilita una adecuada ordenación de plazas de Aparcamiento Público, y dota de buena accesibilidad a la edificación propuesta. El fondo de saco de dicho vial proporciona, en su margen Este, acceso rodado al solar colindante que actualmente no dispone de frente a vial público. Este vial será de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Vigo según lo dispuesto en el Artículo 20 de la Ley 9/2002.
- La obtención de una reserva para **zona verde de uso público y una cesión de uso público en superficie** contigua a edificación prevista. Al agrupar estos espacios y disponerlos en continuidad con el nuevo vial se consigue mejorar la calidad ambiental de la zona.
- **La ordenación de la edificabilidad del ámbito** en la parcela edificable según aplicación de la Ordenanza 6.
- Contemplar la previsión de una **zona de espacio libre privado** como complemento de la edificación.

1.5. Objetivos

La presente Ordenación Detallada se desarrolla con sujeción estricta al contenido de la ficha del PXOM (Ficha ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado. Nombre: Raposa. Distrito: 3. Clave: A-3-45), con el objetivo de completar la trama urbana y obtener las correspondientes Dotaciones Urbanísticas.

El objetivo fundamental es el de superar la condición actual de recinto cerrado e impermeable a su entorno urbano, para posibilitar la aplicación de la Ordenanza de Edificación prevista en el PXOM de un modo en que se genere una mayor permeabilidad visual entre el Camiño da Raposa y el entorno inmediato a la ría de Vigo.

Este objetivo comporta la adecuada resolución del límite de contacto entre el ámbito a ordenar y el vial al que da frente, obteniendo espacios de calidad ambiental que se articulen con la ciudad existente al conectarse con ella, para hacer partícipe a los actuales solares del ámbito, de la transformación prevista por el PXOM para Ordenaciones Detalladas próximas, Tomás Alonso I y Tomás Alonso II.

1.6. Criterios de Ordenación

Para la ordenación del ámbito se entienden como criterios de aplicación, los que se resumen a continuación:



-La creación de un nuevo vial en fondo de saco, como **Viario de tráfico atenuado o de coexistencia**, que permite una adecuada ordenación del ámbito de la Ordenación Detallada.

El trazado transcurre contiguo a la fachada Oeste de la urbanización San Rafael, y es sensiblemente perpendicular al Camiño da Raposa al que se conecta. El nuevo vial permite en su fondo de saco, dar acceso peatonal y rodado al solar nº 14ª, contiguo a los solares nº12 y nº14 con frente a la calle San Xoan de Deus, y también dar acceso, solo peatonal dada la diferencia de cota, a los solares nº 235 y 237 de la calle Tomas Alonso, recuperándose de este modo la conexión que disfrutaban estos solares mediante un camino que antiguamente les prestaba servidumbre de paso, y que transcurría por el solar nº27 adosado a su linde Este, en la misma localización que el nuevo vial propuesto. El fondo de saco del vial, dadas las características topográficas del entorno, produce continuidad visual entre el Camiño da Raposa y la ría de Vigo.

Teniendo en cuenta la reducida longitud del tramo recto del nuevo vial, que es de 61,20 m, y la escasa circulación que se prevé, se estima justificado un ancho total de 8,30 m, entendiéndose que el trazado del vial procura las medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio así como la correcta conexión de la zona servida por el vial, con los corredores infraestructurales de la ciudad.

Por otro lado, si bien la Normativa Urbanística del PXOM en su Artículo 7.1.3 estipula como condición para los viarios de nuevo trazado, cuando se establezcan fondos de saco que superen una dimensión longitudinal de 50m, un espacio suficiente que permita el giro de vehículos de 10 m de largo sin necesidad de hacer maniobras, para la definición de la geometría de la zona de giro en fondo de saco se ha previsto la inscripción en dicho fondo de un cuadrado de 10 m de lado, medida que se considera suficiente teniendo en cuenta que los vehículos de recogida de basuras no tendrán que circular por dicho vial ya que se prevé la localización de los contenedores de basuras en el frente al Camiño da Raposa. Por otro lado, la zona verde contigua presentará un tipo de pavimentación que ocasionalmente permita ser ocupada por un vehículo destinado a la extinción de incendios

Se ordenan un total de 17 plazas de Aparcamiento Público. No se ha previsto en el cálculo de dichas plazas un 20% de holgura (en nº) puesto que en toda la longitud del vial no se prevén pasos de peatones, ni paradas de autobús ni accesos a garaje de la edificación, que pudieran reducir el número de plazas.

- La ordenación de la zona verde de uso público, de una superficie total de 950 m2. Si bien en aplicación de la Ley 9/2002, las reservas mínimas que corresponderían a este ámbito son de Zona Verde: 611 m2, y de Equipamiento: 339 m2, dada la escasa superficie resultante destinada a Equipamiento, y atendiendo a las necesidades del entorno próximo de la Ordenación, se estima oportuno destinar dicha superficie a Zona Verde, ordenándola en continuidad con la reserva mínima de Zona verde, obteniéndose así una superficie total de 950 m2. Dicha zona se dispone contigua al frente del ámbito al Camiño da Raposa, retrasando de este modo la parcela edificable y ampliando la sección de la calle. Dicha zona se prolonga en sentido Norte-Sur, contigua al Vial propuesto, proporcionando una amplia banda de esparcimiento y transición entre el vial y el acceso a los portales de la edificación prevista. Esta zona en su extremo Norte disfruta de amplias vistas dada la diferencia de cota que salva el muro situado sobre el linde Norte.



