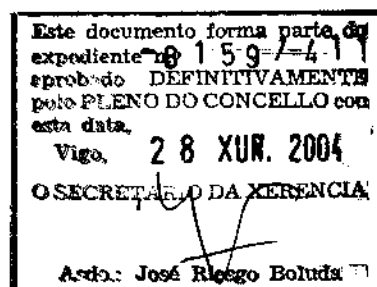




Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MEMORIA XUSTIFICATIVA DO PERI IV-01 SAN ROQUE A
(DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

1. OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN.-

O obxectivo principal deste Plan Especial de Reforma Interior (PERI), é o desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo , en concreto da súa Modificación Puntual nº 23, aprobada definitivamente o 29 de xullo de 2.002, a través dunha operación de reforma interior prevista polo Planeamento Xeral referida a unha superficie de 90.704 m² situada entre as rúas Pizarro, Colombia, Couto de San Honorato, Couto Piñeiro e Vázquez Varela.

As determinacións do Planeamento Xeral , criterios de ordenación , etc. figuran na Ficha de características transcrita no apartado 5 da Memoria Informativa do PERI.

A principal consecuencia do previo análise levado a cabo dende a fase de Avance, o posterior estudio das suxerencias e alegacións recibidas, e dos estudos informativos levados a cabo con motivo da redacción do PERI, é un coñecemento moito máis preciso do ámbito e as súas necesidades e oportunidades.

Dito mellor coñecemento permite , tamén, a precisión dos obxectivos e criterios que , con carácter xeral establecíanse no Avance de planeamento, e que resumíanse do seguinte xeito:

- Integrar a nova ordenación coa estrutura tradicional do barrio de Ribadavia e as edificacións existentes de interese.*
- Conseguir un viario interior axeitado ás novas necesidades de ordenación, e unhas penetracións e accesos suficientes.*
- Constituír no fronte perimetral, e principalmente no Couto de San Honorato, unha zona, para usos comerciais e terciario, de servizo non só do barrio, senón das novas urbanizacións e edificacións do contorno.*
- Dotar ó barrio dun sistema de zonas verdes amplo , e que permita recorridos completos.*
- Conseguir unha dotación pública para usos non necesariamente escolares (como se prevía en planeamentos anteriores).*
- Mellorar a dotación de aparcamentos públicos*

No Avance de planeamento, igualmente, facíase un percorrido polas diferentes alternativas de ordenación , e opcións posibles que presentaba a zona.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte do expediente T.8159/2004 -
aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
Vigo, 28 XUN. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riego Boluda

Aqueles condicionantes de partida, tanto de planeamento xeral, como físicos e infraestruturais foron matizándose ó longo do traballo de redacción do Plan Especial, tendo en conta as conclusións da información urbanística, a tramitación da Modificación puntual do Plan Xeral, e o resultado da exposición pública do Avance, desembocando nunha solución adoptada con arranxo ós seguintes criterios de ordenación máis precisos:

En relación coa estrutura tradicional do barrio de Ribadavia e a integración das novas edificacións na ordenación.-

-O Plan Xeral determina o mantemento tipolóxico do barrio de Ribadavia, e a rehabilitación das vivendas entre Colombia e Couto Piñeiro. Esta medida debe acompañarse doutras tendentes a facer máis habitable a cidade consolidada.

-A ordenación debe ter en conta as condicións topográficas e as partes do ámbito a conservar.

-A xustaposición da nova edificación coa vella debería procurar unha integración gradual, evitando un contraste brusco de escalas, volumes, etc.

-No Barrio de Ribadavia consolidado o criterio será o mantemento das tipoloxías existentes de vivendas entre medianeiras de ata tres plantas, con rúas en torno ós seis metros de anchura, permitindo a rehabilitación, ampliación, renovación ou nova construción no seu caso.

-Na zona inmediata á anterior, pertencente ó solo urbano non consolidado procurarase completar os cuarteiróns semiconsolidados, e as zonas inmediatas cunha estrutura urbana similar, que evite deixar a zona consolidada como unha simple "anécdota".

-No bordes das rúas Colombia e Couto Piñeiro deberán tomarse medidas de cara a gradual substitución da rasante de planeamento á rasante actual da rúa, de tal xeito que a renovación ou nova construción tome como referencia esa nova rasante. Igualmente o PERI debe artellar medidas puntuais de mellora da accesibilidade para resolver esta diferenza de rasantes.

-Na rúa Colombia manteranse as condicións actuais de edificación.

-Na Rúa Couto de San Honorato o criterio será localizar a edificabilidade posible permitindo a obtención dunha zona verde unitaria que serva de conexión, configurando a rúa por ese lateral cunha escala axeitada, e ampliando a beirarrúa.

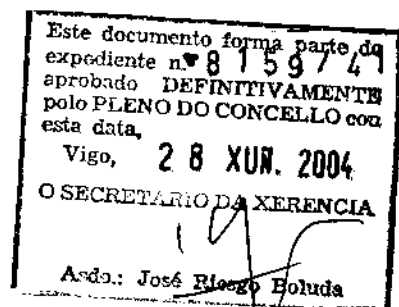
-Na rúa Pizarro a ordenación terá en conta a topografía existente, cun corpo central de edificación escalonada e encaixada na topografía, o que produce unha importante apertura visual, de accesibilidade e soleamento coa Rúa Pizarro. A edificación en altura concéntrase nos cruces e rotondas de Vázquez Varela/Pizarro e Rotonda de

2



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Isabel la Católica.

-Na rúa Vázquez Varela a edificación tamén deberá resolver a diferenza de rasante, co barrio de Ribadavia, coordinarse coa solución da Finca de Pizarro, e integrarse na edificación existente de Vázquez Varela, garantindo a permeabilidade peatonal e a transición con outras edificacións da rúa como o Colexio de María Inmaculada.

En relación co viario.

-Existe a necesidade de dotar o espazo interior do ámbito de accesibilidade rodada, sen alterar as condicións ambientais dunha parte da cidade que non foi pensada para o vehículo privado de motor.

-Os criterios de trazado viario do Plan Xeral e as condicións topográficas non recomentan un tráfico rodado de paso a través do PERI.

-Parece máis recomendable dotar de accesibilidade ós residentes mediante unha melloras substanciais da sección e do trazado das vías interiores de acceso.

-O viario máis estreito, constituído polo rueiro máis tradicional, debería ser peatonalizado e restrinxido unicamente ós residentes, cun tratamento de pavimentos, mobiliario urbano, medidas de accesibilidade, tratamento das praciñas e zonas verdes, etc. que favoreza a accesibilidade peatonal.

-Nunha estrutura xerarquizada do viario, a relación co resto da cidade resolverase polos distribuidores perimetrais ó ámbito (Pizarro, Vázquez varela, Couto de San Honorato), nos que se deben de tomar medidas estruturantes de ampliación de sección, habilitación de aparcamentos públicos, mellora do transporte, etc.

En relación coa ordenación de usos .-

-O uso característico residencial debe compatibilizarse con outros compatibles, que enriquezan a vida urbana.

-A necesidade de introducir usos non residenciais, procedente en parte da limitación establecida na lei do Solo de Galicia debe controlarse de xeito de que estes usos non interfiran os usos residenciais.

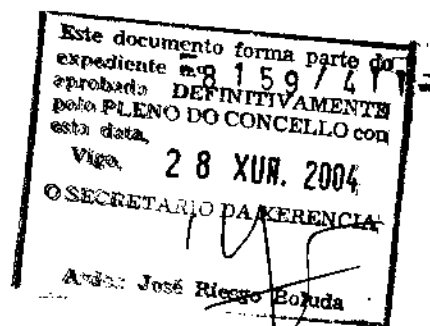
-Sen embargo, agás no que se refire á zona comercial da Rúa Pizarro, prefírese unha combinación de usos nos edificios, que unha "especialización" ou "zonificación", con edificios exclusivos.

-En tal sentido, as ordenanzas limitarán a densidade residencial e a cantidade de uso por cada zona, de xeito que se produza unha diversidade de usos controlada.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



En relación coas zonas verdes.-

-A ficha do Plan Xeral establece unhas cesións mínimas de zonas verdes en solo urbano non consolidado de 17.800 m², repartidos por áreas de reparto (9.300 m² na área de reparto 1 e 8.500 m² na área de reparto 2).

-A ordenación do PERI debe localizar ditas zonas verdes dotándoas dunha continuidade peatonal posibilitando recorridos lonxitudinais (Hospital Xeral, Vázquez Varela – O Calvario) e transversais (Couto Alto- Pizarro Barrio de Casablanca)

-A dotación mínima de zonas verdes pode incrementarse no PERI con espazos libres de uso público procedentes de cesións de parcelas privadas ocupadas no subsolo.

-O PERI debe conter normas mínimas para o axardinamento destes espazos verdes e para a reutilización das especies vexetais de interese existentes no ámbito.

-A posibilidade de utilizar as zonas verdes públicas con aparcamentos subterráneos públicos debe de acompañarse de medidas e ordenanzas que garantan un axeitado arborado e axardinamento deses espazos.

En relación coas dotacións.-

-Malia cercanía do Hospital Xeral da cidade, existe unha demanda dun equipamento sanitario complementario , ó servizo do barrio.

-As necesidades de aparcamento , tanto de residentes da zona consolidada, como públicas , terán acollida no PERI mediante a previsión de aparcamentos en baixos e sotos, así como baixo as zonas verdes públicas.(Acordo plenario 26/11/2001)

-A ordenación de usos suporá unha dotación comercial e terciaria ó servizo , tanto da poboación residente como dos arredores do ámbito.

En relacións cos servizos.-

-Na zona non consolidada é imprescindible unha actuación integral de urbanización, que comprenda a instalación de tódolos servizos novos.

-Na zona non consolidada ampliarase o anel de acceso ,pola actual Rúa Ribadavia dotando de tódolos servizos novos.

-No Barrio de Ribadavia preveranse medidas de substitución do abastecemento e saneamento, canalizacións subterráneas de electricidade, telefonía e gas , e repavimentación e cualificación de espazos.

