



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-3-46 CARBALLA



P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO
APR A-3-46, CARBALLA



ÍNDICE

I.-MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

0.-Conveniencia y Oportunidad

1.- Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del PXOM

1.1.- Descripción del ámbito físico. Contextualizaciones y preexistencias

1.2.-Elementos estructurantes de la propuesta. Objetivos. Criterios de Ordenación

1.3.- Cuadros generales de superficies

1.4.-Cumplimiento de las especificaciones de la ficha de determinaciones del PXOM

1.5.-Ordenanzas propias del AOD

1.6.-Criterios seguidos para la implantación de servicios y su conexión a redes existentes

1.7.-Análisis de los costes de transformación y viabilidad económica de la Transformación

1.8.-GESTION.

Sistema de Actuación y Delimitación de Polígonos

Conservación de la Urbanización

1.9.-Justificación del cumplimiento de la Normativa de accesibilidad

II.-ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION

II.1.-Ordenanzas Generales

II.2.-Ordenanzas particulares de la Ordenación

III.-PONDERACION DE USOS PORMENORIZADOS

IV. DETERMINACIONES, EN SU CASO, DE LOS POLÍGONOS

V.-SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL



I.-MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

0.-Conveniencia y Oportunidad

La razón que determina la redacción del AOD-112 Carballa viene determinada por la sentencia 303/2003 del TSXG de 27 de Marzo de 2003 sobre el PERI.II.06.CARBALLA del PGOU-93, en cuanto a la modificación de la delimitación, (que asimismo se ajusta al parcelario comprobado según informe del Servicio de Cartografía de la Xerencia de Urbanismo de 31/01/2001, incluido en expdte. municipal 13.930/240), y a lo dispuesto en la Lei 9/2002 y PXOM en que se integra; Determina la oportunidad de su formulación la necesidad de adaptar que el PXOM en aprobación sea consecuente con la sentencia dictada.

1.- Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del PXOM

1.1.- Descripción del ámbito físico. Contextualizaciones y preexistencias

El ámbito delimitado es por tanto, una corrección del antiguo correspondiente al PERI.CARBALLA, incluyendo el área interior definida por los edificios construidos o su fondo edificable con frente a las calles Florida, Fragoso y Eugenio Krapf, así como la exclusión de las parcelas que son objeto de convenios con el Excmo. Concello. Es un ámbito con doble pendiente, moderada en dirección NE-SO (es decir, desde Florida-Traviesas a Balaídos), aunque sin grandes resaltos. No hay elementos naturales, arqueológicos, o arquitectónicos de interés, ni cultivos o especies vegetales que proteger, más allá de un loureiro (previsiblemente) al Sur del ámbito.

Es un área donde los vecinos lo son desde siempre, la propiedad se mantiene, o se mantuvo hasta hace poco tiempo, entre los naturales de la zona, que, generalmente, siguen viviendo en torno al ámbito. Las edificaciones existentes se distribuyen preferentemente en las zonas periféricas, dejando libre el área central, consecuentemente al proceso urbanizador determinado por la apertura de las avenidas de La Florida y Fragoso, así como por la influencia de las determinaciones que para la zona establecía el Plan Parcial de La Florida, y que respetaron y potenciaron los Planes Generales del 88,



90 y 93 y la iniciativa de los propietarios. Esto ha devenido en una suerte de imagen mental de lo que deberá ser el ámbito urbanizado, y además, dado lo avanzado del proceso urbanizador antes de la sentencia que determina la modificación de la delimitación, una idea ya definida de la asignación a cada propiedad en m² y localización.

1.2.-Elementos estructurantes de la propuesta. Objetivos. Criterios de Ordenación

La propuesta viene determinada por esa imagen de lo que debía ser el ámbito urbanizado y que se traduce, tras la adaptación a lo dispuesto por las NN.UU. del presente PGOM, en un vacío central que esta formado por las dos zonas verdes de mayor entidad, el parque o carballeira central y otra de aproximadamente la mitad de superficie donde se ubicaran los aparcamientos públicos. En torno a ellos se distribuyen los edificios y el viario secundario, que recoge aproximadamente la traza de caminos existentes. Se crea además un vial principal, de 24 metros de sección, que comunica las dos avenidas, Florida y Fragoso, y que constituye una apertura hacia las dos zonas de atracción de tráfico y crecimiento N-S, resultando así diferenciadas las dos áreas principales, E (Traviesas)-O (Balaídos).

