



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-4-49 LAGARES

ÍNDICE XERAL

I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA	2
1. Conveniencia e oportunidade	2
2. Identificación do sector de planeamento e determinación do PXOM	2
3. Contextualización e preexistencias	2
4. Elementos Estructurantes da Proposta	2
5. Obxetivos	3
6. Criterios de Ordenación	3
7. Cadro xeral de Superficies	3
8. Cálculo do aproveitamento tipo	4
9. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM	4
Cadro xeral de superficies adxunto	5
10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.....	6
11. Viabilidade económica	7
12. Sistema de Actuación y Prazos de desenrolo	8
13. Polígonos	8
14. Xustificación do Cumprimento da Lei e Regulamento de Accesibilidade	8
15. Cumprimento da Normativa Sectorial de Aplicación	9
16. Medidas Correctoras do Impacto ambiental	9
17. Elementos Protexidos catalogados no PXOM	10
II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN.	
1. Ordenanzas de carácter xeral	11
2. Ordenanzas particulares de Ordenación	11
3. Sección 1ª. Ordenanzas Específicas. Edificación lucrativa	11
4. Sección 2ª. Condicións dos Usos. Edificación lucrativa	15
5. Sección 3ª. Dotacións Urbanísticas. Sistema Local	16
6. Sección 4ª. Desenrolo da Ordenación Detallada	17
III. PONDERACIÓN ENTRE OS USOS PORMENORIZADOS	19
IV. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVICIOS	20
V. PLANOS. ÍNDICE	24

I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA.

1. Conveniencia e oportunidade

O Concello considera oportuno e conveniente garantir ó máximo posible o desenrolo e execución do adxunto Plan Xeral de Ordenación Municipal, (PXOM) á luz dos principios da Lei do Solo Galega (LOUG), e, neste caso concreto ó estipulado no Título VIII (artigos 233 a 237), sobre Convenios urbanísticos de planeamento e xestión.

Os propietarios dos terreos do ámbito de solo urbán non consolidado referenciado, cunha superficie de 20.957 m², que representan o 82.40 % do total, no que poseen unha instalación fabril de tratamento de residuos titulada SAMPER, reconocen a súa incompatibilidade cos obxetivos e criterios xerais do PXOM para esta zona, en concreto o denominado Sistema Xeral de espazos libres do río Lagares, considerando a oportunidade de elaborar conxuntamente con este Concello un Convenio que recolla os distintos dereitos e deberes de ambos actores.

2. Identificación do sector de planeamento e determinación do PXOM.

A parcela en cuestión atópase na parroquia de Sárdoma, Concello de Vigo, cunha superficie de 20.597 m², sendo a superficie total de 24.997 m². Os lindeiros do mesmo son: Norte, o camiño de Aires; Sur, en ángulo co Centro de Saúde e ponte sobre o Lagares; Este, o río Lagares en toda a súa lonxitude e Oeste, o vial denominado Baixada a Laxe.

As determinacións do PXOM para este espazo, clasificado como solo urbán non consolidado, quedan perfectamente definidas no Convenio suscrito coa propiedade de terreos, adxunto a esta memoria, así como na ficha de características do dito sector.

3. Contextualización e preexistencias.

O presente ámbito que queda perfectamente identificado no anterior punto, está en parte incluído no Plan Xeral unha operación global que o Avance do mesmo plantexa como unha “Actuación Estratéxica” de gran importancia para a ordenación urbán da cidade, denominada xenéricamente Sistema Xeral de zonas verdes do Lagares.

Na parcela existen unha serie de naves da propiedade, así como de outras particulares, adicadas o tratamento de residuos industriais, que debido a súa actividade, aparte de producir innumerables molestias o cidadán: ruidos, camiións de gran tonelaxe, etc., non e compatible co tratamento que se lle quere dar no PXOM a toda esta zona do río Lagares a lo menos dende a Avenidad de Madrid hata a súa desembocadura na praia de Samil.

4. Elementos estruturantes da proposta.

O elemento primordial que estrutura a proposta de ordenación do adxunto polígono, e o río Lagares, que recorre e serve de límite ó ámbito pola súa cara nordeste. Así mesmo, polo lindeiro suroeste se desenrola o núcleo de Sárdoma con xa algún equipamento importante, como é o Centro de Saúde, e a nova urbanización denominada “Aires” que urbaniza o sector conocido como a finca do Pombal, cunha edificabilidade importante.

Estes elementos, baixo as determinacións dictadas xenéricamente polo Plan Xeral, conforman a solución definitiva da Ordenación Detallada, cuos obxetivos díctanse a continuación.

5. Obxetivos.

O obxetivo determinante da ordenación plantexada, e a consecución e recuperación de toda a ribeira do río Lagares colindante co ámbito que nos ocupa. Isto supón conseguir unha superficie aproximada de oito mil metros cadrados (8.000,00 m²). Con isto alcázase unha parte importante do denominado “Plan de zonas libre do río Lagares” a fin de lograr a continuidade necesaria desta zona verde lineal a todo o longo do citado río.

O segundo obxetivo de importancia é conseguir, así mesmo, o traslado de totalidade das instalacións industriais que causan grandes molestas a un polígono específico para ditos usos industriais, localizado no Plan Xeral na parroquia de Bembribe (así se constata unha cláusula do Convenio adxunto a Ordenación).