Como uso compatible recogido en las condiciones de uso de la Normativa Urbanística para los Espacios Libres y Zonas Verdes en el Artículo 9.14.5., en esta zona se preveen pavimentaciones ligeras para permitir el acceso desde el nuevo vial proyectado a la parcela edificable que se sitúa a borde de dicha zona.

- **La ordenación de una zona cesión de uso público en superficie** contigua a edificación prevista, y que espacialmente se suma a la zona verde anteriormente descrita.

-**La ordenación de la parcela edificable** cumple con la premisa de concentrar en lo posible la ocupación del ámbito de la Ordenación Detallada por parte de la edificación, de modo que se ordena un único volumen.

El volumen edificado transcurre en sentido Norte-Sur, en paralelo a linde Oeste y Norte, generando una fachada frontal de acceso de orientación Este, y una fachada posterior a espacio libre privado, de orientación Oeste.

El volumen resultante es sensiblemente paralelo a las hileras de viviendas de los dos Estudios de Detalle contiguos, generando una adecuada sección transversal del conjunto de las 4 edificaciones.

Por otro lado las ordenaciones de los Estudios de Detalle contiguos, y la que se propone, se asientan cada una de ellas sobre plataformas a distintas cotas de modo que se minimiza la ocultación de vistas en sentido Este-Oeste.

Se prevee el escalonamiento de la dimensión longitudinal del bloque con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno.

- **La ordenación del espacio libre privado** destinado a recreo de los usuarios de la edificación, consiste en una franja trapezoidal que transcurre en sentido ascendente Norte-Sur contigua a la edificación propuesta.

Esta zona esponja la relación de la edificación propuesta con las edificaciones contiguas y en su límite Norte disfruta de amplias visuales sobre el entorno de la ría de Vigo.

-**La ordenación contempla un acceso al garaje - aparcamiento**, cuyo retranqueo respecto al Camiño da Raposa permite generar un adecuado espacio de transición entre el viario público y la planta sótano destinada a Garaje – Aparcamiento.

La reserva de plazas de aparcamiento privadas por razón del uso residencial previsto para la presente Ordenación Detallada será de 1,5 plazas/100m² según la Ley 9/2002, por lo tanto la edificación prevista dispondrá de un garaje con capacidad para albergar un mínimo de 51 plazas.



1.7. Cuadro General de Superficies

El cuadro general de superficies, y el cuadro resumen de Manzanas y ámbito, se disponen en las páginas que vienen a continuación.

Ámbito: RAPOSA		Sup. Total 3.392 m ²													
Manzana. Nº	Parcela. Nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO										SISTEMAS LOCALES		
			Edificabilidad m ²	Aprov. M27m ²	Ocupación %	Nº Planras	Libre Priv. m ²	Esp. Verde	Dotacional m ²	Cesión de uso de Sup.					
M1	P1a	842		0,00								950			
	P1b	108													
	Tot	950													
	P2	1.728,95	3.392	1,00	51,46 % (sobre el 55% permitido)	III - IV	714,04							91,18	
Total		2.678,95	3.392	-	-	-	714,04					950			91,18



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: RAPOSA Sup. Total 3.392 m²

Resumen de Manzanas

Manzana. Nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO			SISTEMAS LOCALES		
		Edificabilidad m ² const.	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Cesión de uso de Sup.	
M1	2.678,95	3.392	714,04	950	-	91,18	

Sup. Total del ámbito - Cesión por regularización de alineación a Camiño da Raposa - Sup. Manzana = Sup. Total de Vriario: 3.392 m² - 3,69 m² - 2.678,95 m² = 709,36 m²

M1 Vivienda Acogida V.P.A. P2A 1.288,96 m²



1.8. Cumplimiento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM

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

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

Por consiguiente, estas determinaciones no se podrían alterar en ningún supuesto, a no ser que se proceda a redactar un Plan Especial para acometer modificaciones de lo dispuesto en el Plan General (siempre que sean de carácter no estructurante).

Estas determinaciones estructurantes en lo que respecta a la presente Ordenación Detalla A-3-45, RAPOSA, son las siguientes:

Determinaciones Estructurantes	De la ficha de Características	De la Ordenación Detallada
Superficie del ámbito (m ²)	3.392	3.392
Usos globales y tipología edificatoria: a) Residencial	100%	100%
Altura máxima (nº de plantas)	III -IV	III -IV
Sup. máx. edificable (m ²)	3.392	3.392
Reserva dotaciones: a) Espacios libres b) Aparcamientos públicos (nº)	950 17	950 17
Previsiones de Sist. Generales	No	No



1.9. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada

Las Ordenanzas de aplicación en el ámbito de RAPOSA A-3-45 son las que figuran en la documentación escrita de la presente Ordenación, conformando el Capítulo II de la misma. Se distingue entre las Ordenanzas de carácter general y las Ordenanzas particulares de la Ordenación del presente ámbito (estructuradas en artículos precedidos de la partícula "RAP"). Estas ordenanzas responden a la correcta y cumplida armonización entre las Normas derivadas de la Normativa General del PXOM y las condiciones concretas de ordenación de la presente AOD.