Además, y dado que las edificaciones existentes forman un “telón” de traseras cuyos extremos no buscan el cierre en manzana, se hace necesario coser estos extremos articulando las nuevas edificaciones mediante zonas verdes públicas, parcelas para equipamientos y pasos que reproducen los existentes. Esto supone el mantenimiento de esa “imagen mental” del ámbito dotando sin embargo de fachada al vacío central, y concentrando los espacios libres según lo especificado en la ficha ambiental del Plan General para esta AOD



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

1.3.- Cuadros generales de superficies

MANZANA	ELEMENTO	ALT.	OCUPAC.	CAPAC.	CAPAC.	CAPAC.	OCUPACION BAJO RASANTE			SISTEMAS LOCALES	
			PLANTA	SOLIDO	LIBRE	ACOG.	TOTAL	CESION USO PUBLICO SUPERF.	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	ESP.LIBRES	DOTACIONAL
			BAJA	M2c							
M.1	M.1.1	I-VII	897,00	5.570,00		5.570,00			229,00		
	M.1.2	IX	3098,00	29431,00	20.381	9.050,00	4473,00		249,00		
	ZV-A										2914,00
SUBTOTAL 1			3995,00				4473,00				2914,00
M.2	M.2	VIII	2873,00	24420,00	15300,00	9.120,00	3070,00		197,00		
	ZV-B										2200,00
SUBTOTAL 2			2873,00				3070,00				2200,00
M.3	M.3	IX	920,00	8740,00	8740,00		1800,00		880,00		
	ZV-D*(p)						4537,00				4537,00
SUBTOTAL 3			920,00				6337,00				4537,00
M.4	M.4.1	VI	2543,00	16190,00	12090,00	4.100,00			471,00		
	M.4.2	V	299,00	1645,00	150,00	1.495,00	3559,00		246,00		
	ZV-F										1238,00
	ZV-G										532,00
SUBTOTAL 4			2842,00				3559,00				1770,00
	ZV-C										9991,00
SUBTOTAL 5			0,00				0,00				9991,00
M.5	M.5.1	IX	750,00	7125,00	7125,00						
	M.5.2	IX	750,00	7125,00	7125,00						
	M.5.3	VI	1668,00	10842,00	10842,00						
	M.5.4	VIII	911,00	7050,00		7050,00	7456,00			3377,00	
	EQ-3										7956,00
SUBTOTAL 6			4079,00				7456,00				7956,00
M.6	M.6	VI	642,00	4173,00	4173,00		1039,00		397,00		
	EQ-1										1851,00
SUBTOTAL 7			642,00				1039,00				1851,00
	EQ-2										2045,00
SUBTOTAL 8			0,00				0,00				2045,00
M.7	M.7	VI	1888,00	12650,00		12650,00	1888,00				
	ZV-E										2144,00
SUBTOTAL 9			1888,00				1888,00				2144,00
TOTALES				134.961,0		49.035,0	23285,0				23556,0
											11852,00

La superficie edificable total es de 125.729 m² aunque la máxima capacidad de los sólidos dibujados es de 134.961 m². Es decir, la superficie edificable de cada sólido será la que figure en el Proyecto de Equidistribución, no la resultante del cálculo sobre la Ordenación, que tiene el carácter de máxima a asignar en cada caso, la suma de todas las superficies edificables de los sólidos será la superficie edificable total.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO.

MANZANA	ELEMENTO	OCUPAC. PLANTA BAJA	OBR		SISTEMAS LOCALES	
			CESION USO PUB.SUPERF.	ESP.LIBRES PRIVADOS	ESP.LIBRES	DOTACIONAL
M.1	M.1.1	897,00	229,00			
	M.1.2	3098,00	249,00			
	ZV-A					2914,00
SUBTOTAL 1		3995,00				2914,00
M.2	M.2	2873,00	197,00			
	ZV-B					2200,00
SUBTOTAL 2		2873,00				2200,00
M.3	M.3	920,00	880,00			
	ZV-D*(p)					4537,00
SUBTOTAL 3		920,00				4537,00
M.4	M.4.1	2543,00	471,00			
	M.4.2	299,00	246,00			
	ZV-F					1238,00
	ZV-G					532,00
SUBTOTAL 4		2842,00				1770,00
	ZV-C					9991,00
SUBTOTAL 5		0,00				9991,00
M.1	M.5.1	750,00				
	M.5.2	750,00				
	M.5.3	1668,00				
	M.5.4	911,00			3377,00	
	EQ-3					7956,00
SUBTOTAL 6		4079,00				0,00
M.6	M.6	642,00		397,00		
	EQ-1					1851,00
SUBTOTAL 7		642,00				0,00
	EQ-2					2045,00
SUBTOTAL 8		0,00				0,00
M.7	M.7	1888,00				
	ZV-E					2144,00
SUBTOTAL 9		1888,00				2144,00
TOTALES		17239,00	2272,00	3774,00	23556,00	11852,00

SUPERFICIE AMBITO **83.683,00**

SUPERFICIE VIARIO **24.990,00**

(83.683-17.239-2.272-3.774-23.556-11.852)