6. Criterios de ordenación.

Os criterios xerais de ordenación urbanística do ámbito que nos ocupa son:

- Respecto o obxetivo de consecución do espacio verde paralelo o río Lagares, deixar libre unha ampla zona colindante co dito río servindo de enlace co sistema xeral de zonas verdes citadas, que sirva de filtro para a zona residencial, conseguindo así mesmo a liberalización do Lagares de tódolos residuos que actualmente absorbe das instalacións industriais existentes.
- Ó mesmo tempo, ubícase todo a zona de edificación no interior do sector, colindando coas construcións existentes da parroquia de Sárdoma.
- En canto os criterios de infraestructuras, proxectase un único vial que comunica a Ordenación por unha parte, coa Parroquia de Sárdoma, e por outra có núcleo novo da finca do Pombal, dando o mesmo tempo servizo o interior da urbanización.

7. Cadro xeral de superficies.

Os datos sobre as superficies figuran na folla que se adxunta a este epígrafe.

8. Cálculo do aproveitamento tipo.

En canto ó cálculo do Aproveitamento Tipo, dacordo coa Lei galega, artigo 113 do Capítulo III, será, para este tipo de solo, a división entre o aproveitamento lucrativo total, incluíndo no seu caso o dotacional privado que lle corresponde, e a superficie total excluídas os terreos afectados a dotacións públicas, xerais ou locais, que se manteñan neste caso:

$$A.T = \frac{(10800 \times 1'3455 + 7.200 \times 0'4817)}{21.918 \text{ m}^2} = 0'821$$

9. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.

Dacordo co disposto no artigo 62.1.b da Lei 9/2000 considéranse como determinacións estruturantes aquelas ás que se fai referencia no artigo 55.2, que son:

- Ámbito
- Usos globais e tipoloxía
- Altura máxima
- Superficie total edificatoria
- Reserva de solo para dotacións
- Previsión de sistemas xerais necesarios para o desenvolvemento do sector.

Ámbito: LAGARES

Sup. Total 24.997 m²

Manz. N°	Parcela n°	Superficie m ²	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² /m ²	Ocupación %	N° Plantas	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	P.1	7.760						3.400	1.956	7.760	
	P.2	3.400									
	P.3	1.956									
	P.4	1.310	3.600	2,75	70	IV					
	P.5	6.660	14.400	2,16	50	I-VI					
Total		21.086	18.000					3.400	1.956	7.760	

Sup. Total de ámbito – Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario****3.911 m²****Sup. Sistema General Viario****0 m²****Sup. Otro viario****3.911 m²**

M1	Uso compatible co residencial (*)	P5 =	815 m ²
M1	Residencial Acollida V.P.A.	P5 A =	7200 m ²
	Residencial Libre.	P5 L =	7200 m

(*) Esta superficie de utilizarse como uso compatible, deberá restarse da edificación máxima da vivenda libre.

Estas determinacións polo que respecta a Ordenación Detallada do Lagares son:

DETERMINACIÓN ESTRUCTURANTES	FICHA	ORDENACIÓN DETALLADA
SUPERFICIE	24.997 m ²	24.997 m ²
USOS GLOBAIS E TIPOLOXÍA EDIFICABLE: RESIDENCIAL	18.000 m ² (100%)	18.000
ALTURA MÁXIMA	VI	VI
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	18.000 m ²	18.000 m ²
DOTACIÓN: a) ESPACIOS LIBRES b) EQUIPAMENTOS c) APARCAMENTOS PÚBLICOS	3.240 m ² 1.800 m ² 90 prazas	3.400 m ² 1.956 m ² 92 prazas superficie
SISTEMA XERAL ZONAS VERDES		7.760 m ²

10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

As Ordenanzas de aplicación no sector de Lagares A-4-49 son as que figuran con este título dentro da Documentación da presente Ordenación Detallada, conformando o Capítulo II da mesma. Como se pode comprobar pola súa lectura distínguense entre as Ordenanzas de carácter xeral e as Ordenanzas Particulares da Ordenación do presente sector. Estas Ordenanzas responden á correcta e cumprida harmonización entre as Normas dimanantes da Normativa xeral do PXOM e as condicións concretas de ordenación do presente Sector.

11. Viabilidade económica.

Os datos sobre a viabilidade así como os de urbanización figuran no cuadro da folla que se adxunta neste epígrafe:

Clave:	A-4-49	Nome:	LAGARES
--------	--------	-------	---------

Sector de Solo Urbanizable

Superficie Delimitada:	24.997 m ² S
Superficie Computable:	21.918 m ² S
Superficie Total Edificable:	18.000 m ² T
Indice Edificabilidade Bruta:	,720 m ² T/m ² S

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN	
Urbanización Normal:	1.874.775 €
Urbanización Especial:	0 €
Indemnizaciones Normales:	13.173 €
Indemnizaciones Especiales:	4.396.404 €
Cargas Específicas según Convenio:	0 €
Total Gastos:	6.284.352 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO	
Valor Promediado:	804 €
Valor Apropiable 18000m ² T x 804€x 0,90	13.032.080 €

VALOR INICIAL DO SOLO	
Valor Apropiable:	13.032.080 €
Total Gastos:	6.284.352 €
Superficie Computable:	21.918 m ² S
Valor Residual (13032080 €- 6284352 €) / 21918 m ² S	308 €

12. Sistema de actuación e prazos de desenvolvemento.

- a) Para a execución das previsións da presente Ordenación Detallada, en base a o disposto no Convenio Urbanístico proposto, fíxase o Sistema de Compensación, dacordo cos artigos 154 a 156 da Sección 5ª da Lei 9/2002.
- b) Os prazos para o desenvolvemento das determinacións son, dacordo ca ficha adxunta a Ordenación Detallada:
- Proxecto de Urbanización -----1 ano dende a aprobación definitiva do PXOM.
 - Proxecto de Equidistribución -----1 ano dende a aprobación definitiva do PXOM.
 - Execución da Urbanización -----2 anos dende a aprobación do Proxecto de Urbanización.
 - Edificación -----2 anos dende o remate das obras de Urbanización.