1.10. Criterios seguidos para la implantación de los servicios

Los criterios seguidos para la implantación de los servicios en el presente ámbito A-3-45, RAPOSA, así como la justificación de las necesidades de urbanización de los terrenos del ámbito, tanto interior del mismo como en lo que respecta a las conexiones con las redes generales de los servicios, figuran en el Capítulo V de la presente Ordenación Detallada y responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se contienen en la Memoria y Normativa del PXOM y a las condiciones concretas de ordenación del desarrollo de la presente AOD.

1.11. Viabilidad económica de la Transformación

Los datos sobre costes de indemnizaciones, así como los de transformación (urbanización) figuran en la hoja que se adjunta a este epígrafe. Se puede observar que la viabilidad económica de la operación resulta clara, por corresponder los valores iniciales del suelo con los medios de la zona.

El objetivo de este estudio es evaluar el coste general que comporta la urbanización y edificación del polígono de ejecución.

El estudio tiene el carácter de estimación prudencial y aproximada para poder evaluar a nivel general la viabilidad económica del proceso urbanístico a desarrollar, atendiendo a que tendrán que ser los instrumentos de gestión y ejecución del polígono (proyecto de compensación y proyecto de urbanización) los que concreten los costos de urbanización.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RAPOSA

CLAVE A-3-45

Ámbito de suelo urbano no consolidado

SUPERFICIE DELIMITADA:	3.392 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE:	3.392 m ²
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	3.392 m ²
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA:	1,00 m ² /m ²

COSTES DE TRANSFORMACIÓN

URBANIZACIÓN NORMAL	254.000 €
URBANIZACIÓN ESPECIAL	0 €
INDEMNIZACIONES NORMALES	2.039 €
INDEMNIZACIONES ESPECIALES	362.861 €
CARGAS ESPECÍFICAS SEGÚN CONVENIO	0€
TOTAL GASTOS	619.300 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

VALOR PROMEDIADO	813 €/m ²
VALOR APROPIABLE 3.392m ² T x 813€ x 0,90	2.481.999 €

VALOR INICIAL DEL SUELO

VALOR APROPIABLE	2.481.999 €
TOTAL GASTOS	619.300 €
SUPERFICIE COMPUTABLE	3.392 m ² S
VALOR RESIDUAL (2.481.999€ - 619.300€) /3.392 m ² S	549€



1.12. Sistema de Actuación

El proceso de ejecución y gestión del Área de Ordenación Detallada será el propio de las urbanizaciones de nueva creación por parte de la iniciativa privada, con la completa adecuación a las prescripciones propias del régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.

Se fija el **Sistema de Compensación**, como sistema de actuación indirecto para la ejecución de las previsiones de la presente Ordenación Detallada, en el que la Sociedad Limitada *Inversiones Elvira Juste*, actuará como promotor.

Dicho sistema de actuación se regirá por lo definido en la Ley 9/2002, en el capítulo VI: *Sistemas de actuación*, y cumplirá con los plazos estipulados en la Ficha de Características del Ámbito.

1.13. Polígonos

Dada la dimensión superficial no excesiva del Ámbito A-3-45, se delimita un sólo **Polígono** que coincide con el ámbito definido por la propia Ordenación Detallada.

- Superficie Delimitada: 3.392 m²
- Superficie Computable para el Aprovechamiento Tipo: 3.392 m²



II. NORMATIVA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **AOD** con clave **A-3-45**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17. de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloque Abierto, **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre Medianeras, **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera, **D**: Edificación pareada y **G**: Tipologías mixtas.

Ordenanzas de Referencia: las nº 4, 6, 7 y 9, concordantes con las tipologías admitidas.

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, especialmente a las Normas Generales de usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

En todas las cuestiones relativas a construcciones permitidas por encima de la altura, altura mínima de pisos, condiciones higiénicas, seguridad frente a incendios, salientes y vuelos y accesibilidad, son determinaciones obligatorias las reguladas en las Normas Urbanísticas del PXOM en el Capítulo 9.6: Ordenanza 6 de Edificación en Bloques Abiertos.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Artículo RAP-1. Ámbito de aplicación.

Pertencen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-45, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo RAP-2. Tipologías Edificatorias

La presente Ordenación Detallada establece como Tipologías Edificatorias las A, B, C, D y G, en los términos establecidos en el Artículo 6.6.17 de la Normas Urbanísticas del PXOM.

Artículo RAP-3. Alineaciones y Rasantes

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes del vial en ella incluido, resolviendo el enlace con el Camiño da Raposa, donde ello es posible y acorde con la ordenación.



2 .Las plazas de aparcamientos definidas cumplen con los mínimos exigidos para las plazas de uso público correspondientes a la cuarta parte de las exigidas para todo el ámbito según regula el Artículo 47.2 c) de la Ley 9/2002.

3. Al no poder coincidir sobre el ámbito de la presente Ordenación el nuevo trazado para el Camiño da Raposa, que se amplía a un ancho total de 10m, según lo previsto por el PXOM la Ordenación Detallada Tomás Alonso II, A-3-13, se establece una cesión de 3,69 m2 de superficie del ámbito para la regularización de la alineación, mediante el trazado en continuidad de una acera de 2m de anchura.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición del viario recogido en la presente Ordenación.

Sección 1ª Ordenanzas específicas de la edificación lucrativa

Artículo RAP-4. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación.

1. La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define una única manzana que, a su vez, se subdivide en dos parcelas que constituyen la base de la regulación. Una de esas parcelas tiene Uso de Zona Verde, con carácter de Sistema Local.

