



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-4-29 SANTA CRISTINA



P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO
A-4-29 SANTA CRISTINA



**AREA DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO:
SANTA CRISTINA A-4-29**

INDICE

- 00.- OBXECTO
- 01.- IDENTIFICACIÓN DO AMBITO DE PLANEAMENTO
- 02.- ANTECEDENTES
- 03.- DESCRICIÓN DO AMBITO
- 04.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
- 05.- CARACTERÍSTICAS DA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 06.- SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO
- 07.- ORDENANZAS REGULADORAS
- 08.- PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.
- 09.- VIABILIDADE ECONOMICA DA TRANSFORMACIÓN.
- 10.- CRITERIOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS
- 11.- CUSTOS DA URBANIZACIÓN
- 12.- POLIGONOS
- 13.- PLAN DE ETAPAS
- 14.- INICIATIVA DE PLANEAMENTO E SISTEMA DE ACTUACION
- 15.- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN
- 16.- INDICE DE PLANOS



00.- OBXECTO.

Ordenación detallada do ámbito A-4-29 Sta. Cristina de Lavadores, definindo os sistemas xerais inscritos, os volumes edificables, as zonas libres e espazos verdes, e os equipamentos segundo os parámetros básicos da ficha de características incluída no convenio firmado entre a propiedade e o Concello.

01.-IDENTIFICACIÓN DO AMBITO DE PLANEAMENTO.

A presente Ordenación Detallada correspóndese co ámbito de Solo Urbano Non Consolidado, previsto no PXOM de Vigo en tramitación, identificado como A-4-29 SANTA CRISTINA, cunha superficie de 78.702 m², tal como ven determinado na ficha de características do ámbito, que se reproduce como anexo da presente memoria, cuxos parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de redactar a presente Ordenación Detallada.

02.- ANTECEDENTES.

No desenvolvemento do PERI IV-08 de Santa Cristina, expediente municipal 6160/411, entregouse o Avance PERI IV-08 Santa Cristina de Lavadores, redactado polo arquitecto D. César Álvarez Arines, e tomado en coñecemento segundo acordo do Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo de Vigo, en sesión celebrada o día 5 de outubro de 2000, e sometido a información pública.

Con data 15 de setembro de 2004 firmouse un Convenio Urbanístico de Planeamento e Xestión do Ámbito de Solo Urbano non Consolidado A-4-29 Santa Cristina, entre o Concello de Vigo e os propietarios actuais dunha superficie aproximada de 22.700 m², onde, con obxecto de garantir o desenvolvemento urbanístico deste solo que se considera clave para a estruturación do sistema viario do Calvario –Lavadores e a súa conexión coa Rolda de Vigo prevista no PXOM, dispoñíase que os propietarios asinantes do mesmo elaborarían un documento coa ordenación detallada do ámbito para a súa inclusión no documento do PXOM.

03.- DESCRICION DO AMBITO.

03.1.- Descrición do ámbito.

O ámbito está situado no termo municipal de Vigo, na parroquia de Santa Cristina de Lavadores. Ocupa unha superficie de 78.702 m².

Limita ao Norte coa Rúa Santa Cristina, a Rúa Curros Enríquez, e fincas de propiedade privada, ao Oeste coa Rúa Bagunda, Escola Infantil Os Pitufos e Rúa Portela; ao Sur coa Rúa Severino Cobas, e ao Leste con fincas de propiedade privada, Rúa Severino Cobas e Travesa Santa Cristina.

A topografía do terreo, cunha suave pendente descendente en sentido norte- sur, varía entre as cotas + 58,38 e + 45,55. A súa forma é irregular.

Dentro do ámbito ubícanse algunhas edificacións residenciais, o Parque Central de Servizos Municipais e a Escola Infantil Santa Cristina de Lavadores. Inclúese tamén unha edificación cun valor cultural elevado, como é a Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores, construída polo Mestre Mateo no ano 1201, pero que no ano 1881 sufriu unha profunda reparación, e un cruceiro situado no recinto relixioso. Non existen outros elementos arquitectónicos, arqueolóxicos ou do patrimonio cultural incluídos no ámbito que merezan ser sinalados polo seu especial valor. O resto do terreo está poboado por árbores e prado sen interese algún.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Destaca o superávit de equipamentos na zona, pois nas proximidades se atopa o Colexio Atalaya, a Piscina e as pistas deportivas de Lavadores, o Centro Social Rivera Atienza, a Escola Oficial de Idiomas de Vigo, a Sede da Policía Autonómica e unha grande superficie de espazos libres e zonas verdes.

03.2.- Descrición das parcelas (segundo datos aportados pola Asociación de Propietarios do PERI IV-08 de Santa Cristina).

PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m2)
---------------------	------------------------

1. PROPIETARIOS IDENTIFICADOS

01.- D. Jesús Manuel Piñeiro García	3.854
02.- D. Fernando Lago Gómez	1.181
03.- Dña. Rosa Castro Díaz	451
04.- Dña. Carmen Avendaño Díaz	171
05.- D. Antonio Miguez Méndez	978
06.- D. Antonio Campos Alvarez	200
07.- D. Pio Divito Iglesias González	280
08.- D. Francisco Rodríguez Rodríguez	300
09.- D. Jose Mera Feijo	554
10.- Dña. Carmen Molares Simón	320
11.- Dña. Margarita Molares González	320
12.- Dña. Pilar Tilve Molares	320
13.- Dña. Aurea García Molares	400
14.- Dña. María Calvelo Rozados	270
15.- D. Emilio Rodríguez Rodríguez	484
16.- Dña. Dolores Bouzada Vicente	242
17.- D. Eduardo Molares Pérez	1.282
18.- Dña. Dolores Rosa Alonso Blanco	252
19.- Dña. Carmen Martínez Freiria	486
20.- Dña. Consuelo Pérez Guisande	895
21.- D. Vicente Molares Alonso	348
22.- Dña. Nieves Caride Gómez	884
23.- Dña. María del Carmen Caride Gómez	858
24.- D. Basilio Rodríguez Rodríguez	2.043
25.- Dña. Lucinda Fernández Freijido	264
26.- D. Jose González Molares	660
27.- D. Rafael Angel González Molares	660
28.- D. Francisco Vidal Vilaboa	550
29.- Dña. Sara Novoa Rivera	550
30.- D. Eladio Rodríguez Pérez	600
31.- Dña. Alicia Mercedes Alonso Blanco	874
32.- Dña. Avelina Oliveira Requejo	934
33.- D. Amador Rivas Pérez	934
34.- Concello de Vigo	30.000

2. PROPIETARIOS NON IDENTIFICADOS	16.697
-----------------------------------	--------

3. SISTEMA VIARIO EXISTENTE	8.606
-----------------------------	-------

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	78.702
--------------------------------	---------------

03.3.- Servizos urbanísticos

Na área de ordenación dispónse dos servizos urbanísticos de abastecemento de auga, rede de saneamento e subministro de electricidade, discorrendo polo interior da mesma ou polo perímetro do ámbito.

**03.4.- Viarios**

O ámbito atópase delimitado pola Rúa Santa Cristina e a Rúa Curros Enríquez ao Norte, pola Rúa Bagunda e a Rúa Portela ao Oeste, e pola Rúa Severino Cobas ao Sur. Na ordenación proposta, estas vías pasan a ter, polo menos, as dimensións previstas no documento do PXOM, e intégranse no trazado previsto para o sistema viario estruturante do Calvario –Lavadores e a súa conexión coa Rolda de Vigo.

04.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACION.

Na redacción da presente documentación tívose en conta a normativa urbanística e sectorial de aplicación, entre elas:

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei sobre “Régimen del Suelo y Ordenación Urbana”. (L.S.)

Lei 6/1998, de 13 de abril, sobre “Régimen del suelo y valoraciones”. (L.R.S.V.)

Real Decreto 2159/1978, de 23 de xuño, polo que se aproba o “Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana” (R.P.)

Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Lei 8/1995, de 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia.

05.- CARACTERÍSTICAS DA SOLUCIÓN ADOPTADA.**05.1.- Xustificación da intervención.**

A ordenación proposta adáptase ás esixencias da Ficha de planeamento A-4-29:

DETERMINACIÓNS ESTRUTURANTES	FICHA PXOM	AOD A-4-29
Superficie ámbito (m2)	78.702	78.702
Edificabilidade máx. (m2c/c2s)	39.351	39.351
Ordenanza de referencia	3, 4, 6, 7	6
Tipoloxía edificatoria	A, B, C, G	A
Altura máxima	8 plantas	8 plantas
Sistemas locais:		
a) Z. Verdes (m2 solo)	11.018	11.018
b) Equipamento/infraestruturas	30.000 m2	30.000 m2
c) Aparcamentos públicos	200	200
d) Viario	8.606 m2	9.024 m2
Sistemas Xerais Incluídos: viario estruturante	10.834 m2	11.321,86 m2

05.2.- Descrición da solución adoptada.

Adoptouse unha solución na que se busca o mellor aproveitamento da topografía e o incremento dos espazos libres e zonas verdes de uso público. Aproveitando e mellorando a rede viaria existente (Rúa Santa Cristina, Rúa Bagunda y Severino Cobas), engádese o sistema viario estruturante trazado no PXOM, onde se organiza tanto o tráfico rodado como espazo para os aparcamentos en superficie, os percorridos peonís, a circulación de bicicletas e a integración de masas vexetais.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

A Rúa A materializa as previsións do PXOM, dispoñendo dun largo entre aliñacións de 16 m., cunha calzada de 7,00 m. de largo para dous carrís de circulación. Nunha das bandas da beirarrúa dispónse dunha ringleira de aparcamento en liña de 2,25 m. de largo, cunha árbore cada 3 prazas, e beirarrúa de 3,50 m. con espazo para circulación peonil e un carril bici. Na outra beirarrúa, de 3,25 m. de largo, dispóñense alcorques para arborado e espazo para circulación peonil. A pendente máxima é menor do 10%.

A rúa B mantén o largo entre aliñacións de 22 m. proposto no PXOM, cunha calzada para tres carrís de circulación de 10,50 m., dúas ringleiras de aparcamento en liña de 2,25 m. de largo, beirarrúas de 3,50 m. con espazo para circulación peonil e carril bici, e alcorques para arborado disciplinando o aparcamento. As pendentes nesta rúa son menores do 7,50%. No encontro desta rúa con Severino Cobas sitúase unha rotonda, que continuará o trazado dos viarios estruturantes propostos no PXOM.