INCLUYE 394 PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE

LAS 235 RESTANTES SE LOCALIZAN BAJO ZV-D



CUADRO SUPERFICIES DE CESION DE DOMINIO Y USO PUBLICO

ELEMENTO	SISTEMAS LOCALES	
	ESP.LIBRES	DOTACIONAL
ZV-A	2.914,00	
ZV-B	2.200,00	
ZV-C	9.991,00	
ZV-D (P-235 PLAZAS)	4.537,00	
ZV-E	2.144,00	
ZV-F	1.238,00	
ZV-G	532,00	
EQ-1		1.851,00
EQ-2		2.045,00
EQ-3		7.956,00
	23.556,00	11.852,00
	>22.675,00	>11.812,00

1.4.-Cumplimiento de las especificaciones de la ficha de determinaciones del PXOM

Superficie delimitada	S/FICHA	PGOM PROPUESTA
.....	83.683 m2.....	83.683 m2
Sistemas locales	Existentes	Reservas mínimas
Verde:	4.805 m2.....	22.675 m2.....
Equipamiento:	11.812 m2.....
Viario:.....	5.225 m2.....
	Existentes	Propuestos
Sistemas Generales incluidos o adscritos	0	0
Sup.computable	S/FICHA	Propuestos
p/aprovechamiento tipo	73.653 m2.....	73.653 m2
Superficie total edificable.....	125.729 m2.....	125.729 m2 (a asignar P.C.)
Indice de edificabilidad bruta	1,502 m2c/m2s	1,502 m2c/m2s
Aproveitamento Tipo (AT)	1,707 m2c/m2s	1,707 m2c/m2s
Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenanzas de referencia:
RESIDENCIAL	A,B,C,G	3,4,6,7
Altura máxima: 16 PLANTAS		



Las superficies de sistemas locales existentes se ajustan al plano Parcelario comprobado según informe del Servicio de Cartografía de la Xerencia de Urbanismo de 31/01/2001, incluido en expdte. municipal 13.930/240

Se consideran determinaciones estructurantes, aquellas a las que se hace referencia para el suelo urbano no consolidado en el art 55.2 de la Ley 9/2002. En la presente ordenación se han respetado las determinaciones establecidas por el PGOM.

1.5.-Ordenanzas propias del AOD

Las Ordenanzas de aplicación dentro de este ámbito son las que resulten de la armonización de la Normativa general del PGOM y las condiciones de ordenación concretas de este AOD. Se recogen en el capítulo II de esta Memoria .

1.6.-Criterios seguidos para la implantación de servicios y su conexión a redes existentes

Son los que dimanen de las disposiciones que se contienen en la Memoria y Normativa del PGOM, Título VII, la normativa sectorial vigente en cada caso, todo ello adaptado para su aplicación concreta a este ámbito

Se establece la necesidad de urbanizar de acuerdo a un único proyecto de urbanización que incluya no solo el ámbito delimitado sino también las zonas y viarios de conexión hasta Camiño Espedrigada y Avdas.Florida, Fragoso y Eugenio Krapf, de forma que quede garantizada la continuidad de viario y Servicios que por las características interiores de la delimitación, resultaría inadecuado de otra manera.

Se adjuntan esquemas de las redes de servicios previstas en la documentación gráfica de esta AOD, basadas en las calculadas para el PERI CARBALLA, cuyo Proyecto de Urbanización ya se redactó, adaptadas siguiendo los criterios y previsiones detallados en las NN.UU del PGOM; se situarán los CT según lo dispuesto en 7.5.15.3, para suelos residenciales.. Se ajustarán además a las previsiones

de las Compañías Suministradoras de servicios en cuanto a necesidades (externas e internas) y conexiones a las redes generales

1.7.-Análisis de los costes de transformación y viabilidad económica.

Los datos sobre los costes de urbanización que incluirán los necesarios para la transformación del ámbito, se estiman en cuadro adjunto a este tipo de epígrafe.

En el cuadro puede observarse que en este ámbito en concreto, dada la existencia de 58 edificaciones, cuyo destino fundamental es vivienda, aun cuando existen también algunos pequeños negocios, en los costes de transformación, el coste de la ejecución material de la urbanización, pasa a tener menos relevancia que el que denominaremos coste de indemnización, el cual incluirá como mínimo otros tres, el coste de la indemnización estricto de la edificación existente, el coste de los alquileres que se habrán de abonar a los propietarios, indemnización a inquilinos, así como el coste de la tramitación y gestión de la urbanización en la que incluiremos todos los gastos obligados que este complejo proceso conlleva.



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

Viabilidad económica de la Transformación

NOME	CARBALLA	CLAVE	A-3-46
------	----------	-------	--------

Ámbito de solo urbano non consolidado

SUPERFICIE DA DELIMITACIÓN	83.683 m ² .
SUPERFICIE COMPUTABLE AOS EFECTOS DO APROVEITAMENTO TIPO:	73.653 m ² .
EDIFICABILIDADE BRUTA:	1,502 m ² / m ² .
EDIFICABILIDADE MÁXIMA:	125.729 m ² .