13. Polígonos.

Dada a pouca complexidade da xestión da Ordenación Detallada, constitúese unicamente un polígono de actuación para todo o sector.

14. Xustificación do Cumprimento da Lei e Regulamento de Accesibilidade.

A lei 8/97, 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 lles 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.b do Regulamento indica que cando por dificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñárase 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 sexan superior en máis dun 50% ó 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 do Regulamento).

En canto a Ordenación Detallada que nos ocupa, o vial que se proxecta, apóiase nun tramo da Baixada a Laxe o longo dunha lonxitude duns cen metros (100 m.) desenrolándose despois nos terreos do ámbito do sector hata conectar co Camiño da finca de Aires.

Este novo vial, cunha pendente media dun dous e medio por cen (2,5%) cumpre coa Lei e Regulamento, prevéndose as dúas prazas adaptadas que lle corresponden, así como os pasos peonís correspondentes.

Xa na urbanización interior, tal como se indicou no apartado correspondente, o Proxecto de Urbanización fixará as determinacións dacordo coa Lei e o Regulamento nomeado.

15. Cumprimento da Normativa Sectorial de Aplicación.

A Ordenación Detallada cumpre coa Normativa Sectorial correspondente, en concreto a Lei de Augas de Galicia de aplicación polo curso do río Lagares no lindeiro noroeste do ámbito da Urbanización proposta.

16. Medidas Correctoras do Impacto ambiental.

Dacordo coa normativa do Plan Xeral, aplicaranse a esta Ordenación as seguintes medidas de corrección a os efectos de minimizar o máis posible o impacto ambiental que pode causar a nova Urbanización.

1. Garantízase a continuidade do denominando Sistema Xeral da Zona Verde do Lagares, xa que a zona colindante co río convértese en parte Zona Verde de Uso público e o susodito Sistema Xeral, así complétase o corredor verde e tamén garantízase a protección do cauce do Lagares.
2. No ámbito no que se actúa non existe arbolado, nin o borde do río, polo que se plantexará con Proxecto de Urbanización a prantación de vexetación autóctona tanto nos espazos verdes coma nos itinerarios peonais e as beirarúas.
3. O longo do curso do río Lagares proxéctase o xa nomeado “Sistema Xeral de Zona Verde” que iníciase na Avenida de Madrid e remata na desembocadura do mesmo, en Samil, polo que se atenderá en principio as determinacións de dito documento e como norma xenérica a conservar e rematar a vexetación da ribeira.
4. O Proxecto de Urbanización deseñará unha rede de camiños peonais e un carril-bici a os efectos de comunicar as zonas residenciais de nova creación cos núcleos de zonas residenciais existentes, así como cos sistemas xerais de zonas verdes, e o solo rústico de protección de augas.
5. Se adaptou na Ordenación Detallada o vial proxectado á topografía do terreo sen producir desmontes nin terrapléns.
6. Non se proxecta ningunha ponte sobre o río Lagares nin se entuba, polo que non é necesario adoptar ningunha medida correctora con respecto a iste punto.
7. Por último procurouse alonxar a edificación o máximo do río, tanto polo cumprimento da Normativa como por producir o menor impacto posible no cauce do mesmo.

17. Elementos Protexidos catalogados no PXOM.

Non existe no ámbito desta Ordenación Detallada ningún ben catalogado nin inventariado polo Concello de Vigo que afecten a ordenación plantexada.

Fora do sector están o Cruceiro da Laxe e a Ponte de Sárdoma (sobre o Lagares), catalogados no Plan Xeral de Ordenación Municipal.

II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN.

1. Ordenanzas de carácter xeral.

A presente Ordenación Detallada desenvolve a Ficha do Plan Xeral do ámbito de solo urbán non consolidado A-4-49 no que se establecen:

Tipoloxías Edificatorias: dacordo co artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística:

- A. Edificación Aislada ou en Bloques abertos.
- B. Edificación en Cuarteirón Pechado ou Medianeiras.
- C. Edificación Adosada ou Agrupada en Fileira.
- D. Edificación pareada.
- E. Tipoloxía Mixta prevista para sua determinación polo planeamento a desenvolver.

As condicións de aproveitamento, usos, obxetivos e recomendacións están determinados na Ficha correspondente que se acompaña como parte da Memoria deste documento.

A Ordenación Detallada e seu posterior desenvolvemento están suxetas as Normas Urbanísticas do PXOM, especificamente as Normas Xerais de Usos, Título V; Xerais de Edificación, Título VI; Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII e Xerais de Protección VIII.

2. Ordenanzas particulares de Ordenación.

Ámbito.- Pertence ó ámbito definido no Plan Xeral como A-4-49 – Lagares.

Tipoloxías.- A tipoloxía, dacordo co artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística é a A: Edificación aislada ou en Bloques abertos.