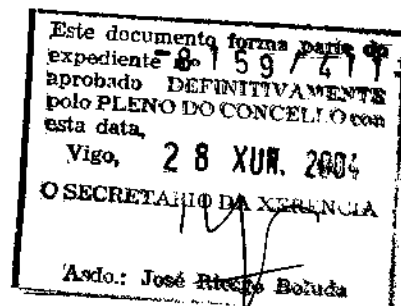
En relación coas necesidades de equipamento.-

-Na nova ordenación destinarase unha parcela e edificación do solo urbano



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



consolidado para servizo público (Unidade de base de benestar social, Club xuvenil, Fogar da terceira idade , etc...)

-O equipamento sanitario do sistema xeral da cidade (Hospital Xeral) completárase e mellorárase coa previsión dunhas instalacións no ámbito deste PERI.

2. DESCRICIÓN DA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

A solución de ordenación adoptada no PERI pretende dar resposta á información recollida, ó diagnóstico elaborado tralo estudo das suxerencias de interese na fase de Avance , así como a informes municipais e de diversos organismos e entidades recibidos na fase de elaboración do planeamento, e que figuran incluídos nos Anexos documentais desta documentación.

O tratamento do solo urbano non é homoxéneo nas súas características, no seu proceso de creación e desenvolvemento interviron tanto condicionantes xeográficos como de relación co contorno, lo que xerou unha trama viaria en evolución que serviu para consolidar unha edificación compacta como a do Barrio de Ribadavia e unhas infraestruturas ó seu servizo. Isto da lugar a unhas diferencias importantes no tecido urbano que son recollidas na lexislación urbanística tanto estatal como autonómica .

A lexislación autonómica recolle con precisión, no seu art. 12 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG no sucesivo), as distintas categorías de solo urbano, de xeito similar á lei do solo estatal. Temos así solo urbano consolidado e non consolidado, solo de distintas categorías que quedan definidos e delimitados na Modificación Puntual nº 23 do PXOU93 que se desenvolve neste documento e se asumen polo PERI como determinación para a súa redacción.

A ordenación, que ven recollida nos planos PR de Ordenación e Xestión a escala 1:1.000, responde a dous tratamentos ben diferenciados, eminentemente conservador no solo urbano consolidado, onde preténdese manter as características tipolóxicas e a trama urbana tradicional do Barrio de Ribadavia.

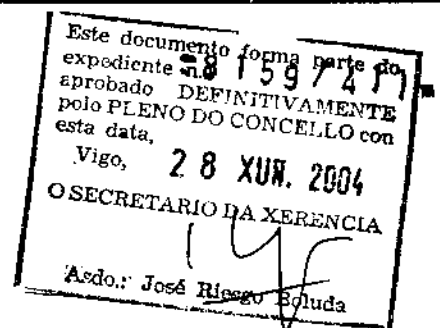
No solo urbano non consolidado a proposta consiste nunha intervención profunda, primando o criterio de reforma interior, reordenando a edificación, rematando as zonas inacabadas e incorporando un itinerario ben estruturado de espazos libres de uso público e equipamentos, deseñando recorridos continuos tanto en dirección N-S como E-O, coa clara intención de crear un espazo de relación potente que permita tanto a recualificación urbana como actuar de revitalizador tanto social como de actividade do ámbito.

A ordenación pretende integrar a malla urbana nova coa vella , cunha transición gradual de escalas e tipoloxías desde as máis abertas e altas do borde ás máis pechadas e baixas do interior.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Nos planos de ordenación quedan definidas a ordenación, as aliñacións e rasantes dos distintos edificios. Como documento diferenciado nesta Memoria figuran as Normas urbanísticas (Ordenanzas) e Fichas dos Polígonos, nos que se definen as características a efectos de planeamento derivadas da ordenación proposta.

2.1. EDIFICACIÓN.-

No solo consolidado delimitado no Plan Xeral consérvase a ordenación orixinaria do barrio de Ribadavia, definida por pequenos cuarteiróns, así como a perimetral de Couto Piñeiro e Colombia, nas que, en xeral mantense as aliñacións.

A ordenación nesta zona respecta a trama primitiva, incorporando novos corpos de edificación que procuran a definición dun espazo hoxe escasamente artellado, con independencia de lixeiros axustes nas aliñacións.

As condicións de edificación veñen definidas nos planos de ordenación, e nas Ordenanzas deste PERI, e están condicionadas pola edificación preexistente.

Na zona de solo urbano non consolidado a ordenación é máis novidosa dada a existencia dun maior solo vacante, tendo en conta condicionantes importantes como a topografía e a inserción na trama urbana circundante. Na zona Norte deséñanse sólidos escalonados na topografía para procurar a apertura da zona verde á Rúa Pizarro, concentrando os edificios en altura nas interseccións Nordeste e Noroeste. No límite Sur a edificación configura o lateral norte da rúa Couto de San Honorato cunha edificación liñal con aperturas a unha zona verde unitaria central que se limita e configura no seu borde norte con corpos de edificación semipechada en transición entre a escala da construción nova e a interior do barrio consolidado. As dimensións e alturas dos bloques axústanse para unha inserción harmónica no contorno, e en función da edificabilidade posible.

2.2. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.-

Son pezas fundamentais da ordenación proposta, de xeito que serven para dotar a zona dos espazos libres e zonas verdes requiridos na Ficha de planeamento con folgura.

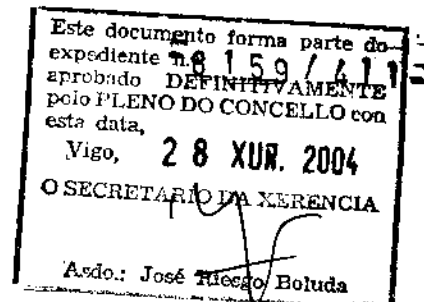
Preténdese crear unha rede de espazos libres unitaria, moi permeable con percorridos en todas direccións, que conectan Norte-Sur a rúa Pizarro, a través do edificio escalonado e con cubertas transitables, con Couto de San Honorato, e Leste - Oeste, as rúas Colombia e Vázquez Varela a través de espazos libres peatonais.

As zonas verdes de dominio e uso público concéntranse na Finca de Pizarro (resultado da xestión do área de reparto 2 e do Convenio de Placonsa), e nunha zona verde unitaria definida entre Couto de San Honorato e Rúa Ribadavia (resultado da xestión dos polígonos delimitados na área de reparto 1).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Esta última zona verde terá un carácter emblemático, cunhas proporcións similares á Alameda de Vigo (Praza de Compostela), debendo potenciar a súa imaxe a través do arborado. Baixo ela, e para paliar o déficit de aparcamentos prevese un aparcamento público.

Ademais dos espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público configúranse, e en conexión cos mesmos, espazos libres de uso público sobre parcelas de propiedade privada, que contribúen ó esponxamento da zona, e que non se computan no cadro que figura a continuación.

O aspecto xeral será moi urbano, sen prexuízo de que amplas zonas peatonalizadas e a micro escala dalgúns elementos potencien a calidade de vida residencial.

En resumo as superficies de espazos libres de nova creación que se propoñen son:

	Zonas verdes	Espacios libres (Praciñas)	Total
Polígono 1	4.425 m ²	1.747 m ²	6.172 m ²
Polígono 2	3.120 m ²	492 m ²	3.612 m ²
Polígono 3	1.836 m ²	597 m ²	2.433 m ²
Polígono 4	8.500 m ²	646 m ²	9.146 m ²
TOTAL	17.881m²	3.482 m²	21.363 m²

O total de zonas verdes (17.881 m²) é superior ós 17.800 m² que establece a Ficha de características do Plan Xeral, e supera o 10% do ámbito (supón o 19,71%), cunha dotación de aproximadamente 5,13 m² por habitante .

Referido ó ámbito de solo urbano non consolidado, a reserva de espazos libre públicos (21.363 m²) supera os estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no art. 47 . 2 da LOUG:

Ámbito de solo urbano non consolidado: Superficie: 64.808 m² s
Edificabilidade total en SUNC: 96.708 m²c
10% do ámbito: 6.480,80 m² z.v.
18 m² z.v. /100 m²c edificables= 967,08 x 18 = 17.407,44 m² z.v.

Tódolos espazos libres de uso público delimitado cumpren os requisitos establecidos no art. 4 do Anexo do Regulamento de Planeamento.

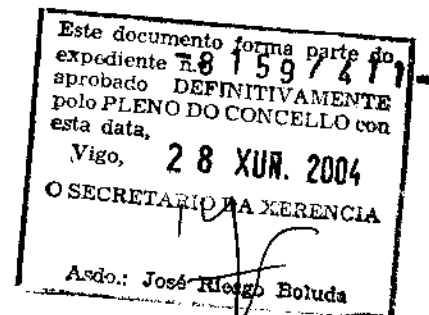
2.3. Aliñacións e rasantes.-

As aliñacións sinaladas nos planos, tanto da planta baixa como dos voos, ten carácter de máximos podendo os edificios "recuarse" respecto das mesmas , no caso que así se dispoña nas Ordenanzas particulares.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



As aliñacións, voos, número de plantas, etc. establecéronse con criterios de composición volumétrica coas preexistencias, previndo, non obstante, o seu posible axuste mediante "Estudios de Detalle".

No referido a rasantes, graficamente estudiase unha proposta de rasantes que permite concertar desniveles coas pendentes mais reducidas posibles dada a topografía.

Non obstante, as rasantes previstas neste PERI poderán, no Proxecto de Urbanización, ser obxecto das adaptacións que esixa a execución material das obras, tal como permite a lexislación urbanística.

2.4. Usos.-

Con carácter xeral respéctase o carácter eminentemente residencial do ámbito, coas intensidades de uso fixadas polo Plan Xeral e a limitación de uso residencial establecido na lei do solo de Galicia 1/97, definíndose nas ordenanzas os restantes usos permitidos.

Tamén defínense, e así aparecen grafiados nos planos, espazos libres de uso privado e de uso público e equipamentos. ós que se asigna un contedor no Plan co obxecto de rehabilitar un edificios de interese a conservar, e obter outro de nova creación.

2.5. Equipamentos.-

As principais carencias detectadas refírense a un uso sanitario complementario do Hospital Xeral, e un centro social. Neste documento propónse unha reserva de equipamento sanitario no Polígono 2 da Área de reparto 1 e un equipamento social nun edificio existente de interese na Travesía de Ribadavia 20 e que hai que recuperar urxentemente, dado o seu estado deficiente de conservación.