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

INDEMNIZACIÓNS	24.820.990 €
ESPECIAL: APARCAMENTO SOTERRADO (235 PRAZAS)	2.467.500 €
URBANIZACIÓN S/ESTUDIO IMPLANTACIÓN SERVICIOS MAS CONEXIÓN SERVICIOS EXTERIORES	7.540.288+1.289.417 €
TOTAL COSTO TRANSFORMACIÓN	36.118.195 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

VALOR DE REPERCUSIÓN PROMEDIADO	805 €/ m ² .
VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO (125.729 x805.x 0,9)	91.058.484 €

VALOR INICIAL DO SOLO

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO	91.058.484 €
COSTO TRANSFORMACIÓN	36.118.195 €
VALOR INICIAL	54.940.289 •/• 73.653 m ² = 746 €/ m ² .



1.8.-GESTION.

Sistema de Actuación y Delimitación de Polígonos

De acuerdo a las disposiciones del PGOM, y a la evolución urbana de este ámbito, el sistema de gestión para el desarrollo del AOD-112 "Carballa" es el de Compensación, con los plazos y condiciones fijados en la Ficha del Plan;

Se establece un único polígono cuyo ámbito es coincidente con el del AOD, en atención a las necesidades de desarrollo y al carácter unitario de la actuación.

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 art 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

1.9.-Justificación del cumplimiento de la Normativa de accesibilidad

El presente AOD se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad, Ley 8/97 de 20 de Agosto de accesibilidad e supresión de barreiras arquitectónicas y Reglamento que la desarrolla, decreto 35/2000 de 28 de Enero

1.9.1.-Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.



1.9.1.1.-Viarío

Debe distinguirse el tratamiento de los espacios públicos existentes de los de nueva creación.

Accesibilidad del viario preexistente

El viario existente dentro del ámbito se mantiene en tramos bajo el viario propuesto que lo amplía y modifica, urbanizándolo de acuerdo a la normativa del PGOM y adaptando en lo posible sus rasantes. Según lo expuesto, no cabe analizar la accesibilidad del viario preexistente, pues al formar parte del viario propuesto, sería equivalente al análisis de este último.

Accesibilidad del viario de nueva creación

SECCION	CARACTERISTICA	%	LONG. TRAMO	TRAMO	ANCHO	RECORRIDO
		PEND.MAX.	MAX.PEND			
A-B	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	1,90%	71,05	A-B	20	ADAPTADO
B-C-D	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	1,6%	199,37	C-D	16	ADAPTADO
B-F-M	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	3,50%	150,77	F-M	16	ADAPTADO
L-M-O	PARTE EXISTENTE V. ESTRUCT.	5,70%	60,95	M-O	16	ADAPTADO
G-F-E-D	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	7,40%	74,00	G-F	24,00	ADAPTADO
C-K-I	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	4,00%	100,58	K-I	16	ADAPTADO
J-I-H	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	6,60%	43,40	I-H	16/18	ADAPTADO
O-E	NUEVO. V. ESTRUCTURANTE	2,15%	143,94	O-E	16	ADAPTADO

El viario de nueva creación cumple la condición de itinerario adaptado, a los efectos de la ley de accesibilidad.

1.9.1.2.-Accesibilidad de parques, jardines y otros espacios libres de uso público

Las parcelas destinadas a zonas verdes, áreas de juego de niños, plazas urbanas y parcelas para equipamiento tienen acceso desde viales adaptados e itinerarios transversales adaptados

ZVA.-Desde Avda.Florida y vial B-F

ZVB.-Desde vial L-M

ZVC.-Desde vial B-F, B-C-D y D-E-F

ZVD.-Desde vial F-M, E-F, E-O y M-O

ZVE.-Desde Eugenio Kraff



ZVF.-Desde Avda.Florida

ZVG.-Desde Avda.Florida y vial O-E y O-M

EQ1.-Desde Eugenio Kraff y vial A-B

EQ2.- Desde Eugenio Kraff y vial K-I

EQ3.-Desde Avda.Florida y vial C-D

1.9.2.-Otras condiciones de accesibilidad

Itinerarios peatonales.-El AOD cumplirá las condiciones establecidas para itinerarios peatonales adaptados para áreas desarrolladas a través de instrumentos de ordenación integral, que se concretan en que:

El ancho mínimo libre de obstáculos será siempre mayor de 1.80 metros, si existen elementos de urbanización o señalización puntuales, nunca quedará un ancho libre de obstáculos menor de 1,50m.

Las pendientes máximas longitudinales serán siempre menores del 10 % y las transversales, del 2%.

La altura mínima libre de obstáculos será de 2,20m, no proyectándose ningún elemento sobre los itinerarios peatonales por debajo de esta altura libre.

No existirán peldaños aislados para salvar un desnivel equivalente.