Alineacións e Rasantes:

- a) A Ordenación Detallada determina as alineacións da red viaria quedando a definición xeométrica do seu trazado en planta resolto polas coordenadas UTM dos planos en soporte dixital do Plan Xeral, resolvendo os enlaces cos viais existentes.
- b) Tódalas seccións tipo do viario refléxanse nun plano acotadas, definindo un mínimo de beirarúa de 1,80 m.
- c) As rasantes do viario quedan definidas polas cotas nos enlaces cos viais existentes: Rúa de Sárdoma e Vial da Urbanización Aires, aparte das tres cotas o longo do vial proxectado.

3. Sección 1ª. Ordenanzas Específicas. Edificación lucrativa.

LAR-1.1.- Condición de Edificación, Ocupación, Números de Plantas.

- 1. A Ordenación, a os efectos da regulación do aproveitamento e condicións da edificación, establece unha organización e estrutura determinada pola vía xeral, que, xunto co límite do

ámbito, defíne os distintos cuarteiróns que constituen a base de regulación. Algúns cuarteiróns teñen uso de zonas verdes ou dotacións con carácter do Sistema Local.

2. As parcelas definidas, ou son só a os efectos de atribuirle as intensidades de usos e os espacios libres, públicos ou privados, ou dotacións.
3. As condicións específicas das parcelas que constituen o único Recadro (M.1) que existe no sector serían:

CUARTEIRÓN	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE m ² .c.	OCUPACIÓN B. RASANTE	OCUPACIÓN S. RASANTE	ALTURA Nº PLANTAS
M.1	P.4	1.310 m ²	3.600,00	100 %	70 %	IV
	P.5	6.660 m ²	14.400,00	100 %	50 %	VI

A parcela P5 corresponde a o Uso Pormenorizado de Vivenda Colectiva de Protección.

En aplicación do artigo 42 do Decreto 35/2000, regulamento da Lei de accesibilidade, o tres (3%) por cento destas vivendas deberá reunir as condicións de adaptación a persoas de mobilidade reducida.

LAR.- 1.2.- Condición do Solar.

1. Tódalas parcelas (P) do único Cuarteirón existente no sector cumpren a condición de solar regulado polo artigo 6.2.13 das Normas Urbanísticas, e súa edificación considérase pode responder as promocións unitarias que resolven as condicións do aparcamento baixo rasante, reguladas para cada unha delas.
2. As edificacións poderán establecerse en réxime de condominio, según se recolla no artigo 5.2.1 da Normativa Urbanística, podendo, no seu caso, subdividirse en fases ou proceso de edificación sobre rasante, sobre as parcelas resultantes da reparcelación que, no seu caso cando, se produxese, sempre establecendo garantías de construción do aparcamento de maneira que poida cumprir a súa función no proceso das diferentes fases.
3. Condicións de parcelación. A efecto de novas parcelacións, reparcelacións ou segregacións, establécense como condicións das parcelas, destinadas a usos distintos do dotacional ou infraestructuras, as seguintes:
 - Parcela mínima 300 m².
 - En cuanto as condicións das parcelas resultantes cumprírase o Capítulo 6.2 – Condicións da Parcela Edificable, do Tomo III das Normas Urbanísticas do PXOM, en concreto o art. 6.2.11 – Parcelas Edificables.

LAR.- 1.3.- Alineacións e Posicións da Edificación.

1. As edificacións disporanse dacordo coa localización definida nos planos de Ordenación da presente Ordenación Detallada para cada un dos cuarteiróns en parcelas, e a edificabilidade lucrativa establecida para cada unha.
2. As áreas de movemento da edificación definida deberán ser respetadas, e a ocupación total, sobre o baixo rasante, non poderán sobrepasar as porcentaxes atribuídas no citado Artigo.
3. Aquelas Parcelas nas que o Plano de Ordenación e Regulación establece a edificación, e as súas áreas de movemento, na alineación da rúa, esa alineación considérase vinculante, e o resto da edificación poderá establecerse ou definirse no Proxecto de Edificación sen outras limitacións que as que se deriven das condicións das Áreas de Movemento e da porcentaxe de Ocupación, establecidas nesta Ordenación.
4. A separación entre bloques e as distancias a eixes da rúa ou lindeiros son as que resultan da posición acotada no plano de Ordenación e Regulación.

LAR.- 1.4.- Cota de Orixe e Referencia.

A cota de orixe e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa, e situarase dacordo coas determinacións do artigo 6.3.5 das Normas Urbanísticas.

LAR.- 1.5.- Profundidade dos edificios.

1. Nas edificacións, nas que a dimensión de lonxitude é superior o fondo, cando se destinen a uso Residencial a separación máxima entre fachadas opostas non poderá rebasar os dezaioito (18) metros de profundidade.
2. Cando existan queieiros na directriz lonxitudinal do bloque ou solapes entre corpos de edificación, a profundidade medirase independentemente en cada un deles, se a lonxitude do solape é inferior o cincuenta (50) por cento da profundidade. Se a lonxitude do solape é superior a ese valor, a profundidade edificada, no espazo de contacto entre corpos de edificación, non poderá rebasar a profundidade correspondente ó uso.
3. A os efectos de aplicación deste artigo, enténdese por profundidade do edificio, a dimensión existente entre dúas fachadas opostas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimais. A medición da profundidade farase perpendicularmente á fachada de maior lonxitude, sen tomar en conta os vuelos ou saintes autorizados.
4. Os edificios con uso exclusivo, ou aquelas plantas con ese uso, Terciario Xeral, Clase Comercio, poderán ter a dimensión apropiada a o uso sen máis limitacións que as establecidas por razóns de seguridade ou outras análogas establecidas polas disposicións que sexan de aplicables.