Na Rúa Santa Cristina fíxase un largo entre aliñacións de 12,85 m., dispoñéndose unha calzada de 7 m. para dous carrís de circulación, unha ringleira de aparcamento en liña de 2,25 m., ordenando cada tres prazas de aparcamento cunha illa para alcorques e arborado, e beirarrúas de 1,80 m. en ambos lados. Ao tratarse dunha rúa preexistente, non é posible a creación dun itinerario adaptado, así que se diseña un itinerario practicable que permita o desprazamento de persoas con mobilidade reducida. A pendente desta rúa é menor do 12%.

Na Rúa Bagunda auméntase a sección proposta no PXOM, de 12,00 m. a 16,00 m. de largo entre aliñacións, para dar continuidade á fixada na Rúa Severino Cobas. Ambas dispoñen dunha calzada de 7,00 m. para dous carrís de circulación, unha ringleira de aparcamento en liña de 2,40 m. E unha beirarrúa de 3,30 m. A pendente máxima é menor do 10%.

As prazas de aparcamento definidas cumpren cos mínimos esixidos para prazas de uso público, correspondentes á cuarta parte das esixidas para todo o ámbito.

Os volumes edificables dispóñense xeometricamente con respecto ao viario principal A e B, nunha solución na que os bloques residenciais se organizan entorno a unhas prazas abertas, conseguindo así liberar unha grande proporción de espazos libres e zonas verdes. Acádase unha gran perspectiva visual e mellor soleamento escalonando os bloques no terreo e asignando diferentes alturas á edificación (6, 7 e 8 plantas). As plantas baixas poderán ser porticadas ou destinarse a uso comercial e compatibles con uso principal. O desnivel do ámbito xera baixo as prazas unha planta semisoto, onde se permiten os usos de garaxe, comercial e compatibles. Os accesos aos garaxes poderán desenvolverse nas zonas axardinadas situadas entre as parcelas e os viarios, coa mínima ocupación posible.

As zonas verdes e as zonas de xogos infantís vincúlanse aos espazos residenciais, e se mellora a imaxe do espazo urbano mediante a utilización de arborado autóctono adecuado nas rúas. Dispoñeranse tódolos elementos necesarios de mobiliario urbano, como papeleiras, bancos, fontes, ...

Completa a ordenación a Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores, edificación cun valor cultural elevado incluída no Catálogo de Bens Culturais do PXOM con protección integral, que se ubica nunha parcela que conta cunha superficie inicial de 1.330 m².

05.3.- Xustificación da previsión de reservas mínimas para zonas verdes.

A ficha de planeamento do ámbito A-4-29 computa a cesión de zonas verdes a razón de 28 m² por cada 100 m² de superficie construíble, dado o superávit de equipamentos na área e na zona.

A ficha de planeamento fixa unha edificabilidade media de 0,500 m²c/m²s en función dunha superficie de 78.702,00 m², o que supón un aproveitamento de 39.351,00 m². Atendendo ás previsións da ficha, prevese unha cesión de 11.018,00 m² de zonas verdes locais.



05.4.- Xustificación da reserva de equipamentos.

A reserva de equipamentos delimitados como Sistema Local Equipamento/Infraestructuras na ficha de planeamento do ámbito A-4-29, responde ao convenio asinado entre os propietarios actuais e o Concello de Vigo, segundo o cal se mantén a superficie que ocupa actualmente o Parque Central de Servizos Municipais e a Escola Infantil de Santa Cristina de Lavadores como sistema local (30.000m²).

05.5.- Rede de infraestruturas.

No ámbito de aplicación da presente A.O.D. serán de aplicación os artigos correspondentes do PXOM relativos a normas comúns sobre deseño e calidade da urbanización.

Represéntanse na documentación gráfica os esquemas do trazado das redes de abastecemento de auga, saneamento, distribución de enerxía eléctrica e alumeadado público, e abastecemento de gas.

05.6.- Arborado de interese.

Faise constar o escaso interese, tanto botánico como paisaxístico que ofrece a vexetación do ámbito, formado por árbores, prado e terreos de cultivo.

05.7.- Accesibilidade.

A Lei 8/1997, de 20 de agosto de "Accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia" e o Decreto 35/2000 polo que se aproba o "Regulamento de desenvolvemento e execución da lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas" esixen que os instrumentos urbanísticos fagan constar expresamente na súa memoria o seu cumprimento, sinalando as determinacións normativas de aplicación e as solucións adoptadas para lle dar cumprimento.

En canto ás Barreiras Arquitectónicas Urbanísticas (BAUR) a ter en conta, régulanse no Título II de ámbolos dous textos normativos, distinguíndose no Regulamento o tratamento dos espazos públicos existentes (art. 13) dos de nova creación.

O artigo 13.2.b) do Regulamento indica que cando por dificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñarase como mínimo un itinerario practicable que permita o desprazamento de persoas con mobilidade reducida, sen prexuízo de que progresivamente se establezan as regras para converter os espazos do ámbito en adaptados.

Igualmente, no que se refire a itinerarios peonís para os que o custo de execución como adaptados sexa superior en máis dun 50% ao custo como non adaptados, o Regulamento permite a exención, efectuando unha proposta alternativa que requirirá previamente á aprobación do instrumento urbanístico o informe favorable do Consello Autonómico para a promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras (Art. 16).



