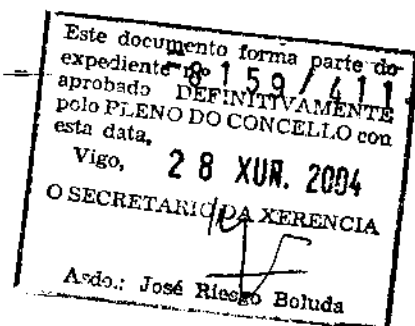


Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



4.. NORMATIVA DO PERI IV-01 SAN ROQUE A.-

Artigo 1. FINS E OBXECTIVOS.

O Plan Especial de Reforma Interior do sector IV-01 SAN ROQUE A ten como finalidade a regulación polo miúdo dos usos do solo e a edificación no seu ámbito de acordo coas previsións do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo (no sucesivo PXOU), e máis concretamente da Modificación Puntual nº 23 do PXOU, aprobada definitivamente o 29 de xullo de 2002 (Expediente 6527/411).

Son obxectivos do dito PERI os así especificados na Ficha de características do PXOU e no epígrafe 1 da Memoria Xustificativa do mesmo. Segundo dita ficha as ordenanzas a utilizar en solo urbano consolidado serán a 1.1. e a 1.3. mentres que no solo urbano non consolidado seguiranse os criterios de ordenación da ficha.

Artigo 2. DOCUMENTACIÓN.

O presente PERI consta dos seguintes documentos:

- Memoria Informativa con Anexos
- Memoria Xustificativa
- Planos de Información e Ordenación
- Normativa Urbanística
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financeiro
- Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico

Artigo 3. ÁMBITO.

O ámbito do PERI IV-01 SAN ROQUE A é o fixado no PXOU de Vigo, Aparece grafiado en todos os planos do presente documento.

Artigo 4. VIXENCIA.

O PERI IV-01 SAN ROQUE A terá vixencia indefinida.

Artigo 5. MODIFICACIÓNS.

Poderanse levar a cabo modificacións puntuais do presente PERI, sempre que as mesmas se axusten ao disposto na normativa urbanística de aplicación.

Artigo 6. CLASIFICACIÓN.

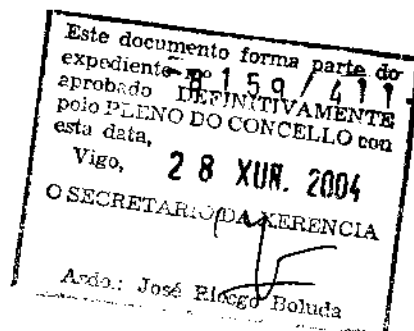
O Solo ordenado no presente PERI ten, na súa totalidade, a cualidade de solo urbano. O seu desenvolvemento e ordenación efectúase precisamente a través do presente PERI; se é mester, por medio de Estudos de Detalle e, en calquera caso, por Proxecto(s) de Compensación e de Urbanización.

30



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Os propietarios dos terreos estarán sometidos ás obrigas para o réxime de Solo Urbano especificadas nos artigos 19 e 20 da LOUG, coa particularidade de que, no seu caso, a cesión de aproveitamento ó Concello nas zonas sometidas o réxime de solo urbano non consolidado, e por tanto, incluídas en polígonos ou Áreas de Reparto (defínense dúas Áreas de Reparto distintas –AR-1 e AR-2segundo) será do 10 %, según o límite máximo establecido pola lexislación estatal.

Artigo 7. ZONAS DE ORDENANZA.

Enténdese por Zona de Ordenanza cada unha das superficies delimitadas nos planos, en función do seu tratamento homoxéneo, en función das circunstancias obxectivas existentes e dos criterios establecidos para o seu tratamento urbanístico.

Artigo 8. ZONAS ESTABLECIDAS NO PRESENTE PERI.

