

## **ANEXO IV. ESTUDIO DEL PAISAJE URBANO**

## **1. ESTUDIO DEL PAISAJE URBANO**

### **1.1.- LA TOPOGRAFÍA Y LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA MISMA**

El paisaje constituye el elemento ambiental mas difícil de definir y valorar, debido a las características intrínsecas de subjetividad que tienen para cada perceptor.

En general, se entiende por paisaje cualquier área de la superficie terrestre producto de la interacción de los diferentes factores presentes en ella y que tienen un reflejo visual en el espacio.

Puede considerarse el paisaje general de un territorio como el resultado de la interacción de toda una serie de elementos del medio, como pueden ser la geología, geomorfología, vegetación, hidrografía, actividades humanas.

Según la consulta realizada en el Plan General de Ordenación Municipal de Vigo la actuación a llevar a cabo se encuentra encuadrada en la Unidad Paisajística que se encuentra definida como Navia-Alcabre.

Así pues podemos definir el paisaje de la zona de actuación como una zona sin pendientes pronunciadas. Mayoritariamente llana con pendientes suaves entre un 3% y un 6% en donde el rango de altitud varia entres los 15 y los 60 metros.

La delimitación de la zona de actuación corresponde principalmente con terrenos de transición entre el polígono de Navia ya ejecutado, al oeste con el tejido residencial extensivo de la parroquia de Navia y al Este con el Polígono de Coia.

En la zona de actuación se encuentra en la actualidad salpicado de algunas viviendas unifamiliares de una o dos plantas, salpicado por una vegetación que presenta un alto grado de degradación. También se pueden observar pequeñas huertas y zonas de cultivo para autoconsumo. Se observa de igual forma algún conjunto de masas arbóreas formadas por robles, eucaliptos y pinos que de cualquier forma se han de conservar durante la realización de la actuación.

Definiremos una sola unidad paisajística que se extenderá a lo largo de toda el sector donde se va a desarrollar esta modificación del Plan Parcial de San Paio



de Navia.. La zona objeto de estudio es una zona fuertemente antropizada, existiendo diversos desarrollos urbanos que se encuentran contiguos:

El Polígono de Navia está ya utilizado como tejido urbano continuo en bloques aislados de alta densidad.

No se ha localizado en el sector ningún punto especial de interés paisajístico.

La mayor parte del ámbito se encuentra en la unidad paisajística 8 denominada SAMIL-NAVIA-ALCABRE., el resto del ámbito se corresponde con la unidad paisajística 4 denominada VIGO-CIUDAD que comprende el centro de la ciudad.

En el análisis de la calidad ambiental de estas unidades paisajísticas caracterizan a la unidad paisajística 8 como de Calidad media y en el estudio de fragilidad visual ambas unidades se encuentran cualificadas como de fragilidad media.

A menor escala la modificación del Plan Parcial de Navia se integra dentro de una zona ya desarrollada urbanísticamente en la que se integran bloques altos de viviendas con viviendas unifamiliares de una o dos plantas, junto con zonas verdes y desarrollos industriales, con lo que la actividad humana en esta zona ya se encuentra muy desarrollada.

Desde el punto de vista geomorfológico no cabe reseñar la presencia de ningún fenómeno topográfico de interés, la zona de actuación es una zona básicamente llana.

Desde el punto de vista hidrográfico en la zona de actuación no se constata la presencia de ningún cauce de carácter permanente que atraviese la zona de actuación. En un plano secundario se encuentra el río Lagares.

La vegetación que se encuentra en nuestro plano de actuación es una vegetación muy degradada así como también se localizan pequeñas huertas para autoconsumo.

La incidencia visual de las nuevas actuaciones sobre el paisaje actual tendrá una repercusión mínima pues no existen elementos paisajísticos importantes que se puedan ver afectados.