2.6. Infraestructuras.-

Grafiáanse os distintos esquemas nos planos de proxecto e descríbense polo miúdo no apartado 3.8 desta Memoria, así como na avaliación económica.

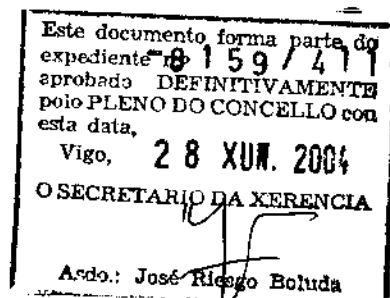
2.7. Xustificación do cumprimento da lei 8/97, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Regulamento que a desenvolve.

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.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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).

O caso concreto do barrio de Ribadavia, a conservar, e do ámbito do PERI IV-01 SAN ROQUE A presenta unhas particularidades topográficas e dificultades de partida, en materia de accesibilidade, importantes.

2.7.1. Accesibilidade do viario preexistente.-

Algunhas das rúas existentes, tanto interiores ó Barrio de Ribadavia, como perimetrais, resultan na actualidade xa nin adaptadas nin practicables na terminoloxía da lei de accesibilidade. Por outra banda, o Plan Xeral esixe o seu mantemento, polo que as medidas para a súa conversión en adaptadas modificando as rasantes serían tipograficamente difíciles (nalgúns casos imposibles), economicamente custosas (habería que demoler practicamente todo o caserío existente, o que non é o obxectivo do Plan precisamente), e socialmente pouco recomendables.

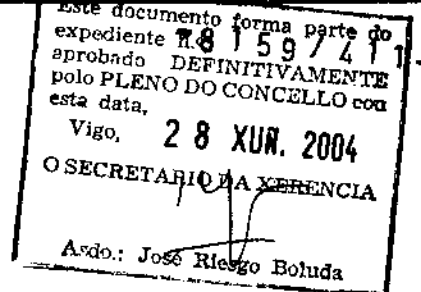
Nembargantes o PEPRI propón a execución de medidas concretas para a mellora de accesibilidade, que, nalgúns casos supón a lixeira modificación das rasantes e anchuras dos viais existentes, e, noutros casos medidas concretas de obras de adaptación.

Tomando como referencia a numeración e rasantes dos viais que figuran no Plano de seccións de viarios (plano PR 05 deste PERI, os viarios existentes, e as súas características son os seguintes:



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



RÚA	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	% PENDENTE MÁXIMA	TRAMO DE PENDENTE MÁXIMA	ANCHOS	TIPO DE RECORRIDO
1	TRAVESÍA DE CALAZAS	EXISTENTE	0,95%	9,90%	2-3 (9,69 M)	6 M	ADAPTADO
2	TRAVESÍA DO FORNO	EXISTENTE	0,06%	6,23%	2-3 (12,16 M)	6M	ADAPTADO
4	COUTO DE SAN HONORATO	EXISTENTE	0,79%	9,06%	2-3 (22,94 M)	20 M.	ADAPTADO
5	RUA RIBADAVIA	EXISTENTE MODIFICADO	4,96%	8,70%	4-5 (34,45 M)	16 M	ADAPTADO
6	HORTELANA	EXISTENTE MODIFICADA	10,71%	12%	4-5(21,36%)	12 M	PRACTICABLE
7	COUTO PIÑEIRO	EXISTENTE	12,05	14,10%	2-3 (29,13 M)	15 M.	NON PRACTICABLE
10	TRAVESÍA DE COUTO PIÑEIRO	EXISTENTE MODIFICADO	0,84%	2,38%	1-2 (20,14 M)	11 M.	ADAPTADO
11	1ª TRAVESÍA DE RIBADAVIA	EXISTENTE	9,01%	20%(*)	6-7 (17,57 M)	5 M	NON PRACTICABLE
12	TRAVESÍA DA CHURREIRA	EXISTENTE	1,53%	1,53%	1-2 (26,67 M)	4,5 M	ADAPTADO
13	2ª TRAVESÍA DE RIBADAVIA	EXISTENTE	12,45%	42,31% (*)	6-7 (42,31%)	4,50 M	NON PRACTICABLE
14	COLOMBIA	EXISTENTE	2,10 %	3,20 %	2-3 (26,20 M)	10 M	ADAPTADO

(*).-Os tramos de maior pendente coinciden coas comunicacións en escaleiras coa Rúa Colombia.

Polo tanto pode concluírse que da totalidade dos viais preexistentes , non se poden considerar practicable de cara á accesibilidade os seguintes:

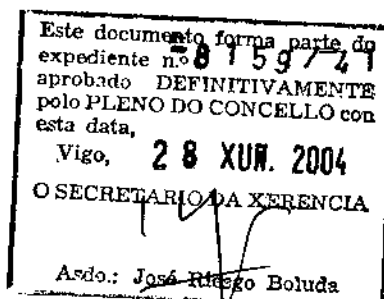
-Rúa Couto Piñeiro (vial perimetral do ámbito) totalmente consolidado, presenta nos seus primeiros oitenta metros desde Rúa Colombia unha pendente superior ó 12 %.

-Rúa 1ª Travesía de Ribadavia (vial interior do barrio de Ribadavia), presenta nos seus últimos cincuenta metros , ata a rúa Colombia, (resolta en escaleiras a súa conexión) pendentes superiores ó 12 %.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



-Rúa 2ª Travesía de Ribadavia (vial interior do barrio de Ribadavia), presenta nos seus últimos 54 metros , e na conexión con Colombia, pendentes superiores ó 12%, cun ancho de 4,50 metros.

Como xa se comentou anteriormente, a modificación destas rasantes para convertelas en adaptadas ,evidentemente superaría en custo , moito máis que nun 50% o custo de urbanización como non adaptadas.

Nembargantes, neste PERI proxéctanse medidas referentes a estes viais que consisten (ademais da reurbanización e pavimentación con mobiliario adaptado) na programación, e previsión económica , dunhas actuacións illadas puntuais concretas (A.I.4 e A.I.5) nas cabeceiras destes viais, rematadas actualmente en escaleiras, para a instalación de ramplas ou , mesmo, de medios mecánicos para a solución destas barreiras.

Para a solución singular da accesibilidade do grupo de vivendas da Rúa Colombia, deséñase a actuación illada A.I.3, da que se expón no Anexo, a modo de exemplo, a posibilidade de solución mediante a construción dun elemento arquitectónico que serva de portal de acceso desde Colombia, con ramplas interiores e corpos de ascensores a pasarelas de servico e acceso ás vivendas)

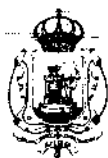
Para a realización destas obras poderían solicitarse axudas autonómicas , de acordo co previsto no artigo 14 e 61 do Regulamento de accesibilidade (Decreto 35/2000).

Ademais , para a solución dos accesos deste grupo de vivendas , deséñase un novo vial adaptado posterior accesible desde Couto Piñeiro 12.

2.7.2. Accesibilidade do viario de nova creación.-

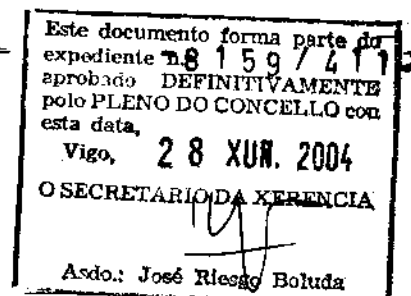
Os novos viais propostos no PERI, na zona de solo urbano non consolidado, teñen as seguintes características:

RÚA	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	% PENDENTE MÁXIMA	TRAMO DE PENDENTE MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
3	TRANSVERSAL A RÚA RIBADAVIA	NOVO	1,29%	8,18%	3-4 (12,59 M)	12 M	ADAPTADO
8	TRANSVERSAL A RÚA RIBADAVIA	NOVO	9,48 %	9,45%	1-2 (102,52)	6M	ADAPTADO
9	CONTINUACIÓN RIBADAVIA	NOVO	1,82%	5,40%	1-2 (11,84 M)	16 M	ADAPTADO



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Polo tanto tódolos viais proxectados de novo trazado cumpren a condición de itinerarios adaptados, ós efectos da lei de accesibilidade.

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

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

A ZV1 (do Polígono 1) ten acceso desde Couto de San Honorato ,Rúa Ribadavia e desde o vial 9 , e itinerarios transversais adaptados.

A ZV2 (do Polígono 2) ten acceso por Rúa Ribadavia, Couto de San Honorato, , Travesía de Couto Piñeiro e vial 8, e itinerarios transversais adaptados.

A ZV 3 , correspondente ó Polígono 3, ten un acceso desde Vázquez Varela adaptado a través de ramplas, ademais do acceso superior polo vial 9.

A ZV4,ten acceso de vehículos , posterior polo vial 9, ademais de a través dunha rampla adaptada desde a Rúa Pizarro, e escaleiras, prevíndose a posibilidade dalgún elemento de ascensor. A cuberta axardinada intermedia poderá ter saída desde o interior do edificio para persoas de mobilidade reducida.

2.7.4. Outras condicións de accesibilidade.-

En xeral estarase ó disposto na lei 8/97 e Decreto 35/2000 todo o relativo a prazas de aparcamentos , elementos de urbanización , características do mobiliario, obras e sinalización , concretándose no Proxecto , ou Proxectos de urbanización que desenvolvan este PERI.