Vados peatonales.-Los vados peatonales previstos serán del tipo A, perpendiculares al itinerario peatonal, y se resolverán en un ancho mayor de 1,80metros con una pendiente máxima del 12 % y un resalto máximo de 2 cm entre el vado y la calzada. Se dispondrá un pavimento diferenciado en textura y color en una franja de 1 m entre el vado y la fachada de las edificaciones como señalización

Vados para vehículos.-Se ejecutarán según modelo del Ayuntamiento de Vigo, con una dimensión mínima perpendicular a la calzada de 0,60 m y un resalte de 2 cm como máximo entre el vado y la calzada. Entre el final del vado y la fachada se mantendrá un paso libre de obstáculos de 0,90 m como mínimo

Pasos de peatones.-Tendrán un ancho superior a 1,8 m y el desnivel entre un itinerario peatonal y la calzada de tránsito de vehículos se resolverá mediante vado adaptado



Parques y jardines.-El ancho de las aceras perimetrales de acceso serán mayores de lo exigido en todo su recorrido y no existirán estrechamientos superiores a 0,90 m en todo su recorrido por obstáculos que impidan el paso. Se dispondrán áreas de descanso, pavimentadas, con asientos y espacio para maniobra de la silla, a una distancia de cualquier punto de las zonas verdes, menor de 100m

Pavimentos.-Los pavimentos cumplirán las condiciones fijadas al efecto por la normativa, en cuanto a dureza, colores y textura, serán antideslizantes y sin resaltos. Las zonas pavimentadas en xabre, se compactarán por tongadas hasta adquirir una compacidad que resista una silla de ruedas. Los pavimentos quedarán enrasados unos con otros no admitiéndose desniveles con aristas o alturas superiores a 2 cm. Las rejillas que se instalen tendrán huecos de dimensión menor de 2 cms en cuadrícula; En el caso de rejillas de barras longitudinales, éstas se colocarán perpendiculares al sentido principal de la marcha.

Bordillos.-Tendrán sus cantos redondeados o achaflanados y con una altura máxima de 14 cm. En los pasos de peatones, los bordillos se rebajarán al nivel del pavimento, según lo establecido para los vados.

Aparcamientos.- La capacidad total de plazas previstas en superficie es de 394 plazas para aparcamiento público por lo que se reservarán 10 plazas adaptadas. Su ubicación se determinará en el Proyecto de Urbanización, repartidas a lo largo del ámbito y próximas a pasos peatonales

Estas plazas tendrán unas dimensiones de 3,50x5,00 en las que se incluirá parte del itinerario peatonal adyacente como parte de su anchura.

Se señalarán debidamente con el símbolo internacional de accesibilidad. Se comunicarán con el itinerario peatonal adaptado salvando el desnivel mediante un vado con pendiente no superior al 12% y ancho mínimo 0,90 m. debidamente pavimentado (con el mismo material que las aceras).

Señales y elementos verticales.-No se colocarán señales y elementos verticales por debajo de 2,20 m. de altura.

Dado que las aceras, de ancho variable, superan el ancho de 1,80 m. en todos los casos, el mobiliario urbano se situará en la cara exterior, próximo a la calzada y respetando un ancho mínimo libre de



obstáculos de 0,90 m. Los pulsadores, mecanismos y cualquier otro elemento del mobiliario al que sea necesario tocar con las manos (incluidos los de los semáforos y cabinas) estarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m.

Los semáforos, si se instalan, dispondrán de señal acústica con intensidad suficiente pero que no perturbe a la comunidad y se regularán de forma que sea posible cruzar la calzada a una velocidad que no supere los 0,70 m/seg.

En el caso de instalarse cabinas, cajeros automáticos, etc. que precisen de una aproximación frontal con silla de ruedas, se ubicarán de forma que quede siempre un espacio mínimo libre de obstáculos frente a ellos de 1,20 x 1,80 m.

En cuanto a las cabinas, caso de instalarse, cumplirán las condiciones mínimas para ellas, fijadas en Normativa.

Todos los elementos de urbanización y mobiliario urbano adaptados al uso de personas con discapacidad visual o acústica, o movilidad reducida se señalarán mediante pavimentos diferenciados en color y textura, o señales verticales, acústicas o luminosas.



II.-ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION

1.-Ordenanzas Generales

La presente Ordenación detallada desarrolla la ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado con la clave A-3-46 en la que se establecen:

Tipología Característica A

Uso Característico: Residencial

Las otras tipologías establecidas son: A,B,C,G

Ordenanzas de referencia: 3, 4, 6 y 7

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, Objetivos y Recomendaciones se determinan en la Ficha que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación

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

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

OP.1.-Relativa a las manzanas con uso residencial

Derecho edificatorio: El asignado a cada parcela por el Proyecto de Equidistribución que se redacte, dentro del límite establecido por la capacidad total del sólido que se establece en el cuadro de superficies edificables para estas parcelas

Fondos edificables: las establecidas para los diferentes sólidos sobre rasante en la documentación gráfica.

Alineaciones: las establecidas para los diferentes sólidos sobre rasante (línea de edificación) y sus ocupaciones bajo rasante en la documentación gráfica, pudiéndose establecer sobre ellas los vuelos permitidos por la normativa en cada caso



APERTURAS O PASOS a las zonas verdes: Se permitirá el establecimiento de pasajes a las zonas verdes a través de las edificaciones proyectadas cuyos linderos deberán tratarse como fachadas. Tendrán un ancho mínimo equivalente a la mitad de su fondo edificable y se garantizarán las condiciones de accesibilidad y seguridad.