8.1 Zonas de ordenanzas específicas en solo urbano consolidado:

- 1º Ordenanza específica do Barrio de Ribadavia (BR)
- 2º Ordenanza específica da Rúa Colombia (RC)
- 3º Ordenanza específica da Rúa Couto Piñeiro (CP)
- 4º Ordenanza específica de Couto de San Honorato.(CS)
- 5º Ordenanza específica de nova construción (NC)

8.2 Zonas de ordenanzas específicas en solo urbano non consolidado:

- 1º Área de reparto 1:
Ordenanzas específicas de zonas BL1, BL2, BL3,
- 2º Área de reparto 2:
Ordenanzas específicas de zonas PV1, PV2, PC

8.3 Zonas de ordenanzas de dotacións , equipamentos e espacios libres.-

- 1º Zona de equipamentos (EQ)
- 2º Zonas verdes (ZV)
- 3º Espacios libres (EL)

Artigo 9. ÁREAS DE REPARTO E POLÍGONOS.

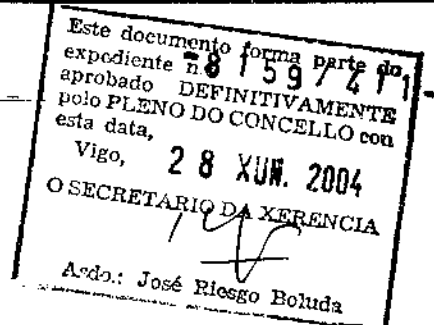
Nas zonas nas que é de aplicación o réxime do solo urbano non consolidado, segundo o especificado a tal efecto na memoria xustificativa, é obrigado o reparto de cargas e beneficios, sendo necesaria a súa inclusión en Áreas de Reparto.

A Modificación Puntual nº 23 do PXOU delimitou dúas áreas de reparto.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



O presente PERI delimita 4 Polígonos en función dos criterios expostos neste senso no apartado 3.4 da memoria xustificativa, para garantir a xestión e a distribución axeitada de cargas e beneficios entre os propietarios das parcelas que conforman o sector.

O sistema de actuación aplicable para o desenvolvemento das dúas Áreas de Reparto será o de COMPENSACIÓN, para os polígonos 1,2 e 3 e o de CONCERTO para o polígono 4, e o resto de características específicas de cada un dos polígonos, represéntanse nas fichas de polígonos que se xuntan ó final da presente normativa.

Artigo 10. CONDICIÓN E DEFINICIÓNS.

As condicións ás que se terán que axustar as edificacións do ámbito do PERI IV-01 SAN ROQUE A serán as que figuran no presente Plan, definidas tanto gráfica como literalmente, complementadas se preciso fose, polas contidas na normativa do P.X.O.U. vixente.

Os efectos normativos os termos que se utilizan terán o significado que aos mesmos lle da a Normativa do PXOU citado.

Artigo 11. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME.

11.1. Volume edificable.

O volume máximo edificable no ámbito do PERI será o resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen nas ordenanzas que lles son de aplicación, coas salvedades ou limitacións que se establezan nas Áreas de Reparto e polígonos nas que están incluídas.

Este volume máximo expresarase en m² construíbles totais sobre rasante.

No caso das ordenanzas específicas do solo urbano non consolidado, ou nas parcelas equipamentais o volume máximo edificable por parcela representarase directamente en m² construíbles sobre rasante.

A suma de todos os volumes permitidos por parcela ou edificio (cando non se define parcela) será o volume máximo edificable no PERI, que neste caso é de 142.106 m² construídos. (45.394 m²c en solo urbano consolidado e 96.712 m²c en solo urbano non consolidado)

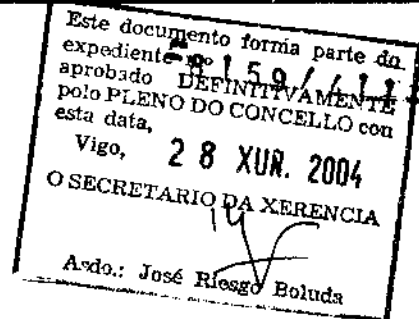
A totalidade de edificabilidade residencial en solo urbano non consolidado ascende a 53.467 m²c, cun número máximo de vivendas de 648.

Para usos non residenciais resérvanse, en solo urbano non consolidado) 43.242 m²c, dos que 39.142 m²c son de carácter lucrativo, e 4.100 m²c destinanse a dotacións públicas.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Non computará como edificabilidade lucrativa a que se aplique na edificación destinada a usos dotacionais públicos.