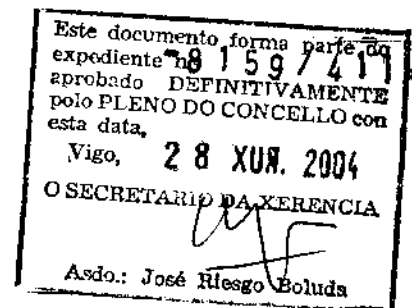
Nas zonas destinadas a aparcamentos públicos, tanto en superficie como subterráneos reservaranse con carácter permanente, e tan próximo como sexa posible dos accesos de peatóns , prazas debidamente sinaladas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

De acordo co disposto no artigo 16º .7 do Regulamento de accesibilidade deberá solicitarse informe favorable do Consello Autonómico para a Promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras Arquitectónicas.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



2.8. CADROS RESUMO DAS DA ORDENACIÓN.-

2.8.1. CADRO XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DO PXOU
(páx. seguinte 13-1)

2.8.2. CADRO RESUMO DA ORDENACION (páxina seguinte 13-2)



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte de
expediente 80159/411
aprobado DEFINITIVAMENTE
pelo PLENO DO CONCELLO con
esta data,
Vigo, 28 XUN. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riego Boluda

CADRO DE CUMPRIMENTO DE NORMATIVA

	FICHA DO PXOU	PERI
Superficie total do ámbito:	90.704 m2s	90.704 m2s
Superficie en Solo urbano consolidado:	25.896 m2s	25.896 m2s
Tipoloxía característica en solo urbano consolidado:	1.1 e 1.3	1.1 e 1.3, Con ordenanzas específicas BR, RC, CP, CS, e NC,
Superficie en Solo urbano non consolidado:	64.808 m2s	64.808 m2s
Edificabilidade residencial:	53.467 m2cR	53.467 m2cR
Edificabilidade comercial e terciaria	39.142 m2cCT (1)	39.142 m2c CT
Edificabilidade dotacional:	4.100 m2cD	4.100 m2cD
Nº máximo de vivendas en solo urbano non consolidado:	648 vdás.	648 vdás.
Superficie do área de reparto A.R.1.	47.3383 m2s	47.3383 m2s
Edificabilidade residencial A.R.1	39.091 m2cR	39.091 m2cR
Edificabilidade comercial e terciario en A.R. 1	29.512 m2cCT	29.512 m2cCT
Nº de vivendas en A.R. 1	474 vdás.	474 vdás.
Cesión mínima de zonas verdes:	9.300 m2s	9.381 m2s
Superficie do área de reparto A.R.2.	17.425 m2s	17.425 m2s
Edificabilidade residencial A.R.2	14.376 m2cR	14.376 m2cR
Edificabilidade comercial e terciario en A.R. 2	9.630m2cCT	9.630m2cCT
Nº de vivendas en A.R. 2	174 vdás.	174 vdás.
Cesión mínima de zonas verdes:	8.500 m2s	8.500 m2s
CRITERIOS DE ORDENACION		
Melloras ambientais , con pequenas actuacións de redeseño e urbanización e reservas de dotacións en zonas consolidadas	SI	SI, Actuacións illadas en solo urbano consolidado: A11,A12,A13,A14,A15,A16
Xustaposición de novas edificacións coas existentes	SI	SI, Ordenación detallada
Rehabilitación do grupo de vivendas en Colombia e Couto Piñeiro	SI	SI , Mantemento na ordenación, Ordenanza específica RC que o posibilita
Incardinación na trama e conexión viaria:	SI	SI, segundo criterios de trazado do artigo 3.2.3.2. do PXOU , e condicións topográficas
Inclusión de criterios do Convenio de 13.06.2000 Placonsa –Concello	SI	Si, Convenio –documento anexo ó PERI, Ordenanza específica P, e Ficha do Polígono P-4
Reserva mínima de aparcamentos públicos	650 prazas (incluso baixo espazos libres e zonas verdes)	910 prazas
Alturas máximas:	SUC: SUC Barrio de Ribadavia : 3 plantas SUC Couto Piñeiro : 5 plantas SUC Couto de S.Honorato :10 plantas Resto do ámbito: 13 plantas	SUC: SUC Barrio de Ribadavia : 3 plantas BR SUC Couto Piñeiro : 5 plantas CP SUC Couto deS.Honorato :10 plantas CS Resto do ámbito: 13 plantas
Áreas de reparto	2 (segundo Modificación Puntual nº 23)	2 (segundo Modificación Puntual nº 23)
Cumprimento dos requisitos da Lei 8/97 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas de Galicia, e Regulamento (Decreto 35/2000)	SI	SI: Apartado 2.7. da Memoria Xustificativa, Artigo 25 da normativa.

(1). - Por edificabilidade total en uso comercial e terciario considerouse a suma das edificabilidades comercial e terciario das dúas áreas de reparto que figuran na ficha (29.512 + 9.630 = 39.142 m2cT), e non a total 38.627 m2c, que tamén figura na mesma ficha, evidentemente por erro material. (13-1)



Concello de Vigo

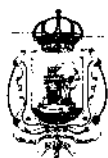
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte do expediente nº 159/411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
Vigo, 28 XUN. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riesgo Boluda

SOLO Uº CONSOLIDA DO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL			EDIFICABILIDADE OUTROS USOS			EDIFICABILIDADE TOTAL	ZONAS VERDES			
		M2CR	Nº Vdas	TOTAL M2CR	COMERCIAL E TERCIARIO	DOTACION AL PUBLICO	TOTAL m2COU					
SOLO URBANO NON CONSOLIDA DO	25.896 m2s	45.394 m2CR e m2COU sen limitación de nº de vivendas							45.394 m2c	17.800 m2s		
		AREA DE REPARTO 1 47.383 m2		POLIGONO I		27.439,45 m2s	22.637,55 m2CR (0,825)	275 vdas			39.091 m2CR (0,825)	43.663,55 m2c
		POLIGONO II		13.026,80 m2s	10.747,11 m2CR (0,825)	130 vdas	474 vdas	18.860,11 m2c				
		POLIGONO III		6.916,75 m2s	5.706,32 m2CR (0,825)	69 vdas		10.009,32 m2c				
		POLIGONO IV (PIZARRO)		17.425 m2s	14.376 m2CR (0,825)	174 vdas		24.176 m2c				
		53.467 m2CR (648 vdas) (0,825)		17.096 m2cCT		3.930 m2cD	33.442m2C OU				72.532 m2c	
		A.R.2 17.425 m2s		9.630 m2c CT		170 m2cD	9.800 m2cD				96.708 m2c	
TOTAL	90.704 m2s	90.704m2s		98.864 m2CR		39.142 m2cCT	4.100 m2cD	142.106 m2c	17.800 m2s			

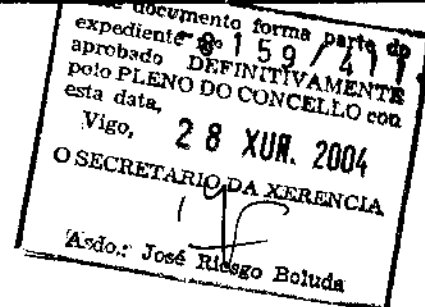
SIGNIFICADO DAS ABREVIATURAS:

m2s = metro cadrado de solo
m2c = metro cadrado construído (metro cadrado de teito)
m2CR = metro cadrado construído de uso residencial
m2cCT = metro cadrado construído de uso comercial e terciario
m2cD = metro cadrado construído de uso dotacional
m2COU = metro cadrado construído en outros usos distintos do residencial
vdas. = vivendas



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3. CONTIDO E DETERMINACIÓNS DO PERI IV-01 SAN ROQUE A

3.1 ÁMBITO DE PLANEAMENTO.-

O PERI IV-01 SAN ROQUE A desenvolve e ordena o Solo Urbano do ámbito delimitado no Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, vixente por aprobación definitiva do Consello da Xunta de Galicia o 29/04/1.993, coas precisións da Modificación puntual nº 23 do Plan Xeral (Expediente 6527/411), aprobada definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo o 29/07/2.002.

Comprende unha superficie de 90.704 m², cos seguintes límites:

Norte: Rúa Pizarro e Colombia
Sur: Rúa Couto de San Honorato
Leste: Rúa Couto Piñeiro
Oeste: Rúa Vázquez Varela.

3.2.ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS E TIPOS EDIFICATORIOS.-

O PXOU establece neste ámbito, de acordo co esixido polo artigo 11.1.b da LSG, os usos globais (característico o residencial, e outros comerciais, terciarios e dotacionais), e os niveis de intensidade, estándares e densidade, a través dunha ficha de características.

O PERI pormenoriza aqueles usos globais a través dunha Ordenación detallada específica concretada no Plano de ordenación e as Ordenanzas da súa Normativa que definen con precisión o uso e forma da edificación en cada zona, ou no seu caso subzona edificable, na que se divide.

As zonas de ordenanza figuran relacionadas no artigo 8 da Normativa.

3.3. PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS PORMENORIZADOS E TIPOS POR ZONAS.-

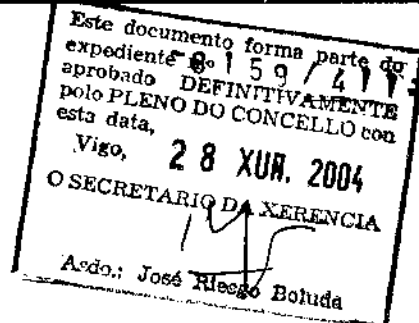
O Plan Xeral estableceu (a través da súa modificación puntual nº 23), conforme ó disposto no artigo 87 da LSG, no solo urbano non consolidado incluído neste ámbito, dúas áreas de reparto, e fixou para ambas dúas un uso e tipoloxía característica residencial (con coeficiente de ponderación 1) e outros usos compatibles comerciais e terciarios (con coeficiente de ponderación 0,9), todo isto xustificadamente de acordo co determinado no artigo 91 da LSG.

O PERI IV-01 respecta dita ponderación del Plan Xeral, que se utiliza na ordenación e no cálculo do aproveitamento lucrativo, unificado en unidades de uso e tipoloxía característico, en cada polígono en que se dividen as áreas de reparto.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.4. DIVISIÓN DAS ÁREAS DE REPARTO EN POLÍGONOS E DETERMINACIÓN DO SISTEMA DE EXECUCIÓN.-

O artigo 123 da LOUG establece que o plan que conteña a ordenación detallada, dentro de cada área de reparto, e cando se trate de actuacións de carácter integral en solo urbano non consolidado, deberá delimitar os polígonos que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que foran procedentes.

Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e delimitáanse de xeito que permiten o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, urbanización e xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade do seu ámbito. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos.

No PERI delimitáanse catro polígonos, tres na Área de Reparto 1 e un na Área de Reparto 2. A súa configuración figura no Plano PR 03, de xestión.