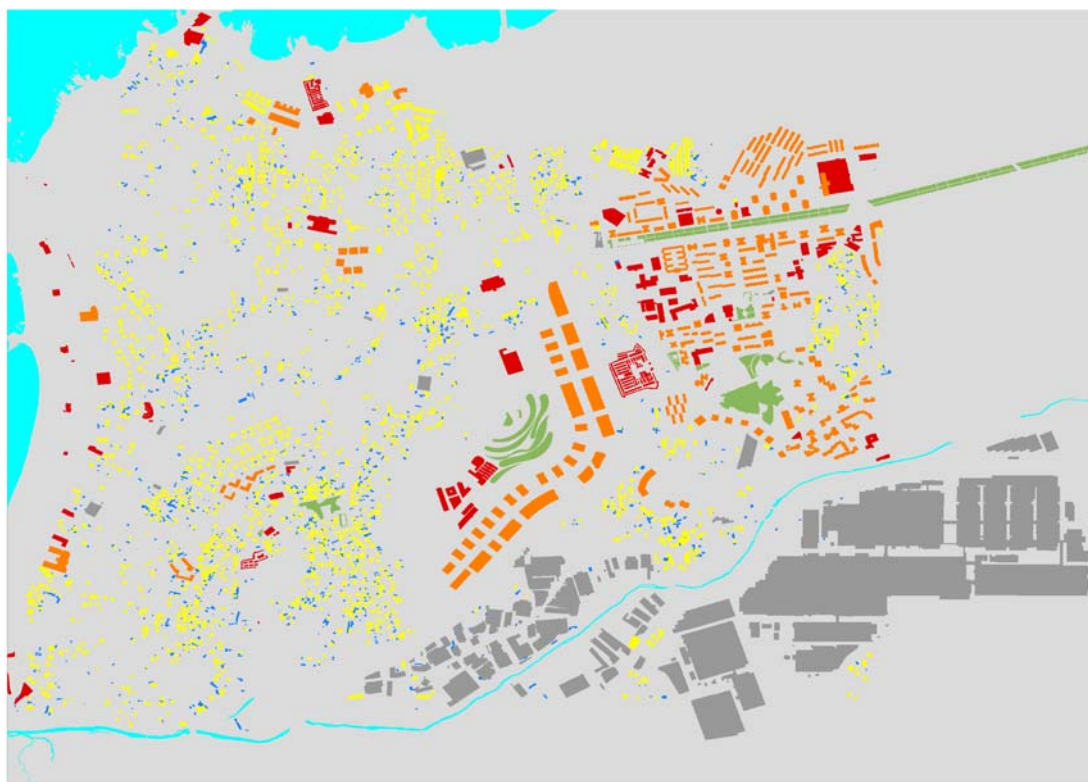
Para el desarrollo de esta modificación se ha tenido en cuenta la integración gradual del Barrio de San Paio de Navia en la nueva modificación a través de la generación de viviendas unifamiliares (adosados, apareados y aislados) que sirvan como zona de tránsito entre el barrio de San Paio de Navia y los bloques de vivienda que se van a desarrollar en la nueva modificación.



## Usos del suelo

En la actualidad el suelo objeto de esta modificación puntual se corresponde con terrenos de transición entre el Polígono de Navia ya ejecutado (Fases I, II y IIIA) y el tejido residencial extensivo de la parroquia de Navia con un trazado de carácter rural, estando rodeado de diferentes tipologías edificatorias: al este nos encontramos con el Polígono de Coia que presenta una tipología de bloque abierto en altura, al sur se encuentra el polígono industrial de Caramuxo y el núcleo de San Paio de Navia, al oeste la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar aislada de una o dos plantas.

En la actualidad el estado del ámbito donde se pretende desarrollar este planeamiento son tierras de cultivo abandonadas casi en su totalidad y algunos conjuntos de masas arbóreas formadas por robles, eucaliptos y pinos. Dentro del ámbito de aplicación hay un total de 124 fincas de las cuales 55 cuentan con algún tipo de edificación, la mayoría viviendas aisladas con algunos terrenos de cultivo, aunque también se encuentran otro tipo de construcciones como garajes, galpones, gallineros e incluso algún hórreo.