LAR.- 1.6.- Altura das Edificacións.

- a) As alturas das edificacións veñen definidas no cadro do apartado 8, e no correspondente plano de Ordenación e Regulación.

A altura de coronación, medida en metros dende a cota de nivelación de planta baixa serán:

1 Planta -----	4,50 m.
4 Plantas -----	15,00 m.
6 Plantas -----	22,00 m.

- b) Sobre a última planta permitida, en cada un das anteriores situacións, caberá a construción de unha planta de ático, incluíndo no cómputo da edificabilidade, con retranqueos de corenta e cinco (45) graos sexagesimales a tódalas fachadas.
- c) A efectos da medición da altura en metros, autorízase a prolongación do plano de fachada hata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa dende esos centímetros, poida ser de mellor aproveitamento. En ningún caso autorízase a prolongación os frentes de saintes de corpos volados ou miradores, e o vuelo do alero tamén mídese sobre o plano da fachada, sen que sea posible establecer recrecidos sobre dito vuelo.
- d) Sobre o pano de cuberta só poderán sobresair os elementos de ventilación, chimineas, as anteas de calquer tipo de televisión, que deberán ser colectivas, e calquer elemento de aproveitamento da enerxía solar ou outros que podan estar autorizados pola Normativa Xeral de Edificación do Título VI.

LAR.- 1.7.- Altura dos pisos.

A altura máxima dos pisos será:

Planta Baixa -----	3,50 m.
Plantas de piso -----	2,60 m.

LAR.- 1.8.- Saintes e Voós.

- a) Os bloques proxectados permitirase os saintes contemplados no artigo 6.6.19 das Normas Urbanísticas, podendo os corpos voados pechados alcanzar o 60% da fachada.
- b) O sainte máximo das cornisas e os aleiros medidos dende o plano da fachada non rebasarán os 0,80 metros, e si se superara contará a os efectos da ocupación.

LAR.- 1.9.- Condicións de Accesibilidade.

Ademáis das Normas Xerais de Edificación Título VI e os de Usos, Título V, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997 do 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión das Barreiras, e o seu Regulamento 35/2000 que os desenrola.

LAR.- 1.10.- Condicións Garaxe-Aparcamento.

A fin de dar cumprimento o estándar fixado polo artigo 47 da Lei 15/2004, tódolos edificios deberán reservar praza de aparcamento na proporción de 1,50 prazas por cen metros cadrados (100 m²) de construción.

LAR.- 1.11.- Ocupación e tratamento dos espazos non edificados.

- a) Os espazos non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada define coma espazos Libres privados deberán manter limpios e urbanizados ou axardinados según as condicións de dimensión e características dos mesmos.
- b) Os espazos non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada determine que o seu uso é público, deberán de ser tratados coma espazos libres e non poderán pecharse ou vallarse.

4. Sección 2ª. Condicións dos Usos. Edificación Lucrativa.

LAR.- 1.12.- Usos Pormenorizados.

1. O Plan Xeral determina coma Uso Global Característico o Residencial, que a Ordenación Detallada desagrega nos Usos Pormenorizados de: Residencial Clase de Vivenda Libre e Residencial Clase de Vivendas Acollidas a algún Réxime de Protección, nos termos, condicións e coeficientes de ponderación establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada.
2. Así mesmo a Ordenación Detallada define as zonas correspondentes a os Sistemas Locais e Xerais, según as condicións da Ficha do sector para os usos de Espazos Libres e Equipamentos Públicos.

LAR.- 1.13.- Localización dos Usos Pormenorizados.

- a) A ordenación Detallada asina os Usos Pormenorizados de Vivenda Protexida (chamaremos así á denominada polo Plan Xeral como Vivenda acollida a algún réxime de protección) ó bloque de seis (6) alturas que ocupa a Parcela cinco (P.5A).
- b) As Vivendas Libres sitúanse, dentro do mesmo cuarteirón (M.1) nas parcelas catro e cinco (P.5L).

LAR.- 1.14.- Réxime do Uso Característico.

1. Uso Característico. Residencial. Vivenda Libre, Categoría 2ª.
2. Usos Compatibles no mesmo edificio.
 - a. Terciario Hosteleiro. Categoría 1ª, 2ª ou 3ª tódolos edificios.
 - b. Terciario Oficinas. Categoría 6ª. Asociada a vivenda.
 - c. Dotacional, Clase Educación. Categoría 1ª, 8ª e 9ª na Planta Baixa.
 - d. Dotacional, Clase Servicios Públicos. Categoría 15ª Plantas Baixas.
 - e. Dotacional, Clase Asistencial. Categoría 10ª Plantas Baixas.
3. Usos Permitidos edificio independente.

- a. Terciario, Clase Hosteleiro. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 5ª.
- b. Terciario, Clase Comercio. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 5ª.
- c. Terciario, Clase Oficinas. Tódalas categorías.
- d. Dotacional, Tódalas clases e categorías, menos a 16ª.

4. Usos Prohibidos.

Os restantes.