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

05.7.1 Accesibilidade do viario preexistente.

Tomando como referencia as rasantes sinaladas no plano 3.1, as súas características son:

RÚA	DENOMINACIÓN	TIPO	PENDENTE TOTAL %	PENDENTE MÁXIMA	TRAMO PENDENTE MÁXIMA	ANCHO M	TIPO DE PERCORRIDO
1	Santa Cristina	Existente	10,17 %	13,27 %	65,13-69,11 (30 m)	12,85	NON PRACTICABLE
2	Severino Cobas	Existente	1,10 %	7,40 %	52,48-49,37 (42 m)	16,00	ADAPTADO
3	Bagunda	Existente	4,70 %	5,65 %	59,74-61,04 (23 m)	16,00	ADAPTADO

Da totalidade de vías preexistentes, non podemos considerar adaptada ou practicable a rúa Sta. Cristina nun tramo duns 30 m., que é o único onde se supera a pendente máxima de 12 % permitida aos itinerarios considerados practicable. Ao ser unha vía perimetral para a que o Plan Xeral esixe o seu mantemento non é posible a súa conversión en adaptada modificando as rasantes, xa que sería topograficamente difícil, economicamente custoso (habería que demoler algunhas edificacións existentes exteriores ao ámbito, o que non é obxectivo do Plan) e socialmente pouco recomendable.

A modificación desta rasante para convertela en adaptada evidentemente superaría en máis dun 50 % o custo de urbanización como non adaptada.

Como solución alternativa o proxecto que desenvolva este ámbito deseñará un viario peonil adaptado na parcela M1-P2, que comunique a cota 65,13 coa 69,11, como solución alternativa ao tramo de rúa Rúa Santa Cristina non practicable adxacente á zona verde.

05.7.2 Accesibilidade do viario de nova creación.

Os novos viarios propostos teñen as seguintes características:

RÚA	DENOMINACIÓN	TIPO	PENDENTE TOTAL %	PENDENTE MÁXIMA	TRAMO PENDENTE MÁXIMA	ANCHO M	TIPO DE PERCORRIDO
1	Calle A	Nova	2,47 %	7,15 %	62,30-56,50 (81,09 m)	16,00	ADAPTADO
2	Calle B	Nova	4,70 %	6,20 %	45,50-55,50 (161 m)	22,00	ADAPTADO

Tódolos viarios proxectados de novo trazado cumpren a condición de itinerarios adaptados, aos efectos da lei de accesibilidade.

05.7.3 Accesibilidade de parques, xardíns e demais espazos libres de uso público.

Todos os parques, xardíns e espazos libre previstos dispoñen dun itinerario adaptado, de acordo co artigo 18 do Regulamento de accesibilidade.

A zona verde situada na mazá 1 ten acceso dende as Rúas A, B e Santa Cristina.

A zona verde situada na mazá 2 ten acceso dende as Rúas A e B.

O proxecto que desenvolva este ámbito xustificará, ademais, o cumprimento das condicións de accesibilidade dos elementos de urbanización, sinalización e de mobiliario urbano.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

05.7.4 Outras condicións de accesibilidade.

En xeral estarase ao disposto na Lei 8/1997 e no Decreto 35/2000. Resérvanse prazas de aparcamento para persoas con mobilidade reducida en porcentaxe e condicións axustadas ao establecido na lexislación aplicable, situadas próximas aos accesos de peóns e sinalizadas para vehículos acreditados.

De acordo co disposto no artigo 16.7 do regulamento de accesibilidade, deberá solicitarse informe favorable do Consello Autonómico para a Promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

05.8.- Protección do patrimonio.

Dentro do ámbito sitúase a Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores, edificación cun valor cultural elevado, incluída no Catálogo de Elementos Protexidos do PXOM como Ben Cultural con Protección Integral, tipoloxía relixiosa e clave 10-0006. En cumprimento das medidas de protección previstas, a ordenación respecta o entorno de protección delimitado na Ficha do catálogo de Bens Culturais, segundo se reflicte no plano 3.2, e prevé a adopción de medidas de humanización.

As intervencións necesarias para materializar a Rúa A deberán contar coas autorizacións necesarias do organismo competente en materia de patrimonio.

Dentro do recinto relixioso atópase un cruceiro inventariado segundo a redacción do art. 22 da lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, coa clave 20-0003. É trasladable, pero ten que contar coa autorización e o informe preceptivo e vinculante dos organismos competentes da administración local e autonómica.

En todo caso, serán de aplicación as disposicións establecidas na Ordenanza de protección do patrimonio cultural do concello de Vigo e na lexislación de patrimonio que lles afecten.

05.9.- Cadro xeral de superficies da ordenación resultante.

Mazá nº	Parcela nº	Superficie m2	Uso lucrativo		Sistemas Locais		Sistemas Xerais
			Residencial e compatibles m2	Dotacional privado (m2)	Dotacional público (m2)	Espazos verdes (m2)	
M.1	P.1	5.312,50			5.312,50		
	P.2	5.531,00				5.531	
	P.3	6.251,98	6.251,98				
M.2	P.1	5.487,00				5.487	
	P.2	4.029,94	4.029,94				
	P.3	5.312,55	5.312,55				
M.3	P.1	18.183,74			18.183,74		
M.4	P.1	6.503,76			6.503,76		
	P.2	1.743,67		1.743,67			
TOTAL		58.356,14	15.594,47	1.743,67	30.000	11.018	
USO LUCRATIVO RESIDENCIAL							



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Mazá nº	Parcela nº	Superficie m2	Edificabilidade vivenda protexida m2c	Edificabilidade Libre m2c	Edificabilidade en parcela m2c	Nº plantas
M.1	P.3	6.251,98		12.980,00	12.980,00	VI,VII,VIII
M.2	P.2	4.029,94	5.710,00	7.270,00	12.980,00	VI,VII,VIII
	P.3	5.312,55	12.984,00		12.984,00	VI,VII,VIII
TOTAL		15.594,47			38.944,00	