2. Las parcelas definidas por la ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados.

3.Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcela de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana. nº	Parcela nº	Superficie m2	Edificabilidad m2 const. máximo	Ocupación B. Rasante	S. rasante	Altura nº Plantas
M1	P2	1.728,95	1,00	80%	55%	III - IV

4. Los Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafiados en el plano 3.3. "Ordenación y Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, el Uso Pormenorizado Característico será el Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª, y su intensidad, es la que figura en el cuadro anterior.

La Manzanas y Subparcelas que figuran a continuación expresan los Usos Pormenorizados y las intensidades fijadas para cada uno. Así:

Manzana	Uso Pormenorizado	Subparcela	Edificabilidad m2
M1	Vivienda Acogida V.P.A.	P2A	1.288,96
	Vivienda Libre	P2L	2.103,04



El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirá los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. La reserva de plazas de aparcamiento privadas por razón del uso residencial previsto para la presente Ordenación Detallada será de 1,5 plazas/100m² según la Ley 9/2002, por lo tanto la edificación prevista dispondrá de un garaje con capacidad para albergar un mínimo de 51 plazas.

Artículo RAP-5. Condición de Solar

1. La parcela de la Manzana referida en el artículo anterior cumple la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13. de las Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que puede responder a una promoción unitaria que resuelva las condiciones de aparcamiento en la Planta Bajo Rasante regulada según el porcentaje de ocupación establecido.

2. Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo RAP-6. Alineaciones y Posición de la edificación

1. La edificación se dispondrá de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo RAP-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrá sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo RAP-7. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados

1. El espacio no ocupado por la edificación que la Ordenación Detallada determina que su uso debe ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberá ser urbanizado y tratado como espacio libre y no podrá cerrarse o vallarse. En dicho espacio, debido a la pendiente del terreno, podrán localizarse escaleras y rampas de acceso que permitan el acceso a la planta baja escalonada de la edificación prevista.

2. El espacio no ocupado por la edificación en el interior de la Parcela P2 es considerado por la Ordenación Detallada como espacio libre privado, el cual deberá mantenerse limpio y urbanizado o ajardinado según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En la zona en que la dimensión lo permite podrá instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardín de uso colectivo con posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.



Artículo RAP-8. Profundidad del edificio

La profundidad del edificio o fondo de edificación, entendida como separación entre las dos fachadas opuestas de orientaciones Este y Oeste, no superará la dimensión de

12m. en las 3 primeras plantas y de 9m. en la última planta, la cual se retranqueará de las plantas inferiores según se indica en el plano nº3.2. de Ordenación y Normativa.

Artículo RAP-9. Altura de la Edificación

1. La edificación no rebasará el número de Plantas definidas en el cuadro del Artículo RAP-4. La posición de las zonas correspondientes a cada altura se indica en el plano nº3.2. de Ordenación y Normativa.

2. La edificación no rebasará la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de Planta Baja, resultante de aplicar una altura máxima a la Planta Baja de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y a las plantas de pisos una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3. Sobre la última planta permitida no cabrá la construcción de una planta de ático.

4. A efectos de medición de la altura en metros y dentro de la altura máxima permitida, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, siendo posible dar continuidad al nivel de coronación, siendo éste el plano superior del peto de protección de cubierta si existiese. 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.

Artículo RAP-10. Cota de Origen y Referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la Planta Baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas. Dicha cota se indica de modo orientativo en el plano 3.4. de Secciones.

Artículo RAP-11. Otras Condiciones Particulares

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y las de Usos, del Título V, de la Normativa Urbanística del PXOM, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia y Reglamento que la desarrolla, así como las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.



Sección 2ª Condiciones de usos de la edificación lucrativa

Artículo RAP-12. Usos Pormenorizados:

1. El Plan General determina como Uso Global Característico: Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, categoría 2ª, Vivienda Libre; y Residencial Clase Vivienda, categoría 2ª, Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2. Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha de la AOD, para el uso de Espacios Libres.

Artículo RAP-13. Localización de los Usos Pormenorizados:

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, categoría 2ª, Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en la Manzana y Parcela expresadas en el punto 4 del artículo RAP-4

2. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, categoría 2ª, Vivienda Libre en la Manzana y Parcela expresada en el punto 4 del Artículo RAP-4.

Ambos tipos de viviendas, debido a la escasa dimensión de la parcela edificable, se ordenarán en un único *bloque abierto*, de modo que todas las viviendas de Acogida se sirvan desde un portal y núcleo de comunicaciones exclusivo.

Artículo RAP-14. Régimen del Uso Característico:

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: (en ningún caso, la suma de los posibles usos compatibles superará el 30% de la superficie total edificada).

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostelero:
Categorías 1ª, 2ª.
- Terciario General, Clase Comercio:
Categorías 1ª, 2ª y 3ª, sólo en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Terciario General, Clase Oficinas:
Categoría: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.
Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:
Categoría 10ª, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.



- Dotacional, Clase Educación:
Categorías 1ª, 6ª y 7ª en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Dotacional, Clase Sociocultural:
Categorías 8ª y 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial:
Categorías 10ª y 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario:
Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja.
- Dotacional, Clase Servicios públicos:
Categoría 15ª, salvo incompatibilidad del uso específico.
- Dotacional, Clase Administración Pública:
Categoría 16ª.
- Garaje-Aparcamiento:
Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores y Categoría 2ª bajo espacios públicos en los términos del Artículo 5.7.18

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garaje de la parcela.