A Superficie e o aproveitamento dos polígonos delimitados é o seguinte:

Área de reparto 1: Aproveitamento tipo determinado polo PXOU: 1,4739 m²c.u.t.c/m²s

Polígono 1:	Superficie:	27.439,45 m ²
	Aproveitamento tipo:	1,4739 m ² c.u.t.c/m ² s.
Polígono 2:	Superficie:	13.026,80 m ²
	Aproveitamento tipo:	1,4739 m ² c.u.t.c
Polígono 3:	Superficie:	6.916,75 m ²
	Aproveitamento tipo:	1,4739 m ² c.u.t.c.

Área de reparto 2: Aproveitamento tipo determinado polo PXOU: 1,3399m²c.u.t.c/m²s:

Polígono 4:	Superficie:	17.425 m ²
	Aproveitamento tipo:	1,3399 m ² c.u.t.c.

Pódese comprobar que os polígonos non teñen entre si ningunha diferenza de aproveitamento en relación co aproveitamento tipo da área de reparto á que pertencen, polo que cumpren a condición establecida no artigo 120.3 da LSG.

O sistema de actuación determínase tendo en conta as actuacións concertadas, e as características e complexidades da iniciativa a desenvolver, os medios con que se conta, e a colaboración da iniciativa privada.

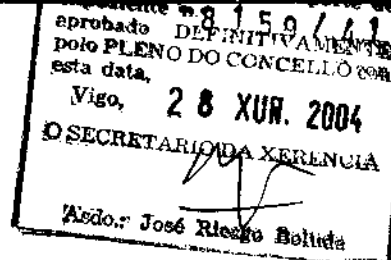
Nese senso, determínase o sistema de compensación para os polígonos 1,2, e 3, coa particularidade de que transcorridos dous anos sen que se houbera iniciado o

15



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



sistema, mediante a presentación do Proxecto de Bases e Estatutos das correspondentes Xuntas de Compensación, segundo o art. 154 da LOUG, entenderase substituído o sistema polo de cooperación, conforme ó disposto no artigo 127 da mesma lei.

Para o Polígono 4, de propietario único, establécese o sistema de concerto (art. 150 da LOUG).

No artigo 7 da Normativa do PERI figuran as fichas de características de cada polígono, incluíndo superficie, parcelas, nome e dirección dos propietarios, a efectos de notificacións, etc.

3.5. EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES.-

3.5.1. Equipamentos.-

O Plan Xeral establece un total de 4.100 m²c para edificabilidade dotacional. O PERI localiza 3.930 m²c. dotacionais na área de reparto 1 (en concreto no Polígono 1) para uso sanitario sobre unha parcela de 3.977 m². 170 m²c dotacionais resérvanse para instalacións complementarias da zona verde da área de reparto 2.

Ademáis proxéctase unha dotación social no solo urbano consolidado, consistente nunha parcela de 105 m² cunha edificabilidade de 210 m²c.

En total os equipamentos supoñen 4.252 m² de solo do PERI, cunha edificabilidade de 4.310 m²cD, o que supón un 3 % da edificabilidade total e un 4,68 % en porcentaxe do solo total do PERI.

3.5.2. Zonas Verdes.-

O total de espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público proxectadas no PERI ascende a 21.363 m² fronte á previsión mínima do Plan Xeral de 17.800 m².

Coa cualificación específica de zonas verdes resérvanse 17.881 m², o que supón a reserva de zonas verdes públicas é de 18,48 m² de zonas verdes por cada 100 m² construíbles, e, en superficie, un 27,60 % do solo urbano non consolidado.

3.6. DEFINICIÓN DE VIARIOS.-

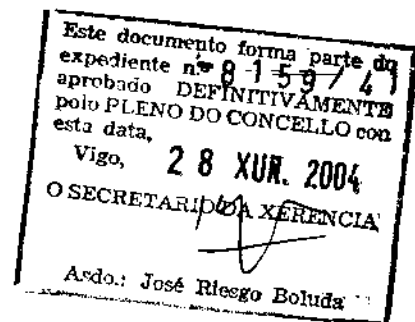
O viario principal de nova apertura, en solo urbano non consolidado ten unha anchura de 16 metros, malia que se trata dun distribuidor local en anel, a partir do cal se chega ós viais principais e secundarios de acceso constituídos, estes últimos, polo viario tradicional.

O total da superficie de viario do PERI ascende a 20.974 m², dos que 5.074 m² están en solo urbano consolidado e 15.900 m² atópanse en solo urbano non consolidado.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.7. PREVISIÓN DE APARCAMENTOS.-

A previsión mínima de aparcamentos establecida polo Plan Xeral, na Ficha de características do PERI é de 650 prazas públicas, que poderán localizarse baixo o viario, espazos libre e zonas verdes.

Ademais, o Convenio de Planconsa incorporado ó PXOU, para ó área de reparto 2), obriga á construción dun mínimo de 200 prazas de garaxe privado e de uso público.

A previsión que se fai no PERI é a seguinte:

Prazas de aparcamento de uso público:

a) de titularidade pública:

- en superficie de viario:	260 prazas
-Baixo zona verde ZV1 Polígono 1:	450 prazas
-Baixo zona verde ZV2 Polígono 2:	200 prazas
Subtotal:	910 prazas

b) de titularidade privada:

-Polígono 4 :	200 prazas
Subtotal:	200 prazas

Total prazas de aparcamento de uso público:.....1.110 prazas

Prazas de aparcamento de uso privado (por ordenanzas):

a) en vivendas (1 praza/vivenda nova):	648 prazas
b) en oficinas (1 praza / 75 m ² c DT)	522 prazas
Total prazas de aparcamento de uso privado:.....	1.170 praza

TOTAL PRAZAS DE APARCAMENTO PREVISTAS: 2.280 prazas

A previsión do Plan Xeral, dunha reserva mínima de 650 prazas de aparcamento público, superanse no PERI, xa que se proxectan 910 prazas desa natureza (260 no viario, máis 650 baixo zonas verdes). Tamén cúmprese a obrigación de reservar 200 prazas de titularidade privada e uso público no Polígono 4.

Supéranse, tamén, o estándar de aparcamentos do artigo 47.2.c. para LOUG, referente ó solo urbano non consolidado.

3.8.-CARACTERÍSTICAS E TRAZADO DAS GALERÍAS E REDES INFRAESTRUTURAS/ CONDICIÓNS DE CÁLCULO.-

3.8.1.-Rede de abastecemento de auga.-

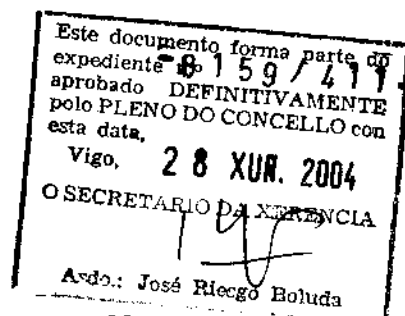
A rede será mallada en dous circuitos servidos, ata a cota 105, desde Pizarro e para cotas superiores, desde Couto de San Honorato, tendo en conta a morfoloxía do núcleo e o trazado dos viais e espazos libres previstos.

O número de habitantes servidos, a estes efectos, establécese en 3.850.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



A rede se considerará de baixa presión, sen superar os 60 m.c.a.

Preveranse bocas de rego blindadas de $\varnothing$ 45 mm e rede de incendios para hidrantes de $\varnothing$ 100 mm de acordo coa normativa e que se conectarán a ambas as dúas tuberías se na rúa na que se instalan existe dobre conducción.

A presión requerida mínima para bocas de rego será de 30 m.c.a. e para hidrantes de incendio será de 10 m.c.a.

O consumo deberá garantir 15 m.c.a. para o grifo máis desfavorable, e a presión máxima non superará os 60 m.c.a.

O caudal estimado establecerase entre 300 e 400 l/ hab. Día.

Os diámetros mínimos para rede de incendios será de 150 mm e para redes sen hidrantes, de 80 mm. As acometidas simples terán un diámetro mínimo de 25 mm e as dobres de 60 mm.

O material a utilizar será a fundición dúctil, substituíndose gradualmente as actuais tuberías de fibrocemento, debendo seguirse a normativa e indicacións dos servizos técnicos municipais de vías e obras e da empresa concesionaria SERAGUA.

3.8.2.-Rede de sumidoiros.-

As obras previstas refírense tanto á zona consolidada como non consolidada do PERI, dada a deficiente situación da rede existente.

A nova rede deberá calcularse como sistema separativo, e funcionará por gravidade.

As conduccións serán de formigón cenrifugado con campá e xunta de goma, PVC ou Polietileno.

Os pozos de rexistro situaranse nos cambios de pendente, sección e dirección, cunha distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Os sumidoiros para recollida de augas da choiva e rego localízanse sen que a superficie de recollida exceda de 600 m² e a súa separación máxima é de 50 metros, acometendo sempre a pozos da rede de pluviais.

3.8.3.-Rede de enerxía eléctrica.-

Débese canalizar e soterrar toda a rede de distribución de baixa tensión e cumprir as directrices das Ordenanzas do PXOU 93, dos Regulamentos vixentes e, no seu caso, do Plan Especial de Infraestrutura eléctrica en redacción.

En principio non se prevé a necesidade de novos centros de transformación.

Dispónse dunha rede instalada en anel pechado conectado cos centros de transformacións existentes no perímetro do ámbito.

A liña de media tensión será subterránea localizada no interior de tubos de diámetro adecuado ó número de condutores da mesma.

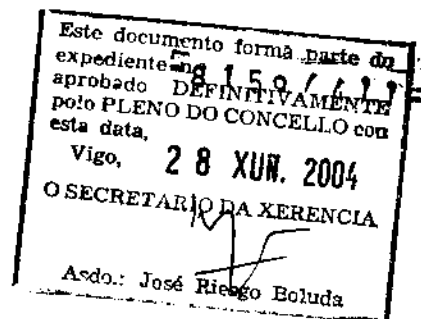
A profundidade e distancias mínimas de seguridade estarase ó disposto nas instrucións MI BT de 1973.

Instalaranse arquetas de ladrillo macizo de 1/2 pie de dimensións mínimas 0,61 x 0,61 x 100 cm. Cada 25 cm. ademais dunha arqueta a cada lado dos pasos de calzada.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.8.4.-Rede de alumbrado público.-

Deberase substituír a parte da rede de alumbrado que aínda é aérea canalizándoa e pasandoa a condición subterránea.