USO LUCRATIVO DOTACIONAL PRIVADO				
Mazá nº	Parcela nº	Superficie m2	Edificabilidade en parcela (m2c)	Nº plantas
M.4	P.2	1.743,67	407,00	I
TOTAL		1.743,67	407,00	

SISTEMA VIARIO	Superficie (m2)
Sistema Xeral Estructurante	11.321,86 m2
Sistema Viario Local	9.024,00 m2
Total Sistema Viario proposto na AOD	20.345,86 m2

06.-SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO

Ao longo deste documento xa describimos os principais elementos do ámbito de actuación e o entorno no que se atopa, que condicionan en maior ou menor medida o deseño do mesmo.

A ordenación proposta parte deste análise e recolle as premisas fixadas no *Estudio de sostenibilidade ambiental, impacto territorial y paisajístico* do PXOM.

Este Estudio ten como obxecto analizar e ponderar os efectos da execución e desenvolvemento das determinación do plan sobre os recursos naturais e o medio físico, de cara a garantir que as infraestruturas e servizos necesarios proxectados no mesmo se realizan en condicións sostibles ambientalmente e que se adoptan as medidas correctoras necesarias para minimizar o seu impacto.

Na valoración de impacto ambiental desenvolvida polo estudio de sostibilidade valórase a capacidade para acoller urbanización dos ámbitos nos que se prevé a consolidación da súa condición de urbano. Segundo o mencionado estudio, o impacto ambiental da delimitación de SUNC do ámbito A-4-29 Santa Cristina é moi baixo xa que se sitúa nun solo clasificado con capacidade de acollida alta- moi alta.

Considera que o valor ambiental neste ámbito é baixo, e que o desenvolvemento urbano do mesmo non implica a destrución dos valores naturais existentes, xa que se ceden as zonas verdes establecidas por lei. Ademais a ordenación pretende a creación de grandes espazos libres vinculados ás zonas residenciais.

A ordenación proposta mellora as condicións ambientais e de sostibilidade actuais do ámbito, para elo aplicáronse as seguintes medidas correctoras co fin de minimizar o posible impacto ambiental:

- conectar as áreas residenciais previstas e as adxacentes con zonas verdes, garantindo a maior continuidade posible do sector e do entorno mediante espazos verdes.
- potenciar a continuidade do ámbito e a comunicación co entorno con sistemas de transporte menos contaminantes, mediante carrís bici e recorridos peonís axardinados.



- implementar a plantación de vexetación arborada autóctona, tanto nas plantacións lineais nas beirarrúas como nos espazos verdes públicos e privados.
- evitar alteracións innecesarias da planimetría.
- conservar o manto vexetal autóctono para o seu posterior uso nas zonas axardinadas e espazos libres.
- evitar a diseminación de bloques residenciais e procura-la mínima ocupación do solo posible.
- proxectar os volumes edificables:
 - adaptados á morfoloxía do terreo (bloques residenciais escalonados),
 - adaptados á orientación do ámbito (aproveitando as mellores condicións de soleamento),
 - liberando unha grande superficie para espazos libres e zonas verdes.

07.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Ademais das condicións urbanísticas xerais do PXOM, preténdese axustar estas ordenanzas ás características singulares do ámbito de planeamento, o que da lugar ás seguintes ordenanzas de zona, que terán carácter de Ordenanzas de Edificacións e Usos do Solo.

No que en estas non quede regulado, serán de aplicación as disposicións establecidas na ordenanza de referencia e nas “Normas Urbanísticas” do PXOM, especialmente no que se refire a Normas Xerais de Uso, Título V, Normas Xerais de Edificación, Título VI, e Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VIII.

07.1.-Ordenanza 1: Edificación residencial colectiva en bloque aberto.

1. Corresponde ao caso no que sobre unha única parcela se localizan varias vivendas nunha soa edificación, que dispoñen de acceso común e compartido dende o espazo público en condicións tales que lles puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal, onde a tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques, abertos a prazas de parcela abertas.

2. As condicións da edificación serán as seguintes:

Superficie total edificable no ámbito..... 38.944,00 m²
Ordenanza de referencia (para as condicións de edificación non reguladas neste punto).... 6
Altura máxima, en nº de plantas:.....VIII, VII y VI (segundo planos de ordenación)
Altura máxima en metros (dende cota de nivelación de planta baixa): VIII..... 29,00 m.
VII..... 25,50 m.
VI 22,00 m.
Ancho mínimo transversal de praza:..... 25,00 m.
Ocupación máx. da parcela s/ rasante:..... 50%
Ocupación máx. da parcela b/ rasante:..... 80%
Retranqueos:..... segundo área de movemento da edificación
Vó máximo:..... 1,00 m
Reserva de prazas de aparcamento mínimas:..... 590

	Vivenda libre	Vivenda Protexida
Uso característico	Residencial, clase Vivenda, categoría 2ª	Residencial, clase Vivenda, categoría 2ª
Usos compatibles	Os da ordenanza 6	Garaxe-Aparcamento
Usos permitidos baixo rasante	Os da ordenanza 6	Garaxe-Aparcamento

3. As aliñacións e rasantes quedan definidas nos planos da A.O.D.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

4. A cota de orixe e referencia da planta baixa definirase no proxecto que desenvolva as edificacións, situándose segundo as determinacións do Artigo 6.3.5. do PXOM.
5. A ordenación das edificacións proposta nas parcelas de aplicación desta ordenanza, poderá adaptarse ás necesidades do proxecto que as desenvolva dentro da área de movemento da edificación definida nos planos de ordenación, sen exceder a edificabilidade de dereito e respectando as condicións de aproveitamento nas obras de nova edificación establecidas nesta ordenanza e na de referencia do PXOM. Ditos axustes non poden ser considerados como alteración ou modificación das determinacións do PXOM.