Artículo RAP-15. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida:

1. *Uso Característico:* Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Garaje-Aparcamiento:

Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores y Categoría 2ª bajo espacios públicos en los términos del Artículo 5.7.18

3. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones urbanísticas y Sistemas locales

Artículo RAP-16. Espacios Libres Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos la siguiente parcela, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m2
M.1	P.1a	842
	P.1b	108
Total		950 m2



2 La urbanización y tratamiento de la parcela perteneciente al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los Artículos del Capítulo 7.3. de las Normas Urbanísticas.

3. El vial de nueva creación que se recoge en el ámbito de la presente Ordenación Detallada dispone de zonas de estacionamiento público de vehículos con un total de 17 plazas, que se corresponde con el número fijado en la ficha de características del ámbito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo RAP-17. Sistema de Actuación

- Se define el **Sistema de Compensación**, como sistema de actuación indirecto para la ejecución de las previsiones de la Ordenación Detallada.

Artículo RAP-18. Plazos de Desarrollo

1º CUADRIENIO

Artículo RAP-19. Conservación de la Urbanización

1. 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.
2. 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.
3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5. citado de las Normas Urbanísticas.

Artículo RAP-20. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

Para la concreción del vial de nueva creación, así como de las superficies a urbanizar se tendrán en cuenta las siguientes infraestructuras propuestas con sus correspondientes condiciones para el Proyecto de Urbanización:

1. Abastecimiento de Agua Potable

El Proyecto de Urbanización definirá la conexión exterior y red de distribución de agua potable de acuerdo con las disposiciones municipales y deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua que determinen la compañía suministradora y los técnicos municipales.



El proyecto de la red de distribución de Agua Potable deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación

Será el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, el que evalúe en función de la localización y cuantía de las demandas la extensión de la red de riego, sí la hubiese.

El proyecto de riego contemplaría sistemas y métodos de riego que permitan economizar el consumo de agua.

2. Saneamiento

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al saneamiento.

El Proyecto de Urbanización justificará el cálculo de la red proyectada así como la capacidad de la red de colectores y cauces existentes para recoger los caudales aportados, ya sean de aguas residuales o de pluviales.

3. Alumbrado Público

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al alumbrado público. En particular, el proyecto de Alumbrado Público definirá la localización de las luminarias en el vial y en los espacios exteriores, definirá la situación de aquellos mecanismos de control que sean necesarios para el funcionamiento de la red, y adoptará las soluciones referentes a distribución, tipología de luminarias y resto de las variables en función del carácter del espacio a iluminar.

Como criterio general se separarán los cálculos puramente eléctricos de los luminotécnicos. Los primeros servirán de base para calcular las secciones de los conductores de los distintos circuitos eléctricos, Los segundos determinarán la disposición de los puntos de luz.

Dentro de los cálculos eléctricos se calcularán las secciones de los conductores que alimentan las unidades luminosas a partir del emplazamiento de las mismas y de los centros de mando, teniendo en cuenta la potencia unitaria, tensión de servicio y caída de tensión máxima admisible.

Las instalaciones deberán proyectarse de forma que se logre minimizar sus costes, inversión más explotación y mantenimiento, previendo la vida útil de la infraestructura.

4. Energía Eléctrica

La instalación de energía eléctrica a realizar, satisfará lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, es decir en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica al polígono.

Toda la red será enterrada y discurrirá por terrenos de dominio público.



El centro de transformación será preferiblemente subterráneo y estará situado en viario, zonas de retranqueo o parcela reservada a tal efecto. Tendrá acceso desde zona pública.

El Proyecto de Urbanización cumplirá el reglamento electrotécnico vigente y los criterios municipales.

El proyecto de la red de Energía Eléctrica deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación.

5. Canalización de Telecomunicaciones

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto a las canalizaciones de telecomunicaciones, El dimensionamiento considerará la viabilidad de disponer de canalizaciones de reserva para atender ampliaciones de la red a otros operadores.

El proyecto de la red de Canalizaciones de Telecomunicaciones deberá remitirse a cada una de las compañías operadoras para su supervisión.

6. Gas Natural

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales y las de la compañía suministradora.



III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS

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

- Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª (62% Vivienda Libre; 38% Vivienda 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 preveen la existencia de uso residencial como uso global (sea cual sea la tipología característica), tienen que tener, el coeficiente 1. Además, dado que se detina un 38% de ese uso residencial para Vivienda Acogida a cualquier régimen de Protección Pública, el coeficiente 1 se remite al valor ponderado 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 correcciones por zonas y situación de los ámbitos, justificados en la propia memoria del PXOM.

En razón de todo ello, el coeficiente 1 es el resultante de aplicar ponderadamente los valores de los usos de Vivienda Libre y Vivienda de Acogida, en cada caso.

Dado que el PXOM entiende como constante el valor del suelo para la Vivienda Acogida (387€/ m²) el valor ponderado variará exclusivamente en función del valor del suelo de la Vivienda Libre y de los porcentajes de cada uno de los regímenes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (aquí cifrado en 813 € / m²) se le dará el coeficiente 1, y para su formación, en el presente caso las asignaciones respectivas son 1,321 para Vivienda Libre (1.074 €/m²) y 0,476 para la Vivienda Acogida (387 €/m²).

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
	Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª	Libre	1,321
Acogida		0'476	



IV. DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO

La dimensión superficial del ámbito y las condiciones establecidas para la ordenación aconsejan no hacer división de polígonos, siendo pues el polígono para la ejecución coincidente con la delimitación del Área de Reparto.