- Zonas verdes
- Zona Industrial
- Viviendas en bloque
- Vivienda unifamiliar.



## Equipamiento

Tipologías edificatorias y zonas verdes en el entorno del ámbito del Plan Parcial de Navia.

Justificar en este punto que la ordenación se adapta a la topografía existente, sería redundante con la demás documentación presentada en esta modificación del Plan Parcial. La descripción de la ordenación queda justificada convenientemente en la correspondiente Memoria Justificativa. Asimismo, en los planos de alineaciones y rasantes referentes a los distintos polígonos de desarrollo, se verifica la adaptación de los viales y de las nuevas parcelas a la topografía existente; son numerosas las secciones y los datos altimétricos que verifican lo antedicho. También se presentan planos topográficos previos y posteriores al desarrollo de esta modificación de Plan Parcial.

## **1.2.- LA CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS VEGETALES EXISTENTES**

### **Valorización de los elementos naturales.**

Serán de especial importancia los espacios libres y zonas verdes para configurar el desarrollo urbanístico de esta trama urbana, no sólo tanto a la dotación de espacios verdes y a la configuración de la trama en torno a estos, sino también en cuanto a la caracterización de las conexiones entre el barrio de Navia y las nuevas etapas. En cada vial transversal de conexión con el barrio tradicional de Navia, se produce un esponjamiento de la calle, del espacio público en estas zonas verdes y espacios libres. En base a su función dentro del ámbito de planeamiento en el que han sido proyectadas, se distinguen las siguientes zonas:

ZV-III B-4.1/4.2 Se caracteriza como una alameda, estando flanqueado por edificaciones de uso residencial colectivo. Se trata de un espacio con vocación de centralidad dentro de las etapas a desarrollar por su ubicación, en conexión directa con el centro de la parroquia de Navia y su Alameda vieja.

ZV-III B 2.1/2.2/2.3; ZV-IV 2.1/2.2/2.3/2.4/2.5 Estas zonas albergarán un carril bici que recorrerá todas las etapas. Para la definición de estas zonas verdes, se ha tenido en cuenta la existencia de zonas arboladas autóctonas, integrando las mismas en la propuesta.



Durante la fase de uso y funcionamiento de la nueva instalación se puede deducir que se producirá una modificación de la calidad de los elementos naturales favoreciendo en todo caso la conservación de los mismos y produciendo efectos de mejora sobre lo existente en la actualidad. Para ello se protegerá la conservación de las especies autóctonas existentes en la actualidad en el ámbito de estudio, se pondrá en valor los elementos naturales existentes, se favorecerá la conectividad entre las diferentes zonas verdes creadas y se promoverá la plantación de especies autóctonas en las nuevas zonas verdes que se vayan a generar.

De todo ello se puede considerar que el efecto en el paisaje durante la fase de uso será:

Naturaleza: Beneficiosa (+1)

Intensidad: La puesta en valor de los elementos naturales existentes así como la creación de los nuevos espacios existentes que se van a generar afectará con una intensidad de carácter medio (2)

Extensión: Sólo se verá afectado el ámbito de actuación (1)

Momento: El efecto será inmediato desde la puesta en uso (4)

Persistencia: El efecto será permanente (4)

Reversibilidad: El efecto será irreversible mientras exista actividad en estas instalaciones (4).

Recuperabilidad: Al tratarse de un efecto positivo no se tendrá en cuenta.

Sinergia: No influye de manera activa en otros impactos (1)

Acumulación: No influirá sobre otros componentes ambientales.(1)

Efecto: Será consecuencia de la presencia de la nueva zona urbanizada proyectada y por lo tanto se considera directo (4)

Periodicidad: Será continuo en el tiempo (4)

Resultado:  $1 (3*2+2*1+4+4+4+1+1+4+4)=30$  POSITIVO

### **Carballeiras**

Paisaje: Las carballeiras se asientan como un espacio libre en un entorno urbano que contribuirá a una mayor calidad del paisaje urbano y a una humanización del entorno.