11.2. Alturas.

As alturas mediranse conforme se dispón na normativa xeral vixente.

Na regulación específica de cada zona de ordenanza, e no plano PR 02 establécense a limitación de alturas, ben en número de plantas concreto, ou ben mediante remisión á normativa de aplicación do Plan Xeral.

11.3. Aliñacións.

Figuran expresadas nos planos de Ordenación.

Para as Zonas de Ordenanza en Solo urbano consolidado e parte da de Equipamentos as aliñacións coinciden en todos os casos coa liña de edificación, agás que se exprese o contrario). Nas Zonas de solo urbano non consolidado e nas de Equipamentos permitíranse recuados sobre esa liña en función das condicións específicas das ordenanzas de aplicación. A liña que marca o límite dentro do que se permitirá a situación da edificación denominárase "LIÑA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN", e reflexarase nos planos de ordenación correspondentes.

11.4. Cubertas

As condicións xerais para cubertas serán as determinadas no Plan Xeral, coa única precisión expresa de que os faldóns inclinados deberán de ser continuos prohibíndose os quebros de cuberta, dobres pendentes e cubertas abufardadas.

Artigo 12. CONDICIÓN DE USO.

Os usos permitidos polo presente PERI IV-01 SAN ROQUE A para os terreos incluídos no seu ámbito establécense conforme ó disposto a respecto desta cuestión no PXOU vixente, pero establecendo as limitacións de grupos e categorías axeitadas a este caso:

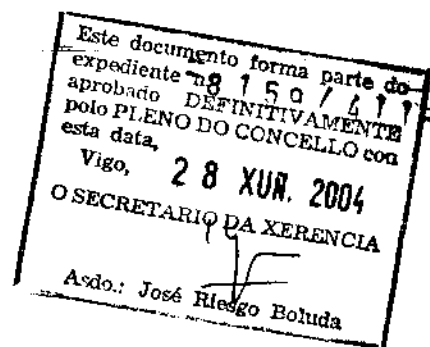
- a) Vivenda. Grupos 1 e 2.
- b) Garaxe-aparcamento. Grupos 1 e 3.
- c) Artesanía. Grupo 1 (anexo a outros usos), categoría 1
- d) Aloxamento colectivo. Todos os grupos e categorías.
- e) Comercial. Grupos b e c. Categorias 1 e 2.
- f) Oficinas. Grupos 1, 2 e 3. Categorias 1, 2 e 3
- g) Espectáculos. Grupo 2. Categorias 1 e 2.
- h) Lugares de reunión. Todos os grupos e categorías.
- i) Cultural.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- j) Deportivo. Todos os grupos e categorías.
- k) Sanitario. Todos os grupos e categorías.
- l) Servicios xerais.
- m) Organismos oficiais.



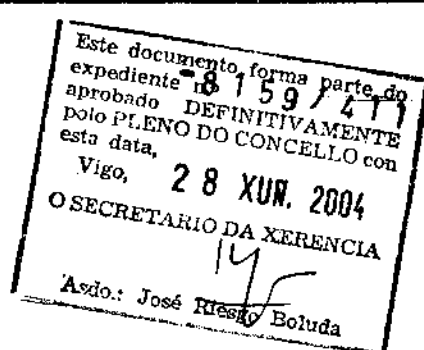
Artigo 13. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DE USO.

En cada ordenanza especificanse os usos permitidos pormiudadamente en función dos que o PXOU establece para as tipoloxías equivalentes e en función dos criterios de ordenación previstos.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 14. ORDENANZA ESPECÍFICA **BR** DO BARRIO DE RIBADAVIA.-

14.1. Tipoloxías e graos.

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular.

O grao admitido é o de de edificación pechada entre medianeiras, permitindo os grupos de uso 1 e 2, tanto o uso residencial unifamiliar como colectivo, por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B., pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axetailas á proposta de ordenación do presente PERI.

14.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen na Ordenanza, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

14.3. Alturas.

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral (Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura en toda esta zona de tres plantas (baixo e dous máis baixo cuberta).