De acuerdo con lo expuesto en la Memoria Justificativa, solamente se establece un Polígono en la presente A-3-45 RAPOSA.

El aprovechamiento tipo fijado en el PXOM es de 1m²/m², de uso y tipología característica.

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

Residencial, Clase Vivienda Libre, Categoría 2ª = 2.103,04m² x 1,321 = 2.778,12 m²

Residencial, Clase Vivienda Acogida, Categoría 2ª = 1.288,96m² x 0,476 = 613,54 m²

TOTALES	3.392 m²	3.391,66 m²
----------------	----------------------------	-------------------------------

Aprovechamiento tipo de la presente Ordenación Detallada (A-3-45):

At = 3.391,66 (m² equival.) : 3.392 m² (Sup. Computable) = 1,00 m²/m²

El Aprovechamiento Tipo del total del Área de Reparto según la Ordenación Detallada es coincidente con el fijado en la Ficha de Características del PXOM.



V. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. CARACTERIZACIÓN.

El Plan General de Ordenación Municipal de Vigo establece las Áreas urbanísticas de Ordenación Detallada (AOD's), con el objeto de asegurar una adecuada inserción de nuevos sectores urbanizables en la estructura de la ordenación urbanística municipal.

Los terrenos afectados, cuya superficie total es de 3.392 m², ocupan los suelos que se encuentran delimitados el ámbito definido para la presente Ordenación Detallada.

2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se ha recabado información sobre los servicios existentes, que se describen a continuación:

Colector de saneamiento de 40 cm de diámetro, tubería de fundición de 150 mm de diámetro para abastecimiento de agua, red de alumbrado público, red de distribución de energía eléctrica, red de abastecimiento de gas, y red de telefonía, a las cuales se conectarán las redes previstas.

3. OBJETO

El Proyecto de Urbanización, a partir de las redes existentes o programadas y de la estimación de las nuevas demandas que generará la urbanización del ámbito, resolverá mediante la definición de proyectos específicos de obras, la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todas y cada una de las redes básicas de servicios urbanos.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en el presente documento adaptando las soluciones al orden cronológico de ejecución de las obras de desarrollo de cada área. El Proyecto de Urbanización será unitario pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder al reajuste y definición de aquellos parámetros de servicios e infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para el vial podrán modificarse si las características de saneamiento así lo requiriesen.

El proyecto de obra de edificación cumplirá con los condicionantes técnicos en cuanto a la forma de establecer las conexiones con los sistemas generales y en cuanto a la forma de localizar los diferentes elementos técnicos en los espacios destinados para ello.



4. REGULACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

4.1.–La urbanización en superficie. Vial, Geometría y materiales

La rasante del vial de nueva creación que contempla la presente Ordenación Detallada, así como la geometría de su trazado, se recoge en el plano 3.1 de la serie de planos de ordenación. Dicha rasante presenta una pendiente continua aprox. del 5%, que se adapta a la topografía actual, procurando minimizar los movimientos de tierras necesarios para su ejecución y condiciona las cotas de acceso de planta baja de la edificación prevista.

El proyecto de urbanización justificará los materiales a utilizar.

Es de aplicación la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de dicha ley.

4.2. – Alcantarillado

El alcantarillado se definirá unitario, de manera que existirá una red de drenaje y de saneamiento, si bien el Proyecto de urbanización estudiará la conveniencia de un alcantarillado separativo.

El drenaje previsto está claramente condicionado por la topografía, y por las condiciones del vial en fondo de saco.

Se propone un colector que partiendo aproximadamente de la mitad de la longitud del vial desde un sumidero conectado a un pozo de registro, recoja aguas del fondo de saco, donde se definirá un canal con reja interceptora para garantizar que toda la escorrentía se incorpora a la red. Dicho colector transcurre por el espacio libre privado hasta alcanzar el Camiño da Raposa, donde poder conectar con el colector, que según informe facilitado por el Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Agua del Concello de Vigo, que se adjunta en el apartado de anexos, es de 40 cm de diámetro.

Si la cota de entronque en este punto fuera superior a 1,50 m se procederá a la conexión aguas abajo pudiéndose recuperar cota con poca longitud dada la pendiente del Camiño da Raposa.

En cualquier caso el Proyecto de Urbanización estudiará la idoneidad de la solución descrita, pudiendo proponerse la constitución de servidumbre de paso sobre el solar contiguo al fondo de saco en su linde Este a través del cual se podría llegar a conectar con la red de saneamiento que discurre por la Rúa San Xoan de Deus.

Se prevé la implantación de ramales para el saneamiento de cada una de los portales en que se subdivide la edificación prevista. El colector propuesto considerará como caudales circulantes, los consumos de agua potable en cada uno de los ramales provenientes de los portales.



Se definirán pozos de registro en el punto de partida del colector, en un punto intermedio del recorrido del espacio libre privado, en cada cambio de dirección y en la confluencia con la red de saneamiento descrita que discurre por el Camiño da Raposa, cuyo colector se estima apto para hacer efectivo el saneamiento de la tipología de vivienda prevista para las parcelas.

4.3. – Red de distribución de agua potable

El sistema de abastecimiento a proyectar dotará, dentro del ámbito de la Ordenación Detallada, de agua potable a las viviendas.