A iluminación media recomendada para as ruas e prazas de principal importancia do ámbito establécese entre 15 e 20 lx., e para as vías e paseos residenciais con menor tráfico permítese iluminacións entre 10 e 15 lx, cun grao de uniformidade discreto.

Utilizaranse lámparas de vapor de mercurio de cor corrixido, de entre 80 e 125 W para niveis de iluminación entre 7 e 12 lux, e entre 125 e 250 W para niveis de iluminación de entre 15 e 25 lux.

A luminaria elixirase definitivamente no proxecto de urbanización atendendo ó tipo e potencia esixible, de forma que permita obter unha iluminación que satisfaga o nivel técnico proxectado cunha axeitada economicidade. En todo caso os modelos elixidos serán luminarias herméticamente pechadas con aloxamento para accesorios independente do aloxamento do sistema óptico co obxecto de facilitar ó máximo as operacións de conservación.

Os conductores das redes subterráneas serán de cobre e deberán cumprir o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.

3.8.5.-Rede de telefonía.-

A canalización telefónica será subterránea formada por prismas de hormigón en masa de 150 kg/cm² e conduccións telefónicas en tubos de PVC ríxido embebidos no formigón.

Nos cambios de dirección, derivacións e ramificacións situaranse arquetas rexistrables de formigón armado ou ladrillo macizo, con tapas homologadas.

O proxecto de urbanización localizará as entradas de conductores a arquetas, os pedestais para armarios de interconexión, e dos armarios de distribución de acometidas.

En xeral a mínima distancia de seguridade será de 30 cm. a calquera outra liña ou servizo.

3.8.6.-Rede de gas.-

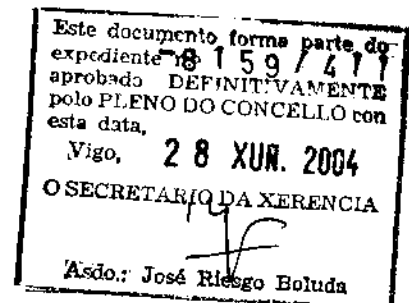
A canalización será subterránea. A profundidade e distancias de seguridade cumprirá a normativa (ITC MIG 1983) e as normas da compañía subministradora.

Os tubos deberán protexerse con area ou xabre, con malla sinalizadora e banda de plástico de cor amarelo de 30 cm. de anchura colocada a 20 cm. por encima do tubo.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.9. AVALIACIÓN ECONÓMICA APROXIMADA DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.-

A avaliación aproximada da totalidade dos custos de implantación dos servizos é a seguinte:

- Abastecemento de auga: 126.059,94 €
- Rede de sumidoiros: 173.332,43 €
- Rede de subministro eléctrico BT: 102.423,70 €
- Alumeado público: 78.787,46 €
- Telefonía: 63.029,97 €
- Rede de Gas: 31.514,98 €

TOTAL AVALIACIÓN APROXIMADA IMPLANTACIÓN SERVICIOS: 575.148 €
(95.696.656 Pts)

Esta avaliación incorporouse ó estudo económico do PERI integrando os prezos unitarios utilizados en función de superficie de viario, beirarrúas, zonas verdes, etc. e desagregados, nas actuacións illadas en solo urbano consolidado, e nas actuacións sistemáticas en solo urbano non consolidado.

3.10. ESTUDIO DAS CONSECUCENCIAS SOCIAIS E ECONÓMICAS DA PROPOSTA / DEREITOS DE REALOXO.-

Os Plans Especiais de Reforma Interior deben conter, porque así o ven esixindo o artigo 83.4 do Regulamento de Planeamento un estudo completo das consecuencias sociais económicas da súa execución, xustificando a existencia de medios necesarios para levala a efecto e a adopción das medidas precisas que garantan a defensa dos intereses da poboación afectada.

3.10.1 FASE DE INFORMACIÓN E DIAGNÓSTICO.-

No caso do PERI IV-01 SAN ROQUE A o punto de partida para este Estudo o constituíe o traballo denominado ENQUISA SOCIOLÓXICA no ámbito urbano do PERI SAN ROQUE -VIGO, elaborado pola empresa de aplicacións sociais CIDADANÍA no mes de febreiro de 2002, e que figura como anexo.

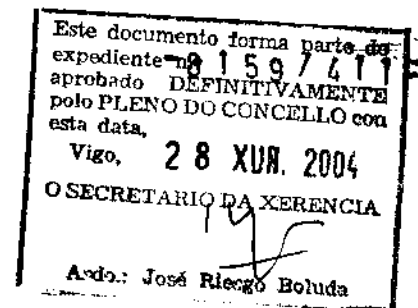
Dito estudo, que figura como ANEXO Nº 2 da documentación do PERI elaborouse cos obxectivos de coñecer as condicións socio-económicas da poboación do ámbito, así como as necesidades da poboación residente en relación á ordenación urbana (vivenda e calidade ambiental), o que permitiría establecer estratexias verbo

20



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



dos dereitos da poboación en tanto que usuarios e propietarios, a orientación das medidas e criterios de ordenación, desde o punto de vista de efectos socioeconómicos, e a orientación de políticas de realoxo, compensación e outras medidas de xestión.

A enquisa estendeuse a un universo de 788 habitantes, nun total de 229 vivendas, das 315 existentes no ámbito (263 ocupadas e 52 baleiras).

3.10.2. PRINCIPAIS CONCLUSIÓNS DA ENQUISA SOCIOLÓXICA NO ÁMBITO DO PERI DE SAN ROQUE.-

As conclusións que, a modo de síntese, se deducen da enquisa son as seguintes:

A. CONXUNTO DA ÁREA INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS

Alto grao de avellentamento da poboación.

Índice de dependencia senil do 31% (fronte a un 22,7% en Vigo no 99). Índice de avellentamento do 123,8% (fronte ao 70,1% en Vigo, ano 99).

Alto rango de masculinidade.

A pesar do grao de avellentamento, existe unha proporción bastante equilibrada entre homes e mulleres. O rango de masculinidade é do 96,3% (fonte ao 90,2% do conxunto de Vigo para 1999).

Niveis educativos similares aos de Vigo, con menor peso do ensino secundario.

Neste grao están un 30,3% da poboación maior de 14 anos (fronte a un 40,2% da poboación de 10 ou máis anos de Vigo no 96). No ámbito do PERI existe un índice algo máis alto que no conxunto de Vigo de titulados universitarios e tamén algo máis alto de persoas con estudos primarios.

COMPOSICIÓN DOS FOGARES

Baixa media de persoas en cada fogar.

A media é de 2,5 persoas por fogar, explicable polo alto índice de fogares unipersoais, que representan o 24%.

Alto índice de persoas maiores entre as que viven soas.

O 48% das persoas que viven soas teñen 60 ou máis anos. Son un total de 26 con máis peso das mulleres que dos homes: 20 mulleres e 6 homes.

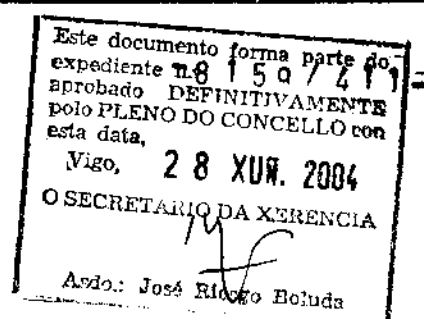
INDICADORES SOCIOECONÓMICOS

Porcentaxe de poboación inactiva semellante á de Vigo, con menor peso das amas de casa.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



O 50% da poboación é inactiva, cun maior peso, dentro deste grupo, da categoría de pensionistas e marcado menor peso das amas e amos de casa (21,5% dos inactivos fronte a un 34,1% en Vigo, para 1996).

Menor diferenza relativa entre homes e mulleres nas taxas de actividade e desemprego.

A taxa de actividade masculina é do 56,6% (63,9% no ano 96 en Vigo), e a feminina do 43,5% (36,4% en Vigo). Respecto das taxas de desemprego, a masculina é do 14,2% e a feminina do 20,7% (no ano 99 a diferenza en Vigo era de 15,3 puntos porcentuais).

Taxa de desemprego do 18,3%.

Na área hai 51 persoas desempregadas sobre unha poboación activa de 141.

Predominio do emprego nas categorías de menor remuneración do sector servizos.

O perfil de profesións característico é o marcado pola categoría servizos, onde se engloba o 53,2% da poboación ocupada ou parada con emprego anterior (máis de 11 puntos porcentuais por enriba da mesma categoría no conxunto de Vigo). Menor peso relativo das categorías de alto nivel profesional e de industria, construción e transporte. Semellante peso nos traballos non cualificados. Dentro dos servizos destacan os relacionados coa Hostelería, servizos persoais, de protección e seguridade, domésticos e similares, onde se inscribe o 24,2% da poboación ocupada ou con emprego anterior.

Alta porcentaxe de ocupados en situación irregular.

Sumando as persoas autoempregadas que non teñen regularizada a súa situación coa Seguridade Social, e as que traballan por conta allea que non contan con contrato laboral obtemos un 6,2% da poboación ocupada en situación irregular sendo case todas mulleres.

Baixos niveis de ingresos.

Un 11,4% dos fogares contan con ingresos no tramo de 30 a 60 mil pesetas mensuais. Existen dous fogares por debaixo deste índice. A distribución é bastante equilibrada entre os distintos intervalos que van das 30 ás 300.000, cun maior peso relativo do tramo 150 a 200 mil pesetas, onde se sitúan un 18,3% dos fogares. Tendo en conta que na metade das vivendas onde vive máis dunha persoa son dúas as que aportan ingresos ao fogar, podemos considerar que o feito de que o 58% dos fogares que aportan este dato se sitúen en intervalos inferiores ás 150 mil pesetas mensuais é indicativo non só de baixos ingresos por fogar, senón tamén de baixos ingresos por persoa (baixos salarios ou prestacións).