LAR.- 1.15.- Réxime do Uso Pormenorizado da Vivenda Protexida.

1. Uso Característico. Residencial, Clase Vivenda acollida a algún réxime de protección pública, Categoría 2ª.
2. Usos Compatibles no mesmo edificio.

Garaxe-aparcamento. Categoría 1ª nas plantas inferiores a Baixa.

3. Usos Prohibidos.

Os restantes.

5. Sección 3ª.- Dotacións Urbanísticas. Sistema Local.

LAR.- 1.16.- Espacios Libres Públicos.

1. A ordenación Detallada establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos a Parcela 2 (P.2) cunha superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS M² (3400 m²) cunha situación está perfectamente definida no Plano correspondente de ORDENACIÓN E REGULACIÓN.
2. A urbanización e tratamento desta parcela deberá axustarse as determinacións dos artigos do Capítulo 7.3 das Normas Urbanísticas en especial os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

LAR.- 1.17.- Equipamentos Públicos.

1. A Ordenación Detallada establece un Sistema Local de Equipamentos Públicos cunha superficie de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA E SEIS M² (1.956 m²). A súa ubicación queda determinada no plano de ORDENACIÓN e REGULACIÓN adxunto.
2. As condicións de aproveitamento e edificación serán as de a Ordenanza 13 coas características da Clase de uso Dotacional que o Concello lles atribuíra en razón ás súas necesidades.
3. O uso desta Dotación será o Socio-Cultural.

LAR.- 1.18.- Sistema Xeral de Espacios Libres.

1. A Ordenación Detallada inclúe como Sistema Xeral de Zona Verde unha parcela de SETE MIL SETECIENTOS SESENTA M² (7.760 m²).

A sua ubicación no sector queda reflexada no Plano de ORDENACIÓN e REGULACIÓN adxunto.

2. En aplicación do artigo 166.3b e 4 da Lei 9/2002, a urbanización e tratamento destas parcelas deberán acometerse dende o Proxecto de Urbanización e a súa execución axustarse ás determinacións dos artigos do Capítulo 7.3 das N.U., en especial os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

LAR.- 1.19.- Aparcamientos Públicos.

A Ordenación Detallada ven obrigada a reservar como prazas de aparcamento público dúas cada cen metros cadrados (100 m²) edificadas, que equivale ó 25% da edificabilidade do uso residencial e Terciario.

Isto equivaldría a un mínimo de DOUSCENTAS SETENTA prazas, que ó no ser posible localizalas na superficie (onde existen en principio 92 prazas), tal como indica a ficha do sector no seu apartado 8- Observación e Recomendacións, ubicaranse baixo rasante.

Dacordo ca lei 8/97, e o Decreto 35/2000 polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, reservaranse as correspondente prazas adaptadas nos correspondentes aparcamentos públicos.

6. Sección 4ª.- Desenrolo da Ordenación Detallada.

LAR.- 1.20.- Condicións para o Proxecto de Urbanización.

- a) Para poder levar a práctica as determinacións desta Ordenación Detallada deberá redactarse un Proxecto de Urbanización que as desenrolará.

Iste documento recollerá as denominadas obras de urbanización tales como: viais, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas.

- b) Así mesmo o Proxecto cumprirá a Lei 8/1997 do 20 de agosto de Accesibilidade e Supresión das barreiras da Comunidade Autónoma de Galicia, así como o Regulamento de desenrolo e execución de dita Lei (aprobado o 28 de Xaneiro do ano 2000).
- c) Iste Proxecto de Urbanización establecerá os alcorques necesarios nos viarios e zonas de aparcamentos para a prantación das preceptivas árbores.
- d) Conservación.- No desenrolo e xestión do presente ámbito os propietarios dos Solares resultantes da execución da urbanización se constituirán en Entidade Urbanística de Conservación nos termos do apartado 6 do artigo 110 da Lei 15/2005.

O prazo mínimo para o mantemento e conservación da Urbanización pola Entidade que se estableza será de cinco anos (5) dende o momento de constitución da mesma hata a recepción das Obras polo Concello nos termos fixados polo artigo 2.3.5 das Normas Urbanísticas do Plan Xeral.

- e) En canto a documentación do Proxecto de Urbanización desta Ordenación Detallada virá determinada polo artigo 4.3.3-Documentación do Proxecto de Urbanización, contido no Tomo III da Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

III. PONDERACIÓN ENTRE OS USOS PORMENORIZADOS

Dacordo cos criterios establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada, así como o disposto nas Ordenanzas específicas da mesma, os Uso Pormenorizados contemplados na mesma, son os seguintes:

- Residencial, Clase Vivenda Libre. Categoría 2ª.
- Residencial, Clase Vivenda Acollida. Categoría 2ª.

Dacordo co disposto na Memoria do PXOM, en base a lexislación vixente, a Ficha de Características establece que os ámbitos que preveen a existencia do uso residencial coma global, aparte da súa tipoloxía, teñen que ter o coeficiente (1). Así como tamén legalmente existe a esixencia de previsión dun mínimo do vinte por cen (20%) dese uso residencial para Vivenda Acollida, dito coeficiente refírese ao valor ponderado de repercusión do solo no metro cadrado de construción. Iste valor ten que ser calculado en función das porcentaxes concretas de cada réxime, e polos valores de cada zona corrixidos cos correspondentes índices, xustificados na propia memoria do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

O PXOM indica un valor constante para a Vivenda Acollida, que é de 387 €/m², polo que 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 sector.