La demanda de agua potable se establecerá en función del número de viviendas que pueda llegar a albergar la edificación prevista (aprox. 37 viviendas), considerando la siguiente dotación:

300 litros / hab día

Previsión de población 4 hab / viv

La población máxima del ámbito de la Ordenación será aprox. del orden de 148 habitantes y, por lo tanto, la demanda previsible será de unos 44,4 m³/día.

La red de distribución se diseñará como una red completamente mallada sin tramos en fondo de saco y se seguirán los siguientes criterios:

-Trazado: irá enterrada en zanja bajo la zona verde o la de cesión de uso de superficie.

-Materiales. Los materiales tendrán que cumplir las normas UNE o tendrán el correspondiente documento de idoneidad técnica.

Según informe facilitado por el Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Agua del Concello de Vigo, el servicio de abastecimiento en el Camiño da Raposa consiste en una tubería de fundición de 150 mm de diámetro. Dicho tubería se estima apta para hacer efectivo el abastecimiento para la tipología de vivienda prevista.

4.4.–Red de alumbrado público

Las características del trazado de la red de alumbrado público para el vial de nueva creación se definirán de acuerdo con las Normas Generales de Ordenación y Urbanización del PXOM.

4.5.–Red de distribución de energía eléctrica

Debido a la demanda de Potencia de la edificación propuesta (> 100 Kw) se prevee la ubicación en planta sótano de una Estación Transformadora de Media a Baja Tensión, si bien se tendrán en consideración las particularidades de la zona y de la empresa suministradora en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización.



4.6.-Red de abastecimiento de Gas

Se prevé la ejecución de una red de gas que se proyectará y construirá siguiendo los criterios de la compañía concesionaria del servicio.

4.7.-Telefonía

Las obras de urbanización incluirán una red completamente enterrada de canalizaciones para señales de telefonía.

Los dimensionados y valores que aquí se presentan, se plantean en el sentido de dar un orden de magnitud de las soluciones a adoptar, pero no en el de establecer unas condiciones técnicas de partida. De manera que el proyecto de urbanización tendrá que diseñar completa y rigurosamente las distintas redes, comprobando y justificando con detalle cada uno de sus elementos.



VI. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.

En relación a la sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, de la presente Ordenación Detallada, se han tenido en cuenta las determinaciones generales del estudio de sostenibilidad ambiental del PXOM.

6.1. Descripción del ámbito de actuación.

El ámbito de la Ordenación Detallada, de una superficie de 3.392 m², se halla emplazado en una ladera Norte sobre la ría de Vigo. Presenta forma trapezoidal y engloba a los solares nº 21, nº 23, nº25 y nº27 del Camiño da Raposa.

Morfología: Los 4 solares presentan una topografía caracterizada por una pendiente media del 5% ascendente en sentido Norte-Sur, y una leve pendiente del 4% en sentido ascendente Oeste-Este.

El linde Sur se adapta a la pendiente media del 10% del Camiño da Raposa.

El linde Norte presenta un muro de piedra de contención de tierras.

Vegetación: La superficie del ámbito presenta, en la actualidad, una capa superficial de tierra vegetal, estando dedicada a jardín para disfrute privado de sus propietarios. La vegetación existente está constituida por conjuntos aislados de árboles y arbustos.

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes En el solar nº 21 del Camiño da Raposa existe una vivienda unifamiliar de planta baja y planta piso, adosada a su linde Este. En el solar nº23 existe una vivienda unifamiliar de planta baja y planta piso que presenta medianera en su lado Este con una vivienda unifamiliar de planta baja, planta piso y bajo cubierta existente en el solar nº25. Las tres viviendas unifamiliares descritas disponen de frente al Camiño da Raposa. El solar nº27 no tiene actualmente ningún uso específico y se haya vacío de edificación a excepción de un pequeño galpón y un murete de piedra en el margen Este que discurre en sentido Norte-Sur delimitando un antiguo "camino de servidumbre" de paso hacia los solares situados en el linde Norte.

6.2. Descripción del entorno

Los márgenes Este y Oeste del ámbito, se hayan actualmente consolidados mediante tipología de vivienda unifamiliar en hilera. Las ordenaciones de los solares contiguos, y la que se propone, se asientan cada una de ellas sobre plataformas a distintas cotas, escalonándose en sentido descendente Este-Oeste.

La ordenación de la parcela edificable cumple con la premisa de concentrar en lo posible la ocupación del ámbito de la Ordenación Detallada por parte de la edificación, de modo que el volumen edificado transcurre en sentido Norte-Sur, en paralelo a linde Oeste y Norte, generando un volumen sensiblemente paralelo a las hileras de viviendas contiguas, generando una adecuada sección transversal del conjunto de las 4 edificaciones.



6.3 Memoria justificativa de la solución adoptada en los aspectos ambientales

El objetivo fundamental es el de superar la condición actual de recinto cerrado e impermeable a su entorno urbano de un modo en que se genere una mayor permeabilidad visual entre el Camiño da Raposa y el entorno inmediato a la ría de Vigo. A ello contribuye la reserva de zona verde que contempla la presente Ordenación. Dicha zona se dispone contigua al frente del ámbito de la Ordenación que da al Camiño da Raposa, retrasando de este modo la parcela edificable y ampliando la sección de la calle. De este modo se procura una adecuada resolución del límite de contacto entre el ámbito a ordenar y el Camiño da Raposa, obteniendo continuidad de espacios libres que se articulan con la ciudad existente al conectarse con ella, para hacer partícipe a los actuales solares del ámbito, de la transformación prevista por el PXOM para Ordenaciones Detalladas próximas, Tomás Alonso I y Tomás Alonso II.