Naturaleza: La función en este caso es la de elemento natural y de integración en el entorno de la ciudad

Patrimonio: Las carballeiras forman parte del patrimonio natural de Galicia y actúan como elemento natural tradicional de Galicia.



Sociedad: Actuarán como lugar de encuentro de calidad

Medio Urbano: Se integrarán como un espacio libre dentro del entorno urbano de una ciudad como Vigo, contribuyendo a la sostenibilidad social y ambiental de la ciudad.

Movilidad: La presencia de estas carballeiras en el entorno del ámbito de actuación nos permitirá integrar los espacios verdes generados en nuestro ámbito de actuación con los ya existentes en el entorno favoreciendo de esta forma la conectividad entre los distintos espacios verdes.

Energía: No representa ninguna función.

Atmósfera: Como elemento absorbedor de sustancias contaminantes.

Ciclo hídrico: Actuará como elemento que conseguirá un aumento de la permeabilidad.

Ciclo de materiales: No representa ninguna función.

Suelo: Da un valor de calidad al uso del suelo.

Edificaciones: No representa ninguna función.

### **1.3.- RELACION CON LOS ELEMENTOS DEL PAISAJE DEL ENTORNO**

#### **Variación del Paisaje.**

Con el fin de establecer las medidas necesarias para garantizar la integración del planeamiento en el ámbito de Vigo se ejecutará una urbanización mixta de edificaciones de bloques de baja altura y viviendas unifamiliares que pretende actuar como transición entre el tejido extensivo de la parroquia de Navia y los bloques de edificios ya ejecutados en el Polígono.

Con esta ordenación se pretende dar continuidad al tejido residencial extensivo existente hasta los viales estructurantes del nuevo polígono, ya ejecutados en los sucesivos procesos de urbanización de las etapas I, II y IIIA. Dando frente a estos viales 1d, 2d, 3d, 1c, 3g de 4 carriles, que forman el anillo viario del polígono por la parte norte y oeste, se define el límite entre las dos realidades edificatorias mediante un frente lineal de bloques de bajo +II y bajo +III, este límite definirá así, por un lado el núcleo tradicional de Navia con un desarrollo residencial



extensivo y por otro lado, el desarrollo residencial intensivo del nuevo polígono.

Hacia el interior de este límite se encontrará la trama residencial, formada por parcelas con viviendas unifamiliares de escala similar al tejido extensivo de San Paio de Navia. Las parcelas serán de tamaño diverso según su ubicación, permitiendo la edificación unifamiliar aislada, pareada en su mayor parte y adosada, principalmente hacia la calle San Paio. Para la consecución de esta transición gradual será de especial importancia la ordenación de las calles, espacios públicos y zonas verdes. Vertebrando este espacio aparecerá una calle de carácter propio que irá conectando las distintas etapas entre si. Esta calle irá acompañada de un sistema viario dispuesto principalmente de forma transversal, que dará servicio a todas las parcelas y conectará el ámbito de las etapas con San Paio de Navia, tratando de mantener el trazado de los antiguos caminos que hasta el momento conectan con esta zona. Se ordenará la vegetación dispersa existente por todo el ámbito con zonas de espacios verdes donde se introducirán especies autóctonas. Estas bolsas verdes se encuentran repartidas por todas las etapas, dispuestas de manera ordenada dentro de la propuesta, creando espacios públicos de relación que dan servicio tanto a la nueva trama residencial como a los vecinos de San Paio de Navia. Se tratará de respetar en la medida de lo posible tanto las edificaciones preexistentes como las masas arbóreas.