Ocupación en subsuelo: Se refleja en documentación gráfica la ocupación bajo rasante correspondiente, pudiéndose mancomunar sótanos para garaje e instalaciones con otras edificaciones colindantes. Dada la amplitud de los espacios libres de uso público que se genera en las áreas de cesión de superficie para uso público existente en alguna de las manzanas del ámbito, se podrá plantear la existencia de rampas de garaje exteriores de acceso a las parcelas de las manzanas, siempre que éstas se recojan en el Proyecto de Urbanización, especificando en éste su forma, dimensiones, materiales y acabados. Su uso será el de garaje-aparcamiento, estableciendo una reserva de 1,5 plazas/100 m² construidos del uso residencial, a los efectos del art 9.6.6 de las NN.UU del PGOM

Alturas (Número de plantas): las establecidas para estos sólidos en la documentación gráfica en razón de las condiciones propias del ámbito y de lo edificado en sus lindes de forma que, en lo posible se armonicen las zonas edificadas y proyectadas que conforman así, conjuntos edificatorios articulados por medio de zonas verdes y parcelas destinadas a equipamientos públicos

Construcciones por encima de la altura: Se estará a lo dispuesto en el art 6.6.11, 6.6.15.10 y 9.6.12. aptdos 3, 4 y 5

Localización de viviendas: Todas las alineaciones de los sólidos sobre rasante se consideran fachadas y por tanto, cumpliendo la normativa de habitabilidad, se pueden localizar viviendas dando al exterior en todo el perímetro de la edificación

Patios de Parcela: Se permite el establecimiento de patios de parcela con las dimensiones mínimas establecidas en el art.6.7.15 de las NN.UU



Resto de condiciones que no se contradigan con las particulares expuestas, las de la Ordenanza 6 de Bloques Abiertos.

En los bloques o en las partes de bloques que se dedican vivienda acogida a algún régimen de protección oficial, el uso será exclusivamente residencial acogido a algún régimen de protección. Como único uso compatible en el mismo edificio, o parte de edificio, se contempla el de garaje aparcamiento en categoría 1ª en plantas inferiores a la baja.

OP.2.-Relativa a las parcelas destinadas a Equipamientos Públicos

Se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza 13 de PGOM, según su uso Pormenorizado:

EQ1.-Asistencial, categoría 11, destinada a centro de la tercera edad

EQ2.-Asistencial, categoría 10, destinada a Guardería

EQ3.-Deportivo, categoría 20, práctica deportiva al aire libre o bajo cubierta, con espectadores

OP.3.-Relativa a las parcelas destinadas a Espacios libres y zonas verdes de uso público

Le es de aplicación la ordenanza 14 del PGOM en cuanto no contradiga lo reflejado en la documentación gráfica de esta Ordenación.

Se construirá aparcamiento público de 235 plazas bajo la zona verde D, con las condiciones recogidas en las NN.UU.

OP.4.-Relativa a las parcelas destinadas a Viario público.

El viario público está compuesto por las zonas así grafiadas en la Ordenación, se regirán por lo dispuesto en el capítulo 7.1 del PGOM, en cuanto no contradiga lo grafiado.

Se establecen carriles bici en los viarios estructurantes, (>16m), con creación de aceras de 3 metros de ancho, que permitan la convivencia de peatones y bicicletas, para favorecer la movilidad en el entorno del área central, así como la comunicación con las áreas limítrofes



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 Ordenanzas Específicas de la misma, los Usos Pormenorizados contemplados en la misma son los siguientes:

- Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª (61% Vivienda Libre e 39% Vivienda Acogida).

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa del PGOM, la Ficha de Características establece que los ámbitos que prevén la existencia de uso residencial como uso global (sea cual sea la tipología característica), tienen que tener, el coeficiente 1. Pero dado que la ficha del ámbito prevé el 39% de la edificación residencial se dedique a vivienda acogida a algún régimen de protección pública, el coeficiente 1 se refiere y 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 corrección por zonas y situación de los ámbitos, justificados en la propia Memoria del PGOM.

En razón de todo ello en las Ordenaciones Detalladas, así como en los futuros Planes Especiales de Reforma Interior, el coeficiente 1 cuando el uso global sea el Residencial, será el resultante de aplicar ponderamente los valores de los usos de vivienda libre y de la vivienda acogida, en cada caso.

Dado que el PXOM entendió 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 805 €/m²) se le dará el coeficiente 1, y para su formación, en el presente caso las asignaciones respectivas son 1,3324 para la Vivienda Libre (1074 €/m²) y 0,4801 para la Vivienda Acogida.

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª	Libre	1,3324	1
	Acollida	0,4801	



IV. DETERMINACIONES, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS

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 Area de Reparto.