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a Vivenda Acollida (387 €/m²) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos reximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (aquí cifrado en 804 €/m²) daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1.344 para a Vivenda Libre (1.081 €/m²) e 0.481 para a Vivenda Acollida (387 €/m²)

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª	Libre	1.3455	1
	Acollida	0.4817	

IV. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVICIOS

1. **Introducción.-** No presente documento defínense as distintas infraestructuras correspondentes ás diferentes redes de servicios urbanos que se implantarán na adxunta Ordenación Detallada.
2. **Obxeto.-** Trátase de, a partir da red existente e da estimación das demandas que xenerará a nova urbanización do sector, resolver a conexión, ampliación e reforzo das redes básicas de servicios urbáns.

O Proxecto de Urbanización, a posteriori, definirá cos proxectos específicos das obras os criterios plantexados.

3. **Ámbito.-** O ámbito é o de actuación, que queda perfectamente definido nos planos de ordenación adxuntos, denominado no Plan Xeral como Ordenación Detallada do Lagares, A-4.49 cunha superficie de 2,5 Ha.
4. **Infraestructuras Existentes.-** No entorno do sector estudiado, e en concreto na Rúa Baixada a Laxe existen infraestructuras de Abastecimento de agua, Saneamento, Enerxía eléctrica e rede de Telecomunicacións. Non existe actualmente canalización de gas cidade.
5. **Redes de Infraestructuras Propostas.-** Para o cálculo das demandas dos distintos servicios tómasse como referencia os que recolle o cadro de Características correspondente a Ordenación do sector, que a estos efectos podería ser:

	EDIFICABILIDADE	SUPERFICIES
RESIDENCIAL.	17.185 m ²	7.970 m ²
TERCIARIO.	815 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> • EQUIPAMENTOS. • LIBRE PRIVADO. • LIBRE PÚBLICO. • SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES DO LAGARES. • SISTEMA VIARIO. 		17.027 m ²

5.1. Agua Potable.

Dacordo coas recomendacións contidas na documentación do Plan Xeral de Ordenación Municipal a iste respecto, as dotacións mínimas que se adoptan, serían:

Uso Residencial ----- 9,00 litros/m² edificado ó día.
 Uso Terciario ----- 8,60 litros/m² edificado ó día.
 Uso Dotacional ----- 8,60 litros/m² edificado ó día.
 Riego zonas-xardín -----4,00 litros/m² do xardín ó día.

Se preveerá un período máximo de rego nas zonas verdes de oito horas (8) o día.

5.1.1 Rede.- A rede proposta conxionará coa Rúa Baixada a Laxe, e discorrirá o longo do vial de nova creación que recorre o polígono dende dita rúa hata o denominado Camiño de Aires, límite do sector polo lindeiro noroeste.

Desta tubería primaria sairán as conexións correspondentes para os distintos usos de Urbanización.

En canto a rede de rego principal, discorrirá polos camiños peonais que defina o Proxecto de Urbanización, de onde derivarán os ramais secundarios provistos dos sistemas de control e xestión do rego.

5.1.2 Condicións para o Proxecto de Urbanización.- O correspondente Proxecto de Urbanización definirá as obras a realizar de toda a rede proposta, dacordo coas disposicións municipais e a Normativa particular da Compañía suministradora, así como os Técnicos Municipais.

5.2. Saneamento.

5.3.1 Augas Pluviais.- O caudal das augas pluviais calcúlase a partir da fórmula: $Q= C \times I \times A$; sendo C = coeficiente de escorrentía; I = a intensidade da chuvia e A = a área da vertente. Con esta fórmula, considerando que dacordo co vixente Plan Xeral a intensidade das precipitacións son 200 l/s.hectárea, calcúlase dito caudal.

5.2.2 Augas Residuais.- Calcúlanse en función da demanda de auga potable, considerando que chega á rede de saneamento o 85% do dito caudal.

5.2.3 Rede.- A rede proposta será de carácter separativo, e o trazado queda definido no correspondente plano de Infraestrutura.

As redes principais discurren polo vial do sector que une a Rúa Baixada a Laxe co Camiño de Aires, conxionando con ambos nos puntos indicados no respectivo plano.

5.2.4 Condicións para o proxecto de Urbanización.- O correspondente proxecto que desenrole as determinacións necesarias para que se poidan realizar as obras necesarias deberán cumprir as normativas municipais e da concesionaria do Servicio. Ademáis xustificará o cálculo de rede proxectada en tódolos seus parámetros, en particular as capacidades das redes de colectores existentes para poder recoller os caudais novos aportados.

5.3. Alumeado Público.

Os criterios de iluminación aplicados serán os niveis reflexados na normativa vixente en canto a valores mínimos en servicio e uniformidade media para cada un dos tipos de viais e espazos públicos definidos.

Os niveis de iluminancia que pódense recomendar para un ámbito das características que nos ocupan son:

	ILUMINANCIA	UNIFORMIDADES
--	--------------------	----------------------

RÚA PRINCIPAL	20 a 30 lux	0,5
RÚAS DE MENOS ENTIDADE E XARDÍNS	10 a 15 lux	0,3

Para conseguir niveis de calidade adecuada a os usos previstos, se considerarán luminarias cunha potencia de 400-250 w por punto de luz non vial, e de 100-70 w en zonas de descanso e peonais.