Durante la fase de uso y funcionamiento de la nueva instalación se puede deducir que se producirá una modificación de la calidad del paisaje pero la integración en el entorno será aceptable ya que se trata de una zona muy antropizada y además enclavada en una franja en donde ya existen otros tipos de urbanizaciones con características similares a las aquí proyectadas y para la que se ha realizado una propuesta de ordenación que en donde se establecen las medidas necesarias para su integración en el ámbito urbano sobre el que se asienta

De todo ello se puede considerar que el efecto en el paisaje durante la fase de uso será:

Naturaleza: Perjudicial (-1)





Intensidad: La intensidad se puede considerar como baja, la modificación en el paisaje será de baja intensidad pues los elementos que se van a introducir ya existen de alguna forma en la zona de actuación (1)

Extensión: Sólo afectará a la zona de actuación (1)

Momento: La modificación del paisaje se llevará a cabo de forma inmediata una vez que se desarrolle la urbanización (4)

Persistencia: Se manifestará de forma permanente a lo largo de su uso (4)

Reversibilidad: El efecto será irreversible mientras exista actividad en estas instalaciones. (4)

Recuperabilidad:

Sinergia: No presenta sinergismos con otros impactos.(1)

Acumulación: No se producen efectos acumulativos con otros impactos, por lo tanto se considera simple (1)

Efecto: Será consecuencia de la presencia de la nueva zona urbanizada proyectada. (4)

Periodicidad: El efecto será permanente mientras se lleven a cabo las actividades.(4)

Resultado:  $-1 (3*1+2*1+4+4+8+1+1+4+4)=-31$  MODERADO

#### **1.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA CONTENIDAS EN EL TÍTULO III DE LA LSGA.**

##### *TÍTULO III*

##### *Normas de aplicación directa*

##### *Artículo 216. Adaptación al ambiente y protección del paisaje*

*(...)*

*a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él (artículo 91.a) de la LSG) y ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.*



*b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto(artículo 91.b) de la LSG).*

*c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje (artículo 91.c) de la LSG).*

*d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados (artículo 91.d) de la LSG).*

*e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones (artículo 91.e) de la LSG).*

*f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes (artículo 91.f) de la LSG).*

*4. Las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el ayuntamiento respectivo, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y demás autorizaciones que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.*

En virtud de lo anterior y con el fin de garantizar su cumplimiento, se incorpora en la ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial, el expreso obligado cumplimiento de las normas de aplicación directa determinadas en el artículo 216 del Título III.

## **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.**

Dentro de las alternativas posibles la elegida como más idónea será la alternativa 2 frente a cualquier otra debido fundamentalmente a los siguientes motivos:



- La realización de la modificación garantiza el mantenimiento de los actuales valores ambientales y culturales del ámbito y su integración en la malla urbana de la ciudad de Vigo.
- Permitirá finalizar la ordenación y racionalizar el actual Polígono de Navia, con las fases pendientes de ejecución.
- Ordenar todas aquellas dotaciones, equipamientos y sistemas locales del ámbito de la actuación, en atención a las necesidades de población ya asentada como la futura derivada de las fases pendientes.
- Efectuar una adaptación de las edificaciones pendientes en las zonas de borde en contacto con las parroquias de Coia y Navia, en una transición harmónica, pero con criterios de economización de suelo.
- Adoptar las tipologías edificatorias a las normativas en materia de vivienda de protección y a las normas del hábitat gallego, en línea con la sostenibilidad económica, ambiental y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
- Respetar, en la medida de lo posible, los elementos característicos que se encuentran dentro del ámbito de actuación, como pueden ser algunas de las edificaciones o masas arbóreas, tratando de integrarlos en el Planeamiento.

EN VIGO, SEPTIEMBRE DE 2017



**ARQUITECTO**

JESUS  
PORTANET  
FONTANA,  
RODRIGO  
(AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por: JESUS  
PORTANET FONTANA, RODRIGO  
(AUTENTICACIÓN)  
Nombre de su organización (DN): cn=JESUS  
PORTANET FONTANA, RODRIGO  
(AUTENTICACIÓN), cn=JESUS  
PORTANET, givenName=RODRIGO, o=ES,  
serialNumber=20130289W  
Motivo: Soy el autor de este documento  
Ubicación: Vigo  
Fecha: 2017.10.13 20:57:50 +0200'

**REDACTOR**

RODRIGO J. PORTANET FONTANA