VIVENDA

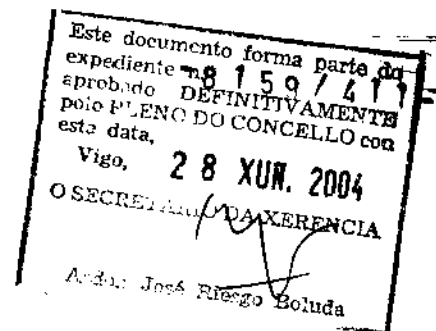
Alta porcentaxe de vivendas en alugueiro.

O 34,9% das vivendas habitadas están en réxime de alugueiro. Sumándolle o 11,4% que son cedidas, obtemos un 46,3% de vivendas que non son habitadas polos seus propietarios.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Rendas de alugueiro baixas.

O 40% das vivendas en alugueiro teñen unha renda mensual entre 10 e 30 mil pesetas. A estimación do prezo medio de alugueiro na área é de 28.670 pesetas mensuais.

Carencia en instalacións básicas.

Hai 10 vivendas que carecen de auga quente e 6 que carecen de cuarto de baño. O 62% das vivendas carecen de calefacción.

Reducido tamaño das vivendas.

Un 11,4% das vivendas teñen entre 30 e 49 metros cadrados. Predominio da vivenda entre 50 e 109 metros. O 32,4% teñen entre 70 e 89 metros cadrados. Entre 50 e 69 metros suman un 23,3%. Con menor peso, as vivendas de 90 a 109 metros representan un 15,3%.

CALIDADE AMBIENTAL

Suciedade nos espazos públicos e destrozos en rúas e edificios como fenómenos máis negativos.

Un 41,9% das persoas que responderon ao cuestionario sinalaron que lles afectaba moi negativamente a suciedade nos espazos públicos, e un 32% os destrozos en rúas e edificios. Se a estas lles engadimos as persoas que sinalaron que lles afectaba 'algo' negativamente, as porcentaxes respectivas ascenden ao 62 e o 59,4%.

MOBILIDADE

Os desprazamentos ao lugar de traballo conlevan maioritariamente traxectos curtos.

O 57,9% das persoas que traballan fóra do fogar o fan no propio barrio ou no centro de Vigo. O 24% o fai no extrarradio de Vigo.

Compras tamén moi próximas.

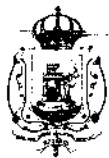
No 95,4% dos casos a compra diaria realízase no entorno máis próximo. Sucede o mesmo coa compra semanal nun 67,5% de fogares.

Sen embargo o uso do coche como medio máis frecuente acada valores relativamente altos.

A pesar da cercanía do traballo e das compras, o 35,7% das persoas utilizan como medio de transporte máis habitual o coche privado. O 40,5% desprázanse maiormente a pe e só un 17,4% utiliza o autobús como medio máis usual. No barrio hai 343 automóviles por cada mil habitantes, índice algo superior ao do conxunto de Vigo.

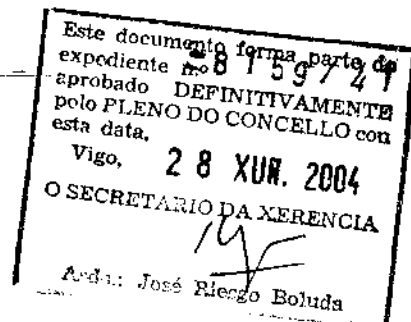
Costas, mal pavimento, ausencia de beirarrúas e escaleiras dificultan a mobilidade peonil.

As costas foron sinaladas como elementos que dificultan a mobilidade por un 68,1% das persoas enquisadas. O mal pavimento por un 57,6%. Con máis presenza nunhas



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



rúas ca noutras, rexistráronse como elementos significativos as escaleiras e a ausencia de beirarrúas, entre outras.

B. DIFERENCIACIÓN POR RÚAS

Mellores condicións de vivenda e máis alto perfil socioeconómico.

Os números 11 e 13 do Couto de San Honorato, a rúa Vázquez Varela e a rúa Couto Piñeiro presentan as mellores condicións de vivenda e perfís socioeconómicos máis elevados. Nos tres casos o tamaño medio da vivenda é superior aos 90 metros cadrados. O réxime de tenza da vivenda é maioritariamente a propiedade. En ningunha das vivendas se sinalan carencias básicas. Xunto coa Travesía de Couto Piñeiro, existe un peso elevado da ocupación no sector servicios non manuais. Son as catro rúas onde se rexistra un nivel de ingresos máis elevado. O que vai distinguir á Travesía de Couto Piñeiro das demais é o tamaño medio da vivendas, moito máis reducido anque con gran disparidade entre unhas e outras. Tamén o maior índice de alugueiros que son, xunto cos dos números 11 e 13 do Couto de San Honorato, os máis altos da área.

Clase traballadora con ingresos medios e deficiencias básicas nalgunhas vivendas.

As rúa Colombia e a Travesía de Calazas presentan características similares en distintos aspectos. Predominan as ocupacións ligadas aos servicios de menor retribución, non cualificados, e da categoría de industria, construción e transporte, cun perfil sociodemográfico con maior presenza relativa de xente nova. Os ingresos son de tipo medio respecto da área. As vivendas son as máis pequenas da área, cunha dimensión media de pouco máis de 60 metros cadrados. Os prezos dos alugueiros son medios e en ambas rúas preséntanse casos de vivendas con carencias básicas (de auga quente ou cuarto de baño).

Rúas que albergan gran diferenciación interna.

A rúa Ribadavia e o Couto de San Honorato, excepto os números 11 e 13, presentan gran dispersión en diferentes variables como os metros cadrados das vivendas, as categorías socioprofesionais ou os distintos niveis de ingresos (esta última máis marcada na rúa Ribadavia). Comparten ademais os prezos máis baixos de alugueiro de toda a área e un tipo de tenza da vivenda maioritariamente no réxime de propiedade.

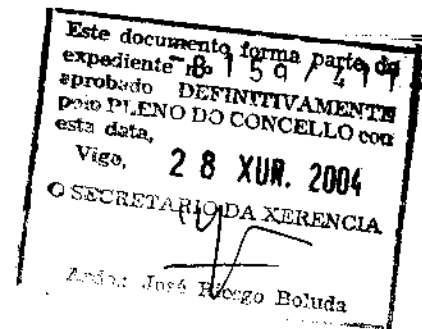
Niveis medios, equiparables aos do conxunto da área en moitas variables.

As dúas Travesías de Ribadavia e a Travesía do Forno presentan niveis medios nos metros cadrados das vivendas, nos prezos dos alugueiros, nos niveis de ingresos (con algunha diferenza á baixa na 1ª Travesía de Ribadavia) e na distribución socioprofesional da poboación ocupada (con maior peso dos sectores máis baixos a 2ª travesía de Ribadavia e a destacada presenza de altos profesionais na travesía do Forno). Comparten o carácter mixto alugueiro-propiedade no que respecta ao réxime de tenza das vivendas e, salvo na Travesía do Forno, rexistran casos de carencias de instalacións básicas.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.10.3.- DEREITO Á VIVENDA .

Unha das dificultades maiores que se observan no deseño de calquera operación de reforma interior é a de calcular as necesidades de realoxo para residentes e ocupantes legais das vivendas tendo en conta que o dereito a unha vivenda digna está recoñecido pola CE no seu artigo 47.

O dereito que tódolos cidadáns españois temos a non ser privados da nosa propiedade por ningunha causa , mesmo de utilidade pública, sen ser indemnizados segundo as regras da expropiación forzosa, engádese , no caso da vivenda, o dereito a dispor dunha vivenda digna, e, xa que logo, a non ser privados desta, no caso de que sexa a única da que dispoñemos.

Nas actuacións urbanísticas sistemáticas establécense legal e regulamentariamente as indemnizacións que deberán terse en conta cando da nova ordenación resulten edificacións existentes incompatibles, polo que necesariamente teñan que ser demolidas.

Estas indemnizacións polo custo das demolicións ou pola extinción dos arrendamentos nas mesmas pretenden compensar a merma económica (e incluso afectiva a través do denominado premio de afección) a que se lle somete un propietario , ou inquilino no seu caso, pola perda dun ben o dereito de arrendamento, pero non ten en conta as posibles situacións de perda da vivenda, cando constitúe a única residencia habitual e permanente do seu ocupante legal.

Xurde así a necesidade de garantir o que se ven denominando o " dereito ó realoxo" de tódolos residentes afectados por unha actuación urbanística, que no caso dunha operación de reforma interior, se leva a cabo sobre un tecido urbano existente que, normalmente está xa poboado en maior ou menor medida.

Respecto do dereito de realoxo, as principais dúbidas que se soen considerar, e que merecen un estudio máis pomenorizado, son as seguintes:

- ¿Qué residentes dun determinado ámbito teñen que ser atendidos no seu dereito á vivenda?
- ¿Quen debe garantir o dereito de realoxo?
- ¿Quen debe afrontar os custos que comporta garantir o dereito de realoxo?
- ¿Cómo se pode entender respectado dito dereito?
- ¿Cómo se pode cuantificar (valorar) este dereito de realoxo?
- ¿Cómo se fai efectivo o dereito de realoxamento?

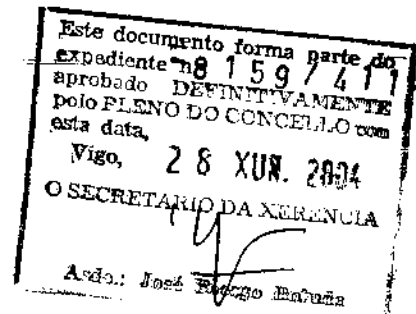
A anterior lexislación urbanística (RDL 1/92 Texto refundido da lei do solo de 1992), contiña unha disposición adicional 4ª denominada "Realojamiento y retorno", sen dúbida froito da sensibilización social que sobre este tema se apreciaba nos anos oitenta e principio dos noventa, e que pretendía dar resposta a algunhas destas cuestións antes citadas. Nembargantes, entre as consecuencias da Sentencia do Tribunal constitucional 61/97, de 20 de marzo, está a inconstitucionalidade da regra

25



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



2ª de dita disposición (precisamente a referente a actuacións urbanísticas sistemáticas, non expropiatorias).