No uso residencial toda vivenda deberá ser exterior a efectos de condicións ambientais e de seguridade, dispoñendo cando menos dunha estancia que cumpra as condicións de iluminación natural e ventilación establecidas nas "Normas Urbanísticas" do PXOM. No resto de estancias poderá dar ao espazo exterior ou a un patio de parcela que cumpra os requisitos dispostos no PXOM.

6. Os voos máximos en fachada poderán superar os límites da área de movemento da edificación nas frontes a viario público, pero en ningún caso poderán invadir o espazo de separación mínimo a lindeiros regulados na ordenanza 6.
7. As condicións de edificación non reguladas nesta ordenanza axustaranse ao establecido na ordenanza de referencia 6.
8. A ocupación e os usos permitidos baixo rasante axustaranse, tanto nas súas condicións como no cómputo de edificabilidade, ao establecido no PGOM.
9. As zonas libres de edificación baixo rasante deberán axardinarse en superficie.

07.2.- Ordenanza 2. Zona verde e libre de uso público.

Corresponde aos espazos non ocupados por edificios nin polo sistema viario destinados a espazos arborados e axardinados de desfrute público, así como ao illamento e protección de vías e de espazos de alta calidade ambiental en solo urbano. Conservarase o manto vexetal autóctono para o seu posterior uso nas zonas axardinadas, nas que se procederá á plantación de especies vexetais autóctonas.

O proxecto que desenvolva este ámbito deseñará un viario peonil adaptado na parcela M1-P2, que comunique a cota 65,13 coa 69,11, como solución alternativa ao tramo de rúa Rúa Santa Cristina non practicable adxacente á zona verde.

Son de aplicación as disposicións establecidas para as Zonas Verdes e Libres do PXOM.

07.3.- Ordenanza 3. Sistema viario.

Corresponde aos espazos libres públicos destinados á circulación e estancia de persoas e vehículos. O seu trazado é o fixado nos planos de ordenación, aínda que os proxectos que desenvolvan este ámbito poderán realizar os oportunos axustes, sen que estes poidan ser considerados como alteración ou modificación das determinacións do Plan Xeral. Estes proxectos axustaranse tanto ás normas xerais de ordenación e urbanización como ás determinacións xerais do viario público establecidas no P.X.O.M, e en ningún caso poderán determinar un ancho entre aliñacións inferior ao acoutado nos planos de ordenación.

As características dos carrís bici, esixidos pola normativa nos viarios estruturantes, axustaranse ao establecido para os mesmos tanto nas normas xerais de ordenación e urbanización como nas determinacións xerais para os mesmos establecidas no PXOM.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

07.4.- Ordenanza 4. Sistema local de equipamentos públicos.

Será de aplicación nos espazos delimitados como Sistema Local de Equipamentos públicos.

Para dar cumprimento ás melloras necesarias previstas na ficha A_160 do Catálogo de Bens Culturais do Concello, con respecto á Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores, clave 10-0006, adoptaranse medidas de humanización no seu contorno convertendo o tramo da Rúa Santa Cristina contiguo ao templo, que na ordenación proposta queda incluído na parcela de equipamentos M4-P1, nun sendeiro que priorice os usos peonís e enlace a Rúa Bagunda coa Rúa B.

Os usos previstos son:

M1-P1: Uso característico:..... Sociocultural

M3-P1: Uso característico:..... Sociocultural

M4-P1: Uso característico:..... Educativo

Usos compatibles:..... Administrativo, sociocultural, sanitario, asistencial, servizos públicos, educativo, deportivo, relixioso, transporte.

Nos aspectos non regulados neste punto, son de aplicación as disposicións establecidas para os equipamentos no PXOM.

07.5.- Ordenanza 5. Dotacional privado.

Será de aplicación no espazo ocupado pola Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores (Ben Cultural con Protección Integral) e na súa parcela. A edificabilidade asignada a esta parcela correspóndese co mantemento da edificación existente actualmente.

M4-P2

Uso característico:..... Dotacional privado, clase relixioso, categoría 17ª

Superficie total edificable..... 407,00 m2

Son de aplicación as disposicións establecidas na ficha A_160 do Catálogo de Bens Culturais do Concello, así como as establecidas para os usos dotacionais no PXOM, na Ordenanza de protección do patrimonio cultural do concello de Vigo e na lexislación de patrimonio que lles afecten.