La zona verde se prolonga en sentido Norte-Sur, contigua al nuevo Vial, proporcionando una amplia banda de esparcimiento y transición entre dicho vial y el acceso a los portales de la edificación prevista. Esta zona en su extremo Norte, dadas las características topográficas del entorno, produce continuidad visual entre el Camiño da Raposa y la ría de Vigo.

En continuidad con la zona verde de uso público se ordena una zona de cesión de uso público en superficie contigua a edificación prevista. Al agrupar estos espacios y disponerlos en continuidad con el nuevo vial se consigue mejorar la calidad ambiental de la zona.

6.4 Propuestas según criterios de sostenibilidad.

Tanto en la zona verde de uso privado como en la de uso público, fomentar la plantación de vegetación arbolada autóctona.

A la hora de retirar el manto vegetal, procurar garantizar su conservación para su uso posterior en las superficies que permanezcan sin urbanizar.

Fomentar la movilidad peatonal y la accesibilidad a la totalidad de los espacios libres.

Previsión de instalaciones de captadores solares, acumuladores y o instalaciones fotovoltaicas.

Requerir el uso de iluminaciones de bajo consumo en espacios comunitarios interiores y exteriores.

Diseño solar pasivo en la configuración arquitectónica (zonificación interior acorde con las condiciones climáticas).

Previsión de la gestión de los residuos de las demoliciones y de la construcción.



VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, Y EL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA.

La ley 8/97, y el Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas exigen que los instrumentos urbanísticos hagan constar expresamente en su Memoria el cumplimiento, señalando las normativas de aplicación y las soluciones adoptadas para darles cumplimiento.

7.1. Accesibilidad del viario de nueva creación.

El vial de nueva creación previsto en el interior del ámbito de la presente Ordenación Detallada conecta con el vial Camiño da Raposa, vial de sentido único de circulación ascendente, que enlaza un antiguo camino de conexión con la parroquia de Bouzas, hoy calle Tomas Alonso, a través de las calles Núñez Balboa y O Grove, con la Avenida de Castelao, una de las principales arterias de la ciudad. Dicho vial en el frente del ámbito presenta una pendiente media del 10%.

El nuevo vial propuesto en la presente Ordenación Detallada, en zona de suelo urbano no consolidado, tiene las siguientes características:

Característica	%Pendiente	Ancho	Tipo de Recorrido
Nuevo	5%	8,30	ADAPTADO

Se prevee una pendiente constante en toda la longitud del vial aproximadamente del 5%.

El vial proyectado, de nuevo trazado, cumple la condición de itinerario adaptado, a los efectos de Ley de Accesibilidad.

7.2. Accesibilidad de la zona verde de uso público.

Dicha zona se dispone contigua al frente del ámbito al Camiño da Raposa, retrasando de este modo la parcela edificable y ampliando la sección de la calle, y se prolonga en sentido Norte-Sur, contigua al Vial propuesto, proporcionando una amplia banda de esparcimiento y transición entre el vial y el acceso a los portales de la edificación prevista.

Esta zona dispone de un itinerario adaptado contiguo al vial de nueva creación, de acuerdo con el artículo 18 del Reglamento de accesibilidad, y tiene acceso tanto desde el Camiño da Raposa como desde el vial nuevo.



7.3. Outras condicións de accesibilidade

En xeral se estará a lo dispuesto en la ley 8/97 y Decreto 35/2000 en todo lo relativo a las plazas de aparcamiento, elementos de urbanización, características de mobiliario, obras y señalización, concretándose en el Proyecto de Urbanización que desarrolle esta Ordenación Detallada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16º.7 del Reglamento de accesibilidad deberá solicitarse informe favorable del Consello Autonómico para la Promoción de Accesibilidade y Supresión de Barreras Arquitectónicas.



VIII. ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

Plano Nº 1.- SITUACIÓN E DELIMITACIÓN E. 1/2000

Plano Nº 2A.- ESTADO ACTUAL E PLANEAMENTO VIXENTE E. 1/2000

Plano Nº 2B.- INFORMACIÓN CATASTRAL E. 1/2000

Plano Nº 2C.- TOPOGRÁFICO E. 1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN:

Plano Nº 3.1.- ESTRUCTURA VIARIA E ALIÑACIONES. E. 1/500

Plano Nº 3.2.- ORDENACIÓN E REGULACIÓN. E. 1/500

Plano Nº 3.3.- ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS. E. 1/500

Plano Nº 3.4.- SECCIONS. E. 1/250

Plano Nº 4.1.- ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AUGA. E. 1/1000

Plano Nº 4.2.- ESQUEMA DE SANEAMENTO. E. 1/1000

Plano Nº 4.3.- ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA. E. 1/1000

Plano Nº 4.4.- ESQUEMA DE GAS. E. 1/1000

Plano Nº 5.- ORDENACIÓN –HIPÓTESE IMAXE FINAL-. E. 1/500

Novembro 2007



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RAPOSA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-45** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

3.392 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:
 Equipamento/Infraestructuras:
 Viario:

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:
 Equipamento:
 Transporte principal:
 Viario estruturante:

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

3.392 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

3.392 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,000 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, D, G

4, 6, 7, 9

Altura Máxima

4

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,000

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:	950	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	17	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO****6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS**

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/13.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,183%

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

- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% 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.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.