No fronte de parcelas do barrio de Ribadavia que dan á rúa Colombia a rasante de referencia será a desta rúa, cunha altura de catro plantas (baixo máis tres e baixo cuberta), no fondo especificado nos planos de ordenación.

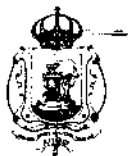
14.4. Aliñacións e rasantes.-

Serán as definidas nos planos deste PERI. Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, no caso de renovación da construción existente, poderanse tramitar Estudos de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura, ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI.

14.5. Condicións de uso.

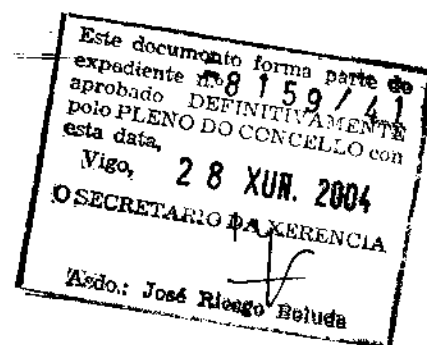
Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral (arts. 3.4.1. e 3.4.3. das normas urbanísticas do PXOU).

35



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



14.5. Condición específica de voos.-

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI é a relativa ás condicións fixadas para os voos a fin de acadar unha mellor integración da edificación, é dicir a prohibición de facer voos pechados distintos de balcóns ou galerías acristaladas e a prohibición de superar o 50 % de superficie en alzado de voos respecto da superficie neta de fachada do bloque .

Ditos voos cumprirán as condicións xerais establecidas no apartado 3.3.1.g. do Plan Xeral (coa excepción xa dita dos corpos voados pechados e a limitación da ordenanza específica).

14.6 Condicións de parcelación.-

Establécese unha parcela mínima, ós efectos de agregación , segregación ou normalización de parcelas de 60 m², cun fronte mínimo de 5 metros.

Nos se permitirán frentes superiores a 20 metros servidos por un único núcleo de portal e escaleiras, debéndose acusar a diferenza parcelaria no tratamento de fachada e volumétrico (escalonamento da edificación, tratamento de texturas, materiais, cores, etc.).

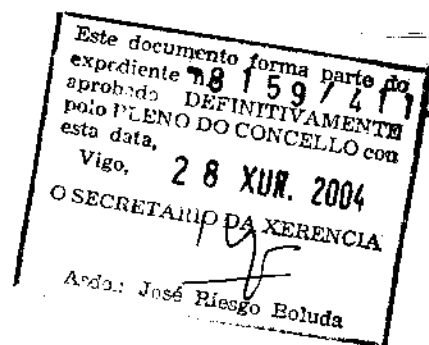
14.7. Resto das condicións.

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 15. ORDENANZA ESPECÍFICA **RC** DA RÚA COLOMBIA.-

15.1. Tipoloxías e graos.

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular.

O grao admitido é o de edificación pechada entre medianeiras, permitindo os grupos de uso 1 e 2, tanto o uso residencial unifamiliar como colectivo, por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B., pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitasas á proposta de ordenación do presente PERI.

15.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen na Ordenanza, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

15.3. Alturas.

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral ((Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura no fronte á rúa Colombia a unha altura de catro plantas (baixo máis tres e baixo cuberta), no fondo especificado nos planos de ordenación. No fronte da rúa Ribadavia as alturas limitanse a tres plantas. Nos planos de ordenación especificanse en detalle as alturas.

15.4. Aliñacións e rasantes.-

Serán as definidas nos planos deste PERI. Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, no caso de renovación da construción existente, poderanse tramitar Estudos de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura, ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI.

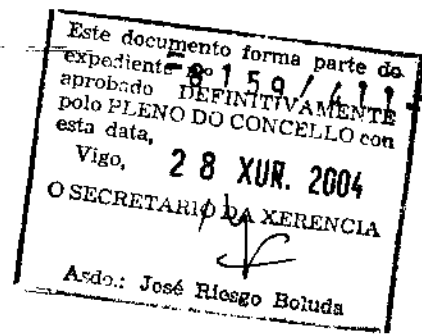
15.5. Condicións de uso.