07.6.- Cadro resumo de SUPERFICIES e EDIFICABILIDADES por usos:

Zona	Superficie zona (m2)	Edificabilidade (m2c)
Ord.1. Edificación residencial colectiva	15.594,47 m2	38.944,00 m2
Ord.2. Zona verde e libre de uso público.	11.018,00 m2	0,00 m2
Ord.3. Sistema viario	20.345,86 m2	0,00 m2
Ord.4. Sistema Local de Equipamentos públicos	30.000,00 m2	0,00 m2
Ord.5. Dotacional privado	1.743,67 m2	407,00 m2
SUPERFICIE TOTAL DO AMBITO	78.702,00 m2	39.351,00 m2



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

08.- PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

Os usos pormenorizados contemplados son os seguintes:

- Residencial colectivo en bloque aberto (52% vivenda libre, 48% vivenda protexida).
- Dotacional

Segundo o disposto na Memoria Xustificativa do PXOM, os ámbitos que prevén a existencia de uso residencial como uso global (sexa cal sexa a tipoloxía característica), teñen, por disposición legal, o coeficiente 1. Pero dado que igualmente, constitúe esixencia legal a previsión dun mínimo do uso residencial para vivenda acollida a calquera tipo de protección pública, o coeficiente 1 refírese ao valor ponderado de repercusión do solo no m² construíble, calculando ese valor en función das porcentaxes concretas de cada réxime no respectivo ámbito, dos valores de cada zona e de factores de corrección por zonas e situación dos ámbitos.

En razón de todo isto, nas Ordenacións Detalladas (como é neste caso), o coeficiente 1 cando o uso global sexa o residencial, será o resultante de aplicar ponderadamente os valores dos usos de Vivenda Libre e de Vivenda Protexida.

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a vivenda protexida (387 €/m²) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos réximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (681 €/m²) daráselle o coeficiente 1, e no presente caso, as asignacións respectivas son 1,404 para a Vivenda Libre (956 €/m²) e 0,568 para a Vivenda de Acollida (387 €/m²).

Para o uso dotacional lucrativo, o valor sitúase en 681 €/m², ao que lle corresponde o coeficiente 1.

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
	Residencial colectiva en bloque aberto	Vivenda Libre	1,404
Vivenda Protexida		0,568	
Dotacional, clase relixioso	1		

No proxecto de reparto de cargas e beneficios poderán axustarse os coeficientes de ponderación e asignar novos coeficientes a usos compatibles que nese momento se introduzan xustificadamente.

09.- VIABILIDADE ECONOMICA DA TRANSFORMACIÓN.

Recóllense a continuación os datos dos resultados económicos da transformación urbanística e dos custos das indemnizacións. O cadro de resultados mostra que a operación de transformación é viable, xa que o valor inicial do solo é similar aos valores medios do Solo Urbano Non Consolidado da zona.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

NOME Santa Cristina **CLAVE** A-4-29

AMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Superficie delimitada	78.702 m ²
Superficie computable a efectos de Aproveitamento Tipo	40.096 m ²
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500 m ² c/m ² s
Edificabilidade Máxima	39.351 m ²
Edificabilidade Ponderada	35.416 m ²
Aproveitamento Tipo	0,981 m ² c/m ² s

CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN

Indemnizacións Normales	24.098 €
Indemnizacións Especiales	5.574.387 €
Urbanización Normal	7.095.128 €
TOTAL CUSTOS TRANSFORMACION	12.693.614 €

VALOR DO PRODUTO INMOBILIARIO

Valor de repercusión promediado	681 €/m ²
Valor do produto inmobiliario	24.113.742 €

VALOR INICIAL DO SOLO

Valor do produto inmobiliario	24.113.742 €	
Custos de transformación	12.693.614 €	
VALOR RESIDUAL	11.420.128 €	/40.096 m ² = 285 €/m²

10.- CRITERIOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS.

Na presente Área de Ordenación Detallada sinálase o trazado e as características das redes de servizos urbanos previstos, coas que se pretende resolver a adecuada conexión coas redes existentes. En calquera caso, o proxecto de urbanización que deberá redactarse antes de proceder á urbanización do ámbito, terá en conta o conxunto de determinacións gráficas e escritas contidas neste documento de ordenación detallada, considerando os trazados previstos con carácter indicativo. Dito proxecto definirá e dimensionará a traza así como os elementos definitivos en base aos cálculos, á exacta estimación da demanda e aos datos precisos, en cumprimento da lexislación vixente en cada caso.

Previamente á elaboración do proxecto de urbanización, farase o correspondente levantamento topográfico actualizado, en base ao cal se poderán modificar as cotas de rasante sinaladas para a rede viaria se as características do saneamento así o requirisen.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

10.1.- INFRAESTRUTURAS EXISTENTES.

Actualmente, o ámbito e as vivendas nel incluídas, están dotados dos servizos urbanos de abastecemento de auga, rede de saneamento e subministro eléctrico.

10.2.- IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.

O ámbito, e as edificacións definidas no mesmo, estarán dotados de tódolos servizos urbanos mediante o trazado sinalado nos planos de ordenación 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4, que enlazan coas redes de servizos existentes no perímetro do ámbito.

O abastecemento de auga resólvese cun trazado en forma de cruz, polos viarios principais A e B, e ramais pola R/ Sta. Cristina e a R/ Severino Cobas, que conectan coas redes de abastecemento existentes situadas no perímetro do ámbito. No correspondente proxecto de urbanización se definirán os materiais da rede, as dimensións e requisitos dos condutos, e tódolos datos necesarios para a materialización do trazado previsto neste documento.

Sobre as redes principais preveranse hidrantes contra incendios, dispostos segundo a lexislación aplicable e de características adecuadas á mesma e aos requisitos establecidos polo Servizo Municipal contra incendios.