5.3.1 Rede.- A canalización será soterrada e realizarase dacordo co Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e a correspondente Ordenanza Municipal.

Así mesmo a tipoloxía dos báculos e luminarias dos xardíns deberán acomodarse a zona na que se ubiquen: camiños peonais, zonas verdes, zonas de estancia, etc., e deberá realizarse con unidades luminarias de baixa contaminación lumínica.

5.3.2 Condicións para o Proxecto de Urbanización.- Como criterio xeral se separarán os cálculos plenamente eléctricos dos luminotécnicos a fin de definir por unha banda as seccións dos conductores e a ubicación dos centros de mando, e por outra a disposición dos puntos de luz máis idónea para cada tipo de iluminación.

Este proxecto aparte das disposicións xenéricas, cumprirá as normas municipais concretas referidas a este tipo de alumeadado.

5.4. Enerxía Eléctrica.

No ámbito existen liñas de enerxía eléctrica de Baixa Tensión cuio tratamento deberá definir o Proxecto de Urbanización.

Se prevee a integración dos novos tendidos na rede xeral do entorno e o soterramento ó menos das novas liñas de distribución dacordo cos planos obrantes na documentación de Ordenación.

5.4.1 Rede proposta.- A carga total precisa para dar servizo as futuras edificacións residenciais, comerciais e dotacionais preveese dacordo co establecido na Instrucción ITC-BT-10. Consideraremos os seguintes watos de potencia instalada.

USO	POTENCIA
RESIDENCIAL	92 w/m ² ed.
TERCIARIO	100 w/m ² ed.
DOTACIONAL	100 w/m ² ed.

Para o cálculo da demanda do uso residencial considérase que as vivendas teñen unha superficie media de 100 m². Así mesmo, a fin de preveer a instalación de sistemas de calefacción e aire acondicionado, así como os consumos de portales, garaxes, e demais espazos comúnes, fixarase un uso de electrificación elevada cunha potencia de 9,2 kw/vivenda. Para a viaria 1 w/m² e para as zonas libres privadas 5 w/m².

Para a distribución interior do polígono estímase que o 100 % da potencia sumístrase en baixa tensión.

Dende os centros de transformación distribuirase a rede de baixa tensión hata os edificios e os centros de mando do alumado público.

A conexión interior resolverase en función do determinado coa compañía Unión Fenosa, distribuidora existente.

5.4.2 Condicións para o proxecto de Urbanización.- As instalacións de distribución de enerxía eléctrica satisfará o establecido nos Reglamentos Electrotécnicos vixentes, en concreto o de Baixa Tensión, Decreto 282/2002, así como as normativas Municipais e da compañía suministradora.

Toda a rede será soterrada e discurrirá por vías pública.

5.5. Canalizacións de Telecomunicacións.-

A rede de canalización de Telecomunicacións propónse común para os operadores que presten servizo no ámbito da Ordenación Detallada, con arquetas independentes para cada un deles.

5.5.1 Redes Propostas.- A rede proposta está formada por unha rede principal que unirá as cámaras de rexistro e as canalizacións secundarias que derivan das arquetas e/os armarios das acometidas.

Dende as arquetas das canalizacións secundarias resólvese a acometida do servizo a cada un dos edificios.

Se propón unha rede primaria polo vial principal da Urbanización conectada nos puntos indicados nos planos coa rede existente na Rúa Baixada a Laxe.

5.5.2 Condicións para o proxecto de Urbanización.- O dimensionamento considerará a posibilidade de dispoñer de canalizacións de reserva para atender as aplicacións da rede a outros operadores.

Os recintos de telecomunicacións situados no viario o zonas verdes serán soterrados.

O proxecto cumprirá as disposicións municipais e dos operadores respecto a ese tipo de canalizacións.

ÍNDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN E DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.

PLANOS DE INFORMACIÓN

2.A ESTADO ACTUAL E PLANEAMENTO VIXENTE

2.B INFORMACIÓN CATASTRAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

3.1 ESTRUCTURA VIARIA E ALINEACIÓNS.

3.2 ORDENACIÓN E REGULACIÓN.

3.3 ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS.

3.4 SECCIÓNS DO ÁMBITO.

PLANOS DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

4.1 ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AUGA.

4.2 ESQUEMA DE SANEAMENTO.

4.3 ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

4.4 ESQUEMA DE INSTALACIÓN DE GAS.

4.5 ESQUEMA INSTALACIÓN DE TELEFONÍA.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: LAGARES

DISTRITO: 4

CLAVE: A-4-49 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

24.997 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.920

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:	1.159	6.601
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estruturante:		

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

21.918 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.000 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,720 m²c/m²s

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

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

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

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,821 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

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

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

Verde:	3.240	m ² de solo
Equipamento:	1.800	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	90	Nº Plazas

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

SX/EL-ZV/B09/1/ LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)

Obtido:

PorObter:

1.159

6.601

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%

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

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización das pezas urbanas máis degradadas, neste caso a raíz da obsolescencia das actividades industriais albergadas.
- Implantación de usos residenciais acaídos á ordenación global prevista na área de Castrelos-Sárdoma (Gran Vía-Lagares), de vez que se dean xerado as plusvalías necesarias para garanti-la viabilidade da transformación urbanística.
- Como obxectivo xeral establece permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía ata Sárdoma a partires da creación dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% 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.
- Requiritase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Existe convenio urbanística cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.
- Por acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase



conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estruturais".

- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de Galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.