De acuerdo con lo expuesto en la Memoria Justificativa, solamente se establece un Polígono

El aprovechamiento tipo fijado en el PGOM es de 1,707 m²/m², del uso y tipología característica.

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

Residencial, Clase Vivienda Libre, Categoría 2ª = 76.694 m² x 1,3324 = 102.187,10 m²
Residencial, Clase Vivienda Acogida, Categoría 2ª = 49.035 m² x 0,4801 = 23.541,80 m²

TOTALES	125.729 m²	125.729 m²
----------------	------------------------------	------------------------------

Aprovechamiento tipo de la presente Ordenación Detallada (A-3-46):

AT = 125.729 (m² equival.): 73.653 m² (Sup. Computable) = 1,707 m²/m²

Por tanto, el AT de la presente Ordenación Detallada viene a ser coincidente con el Aprovechamiento Tipo fijado en el PGOM para este ámbito de planeamiento.



V.-SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

1. BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO.

1.1.- Descripción del ámbito de actuación.

Se trata de un ámbito para la literal reforma interior, puesto que sus bordes están edificados totalmente, ofreciendo sus traseras (sin tratamiento como fachada) e incluso medianeras que ya no lo son, como “fondo” para la integración de este ámbito. Su posición en ladera con doble pendiente hace que sea imposible obviar una edificación que constriñe esta bolsa de terrenos.

A la vez, es un ámbito que desde hace muchos años se entiende en sí mismo, con muy poca influencia exterior y a pesar de ella. Hace también mucho tiempo que la actividad agraria se ha abandonado, por lo que los posibles cultivos son pasto de “silvas” y otras especies invasoras que se desarrollan con su natural feracidad sobre los antiguos terrenos de cultivo. Las edificaciones que se han ido vaciando a la espera de la urbanización son actualmente centros de distribución de sustancias ilegales y refugio privilegiado para ratas

El ámbito se encuentra en posición de media ladera, con importantes desniveles entre las traseras de los edificios construidos y el terreno natural. Ya en su día las construcciones de borde determinaron la modificación y eliminación de los riegos originales, aunque cabe suponer la existencia de corrientes subterráneas.

Los movimientos de tierras necesarios para la implantación de la actuación se limitarán gracias a la ejecución de los viales y espacios libres buscando las cotas intermedias y adaptándose en lo posible a la topografía en cuanto compatible con las condiciones de urbanización. Las tierras necesarias para los rellenos obligados provendrán de las excavaciones para los sótanos de las edificaciones, cuyos muros actuarán como contención y cohesión perimetral de estos terrenos.

Las escorrentías de los territorios adyacentes son recogidas por la red de saneamiento dado que se trata de parcelas urbanas y calles ya ejecutadas. Las escorrentías de pluviales del ámbito serán conducidas a la nueva red de saneamiento que se proyecta. Dado el abandono en que se encuentra y que no se ve afectada ninguna actividad agropecuaria, el impacto que la nueva morfología del terreno y la recogida de las escorrentías pueda ocasionar, sería en tal caso, positiva.

Se ha de tener en cuenta la existencia de cursos de agua subterráneos, que se verán modificados por la implantación



1.2. Descripción del entorno.

Como ya se ha señalado se trata de un ámbito restante dentro de un área totalmente urbanizada, que en la actualidad casi podríamos llamar “colmatada”. Las áreas colindantes urbanizadas en los últimos años disponen de zonas verdes y equipamientos, sin embargo, la presión de densidad de las zonas urbanizadas en primer lugar (hacia plaza de América y Balaídos) hace especialmente necesaria la apertura de nuevas zonas verdes y viario de relación.

Obras de la implantación.-La prevista ejecución simultánea de la Urbanización y las edificaciones particulares, antes que un impacto negativo, parece lógico pensar que será positivo, ya por lo apuntado en cuanto a movimiento de tierras y escorrentías pues ambos procesos, urbanizador y edificatorio, se apoyan uno al otro, sino también porque la gestión de las emisiones, ruido...etc., se organizan y centralizan desde el mismo órgano rector que debe coordinar todas las actuaciones

Clima, fauna, vegetación.-Como ya se ha señalado, no existe vegetación o fauna a preservar que pudiera verse afectada por la nueva implantación, dado el carácter marcadamente urbano de la zona en la actualidad. En cuanto al clima, el pequeño tamaño del ámbito respecto a las áreas urbanizadas o en desarrollo, colindantes, determina la insignificancia del impacto en la climatología local.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN LOS ASPECTOS AMBIENTALES

Sostenibilidad del diseño propuesto.- La ordenación de volúmenes edificados, espacios libres, viario y equipamientos, garantiza la calidad ambiental del Polígono en lo relativo a circulación del aire y soleamiento. Las zonas verdes, parques, jardines y áreas de juego de niños, se sitúan en posición inmediata a las edificaciones y al viario de relación, concentrándolos en lo posible según lo especificado por lo ficha del Estudio de Sostenibilidad e impacto ambiental del PGOM.