O saneamento prevese mediante un sistema separativo, cun trazado segundo a documentación adxunta: en forma de cruz, polos viarios principais A e B, e con ramais pola R/ Sta. Cristina e a R/ Severino Cobas, que conectan na zona máis baixa do ámbito coa rede existente, á altura da R/ Severino Cobas. No correspondente proxecto de urbanización definiranse os materiais da rede (conductos, sumidoiros, pozos de rexistro, etc), os requisitos de calidade, as dimensións dos mesmos, e tódolos datos necesarios para a materialización dos trazados previstos.

A rede de subministro de enerxía eléctrica prevese tamén cun trazado en forma de cruz, polos viarios principais A e B, e ramais pola R/ Sta. Cristina e a R/ Severino Cobas, que conectan coa rede de subministro existente no punto definido nos planos á altura da R/ Severino Cobas. No correspondente proxecto de urbanización definirase a rede de distribución de enerxía, que en todo caso será subterránea, realizarase con condutores protexidos e cumprirá co establecido no Regulamento Electrotécnico vixente e os criterios municipais. A posición e definición dos necesarios centros de transformación corresponderá ao Proxecto de Urbanización.

A disposición das luminarias de alumado público, en tódalas vías, así como a definición da rede e os seus elementos, corresponderá ao Proxecto de Urbanización.

A rede de gas natural trázase cunha malla polas rúas A e B, pola R/ Sta. Cristina e a R/ Severino Cobas. No proxecto de urbanización dimensionarase a rede e os seus elementos, así como as condicións de execución da mesma.

11.- CUSTOS DE URBANIZACIÓN

Recóllense a continuación os custos estimados das obras de urbanización do ámbito, desglosados por capítulos (as cantidades estimadas poderán ser modificadas en función do desenvolvemento do proxecto de urbanización):



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

CAPITULO E DESCRICIÓN	VALORACION
01. Conexións con sistemas xerais existentes: para enlazar e executar a súa posible adecuación ás novas necesidades.	340.566,00 €
02. Demolicións e movemento de terras: execución das obras, sen considerar incidencias nin obras singulares	691.775,00 €
03. Rede viaria: pavimentación de calzadas e beirarrúas e sinalización.	2.128.538,00 €
04. Abastecemento de auga potable: trazado segundo as demandas de uso residencial.	386.684,00 €
05. Saneamento: segundo as demandas estimadas no proxecto de urbanización.	702.418,00 €
06. Enerxía eléctrica: segundo as demandas estimadas no proxecto de urbanización.	844.320,00 €
07. Alumado público: nos viarios e nos espazos libres.	439.898,00 €
08. Distribución de gas: segundo as demandas estimadas no proxecto de urbanización.	354.756,00 €
09. Canalización de telecomunicacións: da infraestrutura común, xa que o cableado corresponde á compañía subministradora.	283.805,00 €
10. Xardinería. Rego e mobiliario urbano: dos espazos libres e zonas verdes.	425.708,00 €
11. Imprevistos: por actuacións singulares, obras provisionais, etc.	496.660,00 €
TOTAL	7.095.128,00 €

12.- POLIGONOS.

Dadas as condicións da área a ordenar, delimitase un único polígono.

13.- PLAN DE ETAPAS.

Establécese unha única etapa para a execución das obras de urbanización, cunha duración de dous anos contados a partir da aprobación definitiva do correspondente proxecto de urbanización.

14- INICIATIVA DE PLANEAMENTO E SISTEMA DE ACTUACION.

A iniciativa de planeamento é pública. O sistema de actuación sinalado na ficha é o de Cooperación.

15.- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN

1. No desenvolvemento e xestión do presente ámbito, os propietarios dos solares resultantes da equidistribución deberán constituírse en Entidade Urbanística de Conservación nos termos do apartado 6 do Artigo 110 da Lei 15/2004. e o Artigo 2.3.5.

2. O prazo mínimo para o mantemento e conservación da urbanización por parte da entidade que se estableza, será de cinco anos desde o momento da constitución da mesma, no momento da recepción das obras de urbanización polo Concello, nos termos fixados polo Artigo 2.3.5, das Normas Urbanísticas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

16.- INDICE DE PLANOS.

- 1.- Situación e delimitación do ámbito.
- 2.A.- Estado actual e determinacións do plan xeral.
- 2.B.- Información catastral.
- 3.1.- Estrutura viaria e aliñacións.
- 3.2.- Ordenación e normativa.
- 3.3.- Ordenación e usos pormenorizados.
- 3.4.- Seccións do terreo.
- 4.1.- Esquema de abastecemento de auga.
- 4.2.- Esquema de saneamento.
- 4.3.- Esquema de subministro de enerxía eléctrica.
- 4.4.- Esquema de gas.

Vigo, novembro de 2007



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: SANTA CRISTINA

DISTRITO: 4

CLAVE: A-4-29 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

78.702 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	30.000
Viario:	8.606

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

10.834

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

40.096 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

39.351 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,500 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 7

Altura Máxima

8

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,981

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

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

Verde:	11.018	m ² de solo
Equipamento:	30.000	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	200	Nº Plazas

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

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E081	STA CRISTINA - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
SX/CO-TR/E059	7001 - RONDA	PROPOSTO
RÚA SEVERINO COBAS		
SX/CO-TR/E071	RÚA SEVERINO COBAS - RONDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	3,051%

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

-Ordenar acoidadamente unha peza importante do crecemento da cidade, estruturando as propiedades municipais na área para unha optimización do uso das mesmas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% 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.