Aclaraba (e aclara en todo aquilo que se mantén subsistente) aquela Disposición adicional da lei do solo de 1992, que nas actuacións urbanísticas que requiran o desaloxo de ocupantes legais de inmobles e que constitúan a súa residencia habitual, deberá garantizarse o dereito a realoxamento, con arranxo a 3 regras:

1ª En actuacións expropiatorias, a Administración expropiante (ou o beneficiario da expropiación) deben poñer a disposición dos ocupantes legais afectados, vivendas nas condicións de venda ou alugueiro vixentes suxeitas a réxime de protección pública.

2ª (Declarada inconstitucional pola STC 61/97 por invadir competencias das CA, sen que, por outra banda, a lexislación autonómica teña lexislado nada contrario a ela): En actuacións sistemáticas, por compensación ou cooperación o dereito a realoxo debe facerse efectivo a aqueles ocupantes con dereitos de aproveitamento (debe entenderse polo tanto propietarios do polígono), que resulten adxudicatarios de aproveitamentos residenciais inferiores á 90 m2. ou a superficie máxima da lexislación de protección de vivendas.

A obrigação recaía sobre a Administración actuante, e o dereito facíase efectivo na mesma forma que a regra primeira, é dicir, mediante a posta en disposición de vivendas nas condicións do réxime de protección pública.

Podían considerarse como gastos de urbanización, e por tanto esixibles á Xunta de Compensación ou asociación de propietarios no sistema de cooperación, as indemnizacións por traslado e outros gastos que recaesen sobre os ocupantes legais.

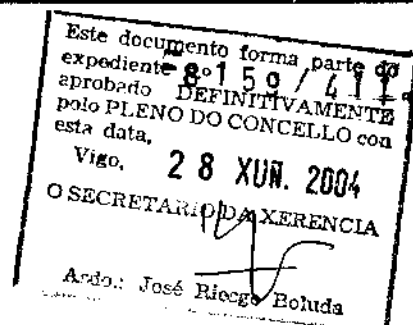
3ª En actuacións illadas expropiatorias, non sistemáticas, os arrendatarios terán dereito ó retorno previsto na lexislación de arrendamentos, e , neste caso é o propietario o obrigado tanto a respectar o dereito de retorno do inquilino como a garantir o aloxamento provisional mentres non sexa posible dito retorno.

En definitiva, a disposición adicional cuarta da LS92 avanzaba no camiño de despexar as dúbidas sobre o contido e exercicio do dereito á vivenda e o realoxo en actuacións urbanísticas e debe considerarse un referente de gran importancia para aproximarse ó problema do realoxo en ausencia doutra lexislación máis precisa.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Así podería establecerse, a nivel esquemático o seguinte cadro de dereitos dos propietarios de vivendas en actuacións sistemáticas

OCUPANTE LEGAL DA VIVENDA (COMO RESIDENCIA HABITUAL E PERMANENTE)	DEREITOS DE APROVEITAMENTO NO POLIGONO	CARACTERÍSTICAS DA TENENCIA DA VIVENDA	INDEMNIZACIÓN	DEREITO Ó REALOXO	DEREITO Ó ALOXAMENTO PROVISIONAL
PROPIETARIO (*)	> 90 m2 út.	ÚNICA VIVENDA EN PROPIEDAD	V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF)	NON	SI
		DISPÓN DE OUTRA VIVENDA	V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF)	NON	NON
	< 90 m2 út.	ÚNICA VIVENDA EN PROPIEDAD	V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF)	SI	SI
		DISPÓN DE OUTRA VIVENDA	V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF)	NON	NON
INQUILINO	0 m2	POSIBLE ALUGUER DE VIVENDA SIMILAR	Capitalización ó 10% da diferenza de renda con diferenza similar	NON	NON
	0 m2	IMPOSIBLE ALUGUER DE VIVENDA SIMILAR	Capitalización ó 10% da diferenza de renda con diferenza similar	SI	SI

(*) No caso de que o propietario non se incorporase á X.C. sería expropiado, suposto non contemplado neste cadro.

DEREITOS DE REALOXO E NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES

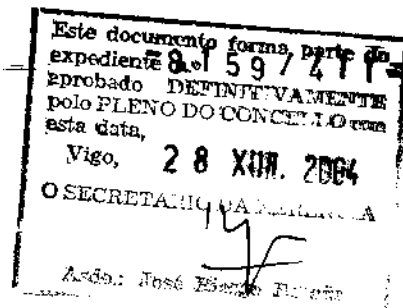
Na maneira de facer efectivo o dereito de realoxo coa posta en disposición dunha vivenda de protección debe terse en conta que a lexislación e normativa de protección pública da vivenda (RD 1/2002 de medidas de financiación e actuación e actuacións protexibles do Plan Cuatrienal 2002-2005, e Decreto da Xunta de Galicia 199/2002) establece unha relación entre niveis de ingresos familiares e grados de protección.

O escalón mínimo de ingresos familiares establécese en 1,5 veces o Salario mínimo interprofesional, de xeito que se entende que por debaixo de eses ingresos estase nunha situación de emerxencia social. Pódese dicir que por debaixo deste umbral habería maiores dificultades para satisfacer o dereito a unha vivenda. Igualmente nas situacións de chabolismo, etc. que se relacionan no artigo 20 do anterior Decreto autonómico citado.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.10.4. APROXIMACIÓN ÁS NECESIDADES DE VIVENDA E DEREITOS DE REALOXO NO ÁMBITO DO PERI IV-01 SAN ROQUE A.

Para efectuar unha primeira aproximación ás necesidades de vivenda que conlevaría a proposta de ordenación utilízanse os datos estatísticos obtidos na enquisa sociolóxica para a zona non consolidada.

En total o cadro resultante do estudo de campo é o seguinte:

ZONA	Denominación	Solo	Nº de vivendas	Propiedade	Cedidas	Alugueiro	Ocupadas	Baleiras	Sup.media	Renta media	Renta similar
A	1ª Travesía Ribadavia	C	19	8	1	6	15	4	77,2	28.500	54.040
B	2ª Travesía Ribadavia	C	36	13	4	14	31	5	83,6	25.468	58.520
C	Rúa Hortelana	C	12	8	1	0	9	3	79,5	0	0
D	Rúa Ribadavia	C	14	7	1	4	12	2	89,8	16.875	62.860
E	Travesía de Calazas	C	19	7	2	8	17	2	63,9	23.333	44.730
F	Travesía do Forno	C	32	16	4	10	30	2	84,7	30.000	59.290
G	Rúa Colombia	C	36	13	4	8	25	11	60,8	32.750	42.560
H	Trav. Couto Piñeiro	C	20	6	2	10	18	2	67,7	37.045	47.390
I	Rúa Couto Piñeiro	C	26	12	2	8	22	4	93,3	27.500	65.310
J	Couto de San Honorato	C	33	18	4	5	27	6	93,3	61.250	65.310
P1	Poliño 1 Avance	NC	67	28	7	22	57	10	89,8	16.875	62.860
P2	Poliño 2 Avance	NC	18	8	2	5	15	3	80,0	17.187	56.000
P3	Poliño 3 Avance	NC	12	8	1	0	9	3	116,0	0	0
P4	Poliño 4 Avance	NC	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0
	TOTAL		344	152	35	100	287	57	81,0	28.670	

Segundo aqueles datos no solo urbano non consolidado hai un total de 97 vivendas, as que habería que engadir outras 6 que se ven afectadas pola actuación illada en solo urbano consolidado para ampliación da Rúa Ribadavia.

En total

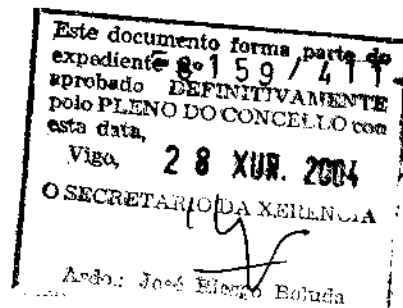
ZONA	Denominación	Solo	Nº de vivendas	Propiedade	Cedidas	Alugueiro	Ocupadas	Baleiras	Sup.media	Renta media	Renta similar
	Poliños	NC	97	44	10	27	81	16	91,22	16.932	63.854
A-D	A11	C	6	3	1	1	5	1	83,6	25.468	58.520
	Total		103	47	11	28	86	17			

Polo tanto estimase que das 103 vivendas, existen un total de 86 vivendas ocupadas, 47 polos seus propietarios e 39 por inquilinos ou ocupantes en réxime de cesión.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



A enquisa fala dun 11,4% de propietarios cun baixo nivel de ingresos , elevando esta proporción ata o 25% para propietarios cun baixo nivel de ingresos, vivendas unipersonais ou vivendas cunha superficie insuficiente.-

Un 25% das vivendas en propiedade ocupadas suporía unha previsión de vivendas de realoxos en propiedade de :

$47 \text{ vds} \times 25\% = 11,2 \text{ } 12 \text{ vivendas}$

Máis a totalidade de vivendas en aluguer ou cesión : 39 vivendas.

Unha previsión dentro do PERI de poñer a disposición dos ocupantes legais, un total de 51 vivendas de protección (39 en réxime de aluguer e 12 en réxime de propiedade) estimase que satisfaría os posibles dereitos de realoxo.

O 10% do aproveitamento municipal no PERI ascende a un total de 65 vivendas (5.347 m²c. de uso residencial, ademáis de 3.914 m²c , de usos comerciais e terciarios e 4.100 m²c dotacionais), polo que se estima que ten capacidade suficiente para unha actuación destinada a poñer a satisfacer as necesidades de realoxo , nas condicións establecidas .

Proponse ,xa que logo, que o 10% de aproveitamento municipal na área de reparto 1 (onde se sitúan a totalidade das vivendas a substituír) ,e que ascende a 47 vivendas , se destine, para facilitar os realoxos desta actuación urbanística, dereitos de realoxo que deberán ser analizados individualmente coas condicións que se citan no apartado 3.10.3. anterior.

Como conclusión pódese afirmar que as consecuencias sociais e económicas da actuación prevista non son negativas para a poboación residente, desde o punto de vista de que se poden garantir os posibles dereitos ó realoxo e á vivenda, co que se propicia o mantemento da poboación residente.

Por outra banda , a rexeneración social do barrio ,suprimindo os usos marxinais actualmente detectados, e a actividade económica xerada xustifican a conveniencia desta operación de reforma interior.