En cuanto a las especies vegetales a implantar en estas áreas verdes, serán especies autóctonas (carballos en el parque central) o sobradamente adaptadas a nuestra climatología concreta, lo que queda garantizado, no tanto por el mantenimiento de la estructura ambiental, sino fundamentalmente por razones económicas, ya que tanto la implantación como el mantenimiento se llevarán a cabo por los propietarios adheridos a la Junta de Compensación. En cualquier caso, dado el carácter del ámbito (desarrollo de centralidad), habrán de elegirse las especies (en la medida de lo posible) en virtud de su resistencia a la contaminación y a su carácter de no alergénicas .



Además, y de acuerdo a la ficha que para esta AOD se recoge en el Estudio de Sostenibilidad Ambiental e impacto Territorial y Paisajístico de este PGOM, se hará inventario y se protegerán los pies arbóreos autóctonos de mejor porte, si los hubiera, y en su caso, se replantarán si fuese posible su conservación, ya que, como en el caso del Loureiro existente al Sur del ámbito, podría estar atacado por especies invasoras.

También se establece en esta ficha la necesidad de concentrar la cesión de zonas verdes, lo que es un criterio de diseño de esta propuesta.

Emisiones e inmisiones propias del nuevo asentamiento.- Desde el punto de vista ambiental, se prevé una importante mejora de las condiciones del ámbito y sus alrededores, dado que se implantan importantes zonas libres, verdes y se dota de equipamientos urbanos a un área deficitaria de la ciudad. Se producirá, previsiblemente, un esponjamiento del tráfico y el ruido existente.

En cuanto al tráfico, podemos distinguir dos posibles impactos negativos que se minimizarán, por un lado, el ruido y las emisiones de gases de la combustión, y por otro, la posible contaminación lumínica. En lo relativo al ruido y las emisiones de gases de la combustión, la propuesta los reducirá a través de dos medidas, la vegetación y la “ralentización” del tráfico por la incorporación del viario local. En cuanto a la contaminación lumínica, se busca su reducción por el cumplimiento de las especificaciones a tal efecto fijadas en el Anteproyecto de Ordenanza de Iluminación Pública del Ayuntamiento de Vigo, en tramitación, que determinan un ajuste de los niveles de iluminación al uso previsto, dotación de equipos de iluminación de bajo consumo y la limitación de las emisiones no focalizadas.

Se crearán carriles bici en todos los viales del ámbito, con creación de aceras de 3 metros de ancho, que permitan la coexistencia de peatones y bicicletas, para favorecer la movilidad en el entorno de los parques centrales así como la comunicación con las áreas limítrofes

De lo indicado en el Mapa Geotécnico de la ciudad de Vigo, (Mº de Industria y Energía) se desprende la necesidad de emplear cimentaciones profundas (Lo que es previsible en la mayor parte de los casos por la ejecución de los aparcamientos) y reforzar la prevención y seguridad en las excavaciones, por cuanto advierte de la baja capacidad portante del terreno en superficie, y posibilidad de fenómenos de sifonamientos y subpresiones. Se realizarán ensayos del terreno previos a la edificación y urbanización, que prevean las características concretas de cada zona y las medidas a tomar en función de cada actividad edificatoria

Integración paisajística y territorial.-La posibilidad de conversión en suelo urbano consolidado y por tanto, de la urbanización del ámbito y construcción de las edificaciones que le corresponden, contribuiría primero, a regenerar un ámbito marginal dentro de la ciudad, a paliar parcialmente la demanda de vivienda en la zona, a activar la economía a través del sector de la construcción y posteriormente a una activación del sector terciario



como consecuencia de la ocupación de los bajos comerciales que se realizarán para dar servicio a las viviendas que se construyan

Contribuirá a configurar la imagen urbana de un área de la ciudad que se encuentra actualmente, degradada. Se articulan las traseras de los edificios existentes a través de la incorporación de espacios libres unidos a los nuevos volúmenes propuestos que, a su vez, configuran un gran espacio central público y libre. Esta disposición de volúmenes favorece el mayor aprovechamiento de las condiciones de soleamiento y ventilación a las viviendas que se construyan.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARBALLA**

DISTRITO: **3**

CLAVE: **A-3-46** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

83.683 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	4.805
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.225

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

73.653 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable **125.729** m²c

Índice de Edificabilidade Bruta **1,502** m²c/m²s

Uso: **RESIDENCIAL** Tipoloxías edificatorias: **A, B, C, G** Ordenzas de referencia: **3, 4, 6, 7**

Altura Máxima **16** Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico: **RESIDENCIAL** Máx: **100** Mín: Coef (G): **1,000**

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,707

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:	22.675	m ² de solo
Equipamento:	11.812	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	629	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/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%

7. CARGAS URBANISTICAS 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 39% 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.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teránse que localizar en superficie baixo rasante.