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



(arts. 3.4.1.e 3.4.3.das normas urbanísticas do PXOU:

15.6. Condición específica de accesibilidade.-

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI nesta zona é a posibilidade de realizar obras xustificadas para a mellora das condicións de accesibilidade ós espazos libres interiores das parcelas, autorizándose incluso a construción de algún elemento cuberto que, con acceso desde a rúa, sirva de portal e núcleo de comunicacións (ramplas, ascensores, etc.) , sen superar a altura do edificio ó que preste servizo, e sempre que se xustifique o mantemento das mesmas condicións de habitabilidade do inmoible.

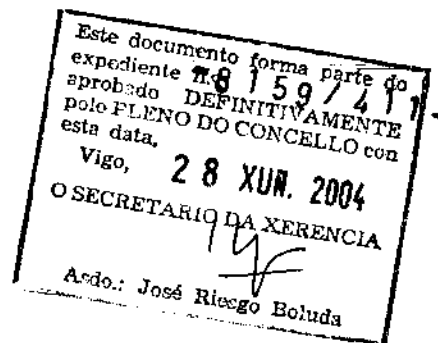
15.6. Resto das condicións.

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



15.6. Condición específica de accesibilidade.-

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI nesta zona é a posibilidade de realizar obras xustificadas para a mellora das condicións de accesibilidade ós espazos libres interiores das parcelas, autorizándose incluso a construción de algún elemento cuberto que, con acceso desde a rúa, sirva de portal e núcleo de comunicacións (ramplas, ascensores, etc.) , sen superar a altura do edificio ó que preste servizo, e sempre que se xustifique o mantemento das mesmas condicións de habitabilidade do inmoble.

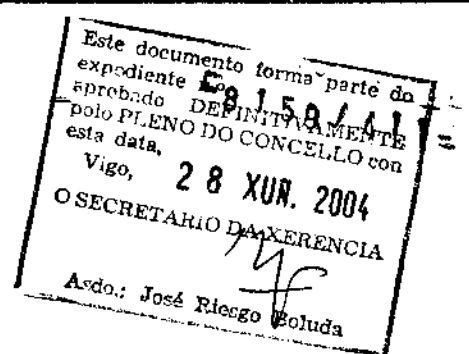
15.6. Resto das condicións.

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 16. ORDENANZA ESPECÍFICA **CP** DA RÚA COUTO PIÑEIRO.-

16.1. Tipoloxías e graos.

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular..

O grao admitido nesta zona é unicamente o de edificación pechada entre medianeiras, permitindo o grupos de uso 2 de residencial colectivo, por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B, pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitálas á proposta de ordenación do presente PERI.

16.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen na Ordenanza 1.1. do Plan Xeral, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

16.3. Alturas.

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral (Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura no fronte á rúa Couto Piñeiro a unha altura de cinco plantas (baixo máis catro e aproveitamento baixo cuberta), no fondo especificado nos planos de ordenación. Nos planos de ordenación especificanse en detalle as alturas.

16.4. Alifacións e rasantes.-.

Serán as definidas nos planos de ordenación. Na Rúa Couto Piñeiro a rasante oficial será a da rúa existente, non autorizándose ó mantemento de beirarrúas a diferente rasante.

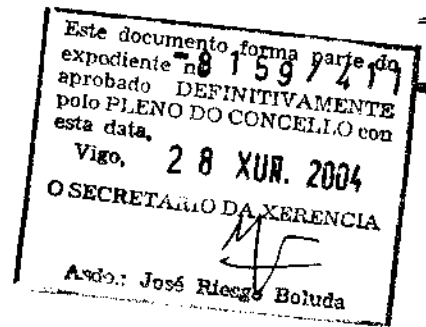
16.5. Condicións de uso.

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1.. do Plan Xeral (art. 3.4.1.das normas urbanísticas do PXOU., ou os da ordenanza equivalente que a substitúa,



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



16.5 Condicións de parcelación.-

Establécese unha parcela mínima, ós efectos de agregación, segregación ou normalización de parcelas de 100 m², cun fronte mínimo de 8 metros.

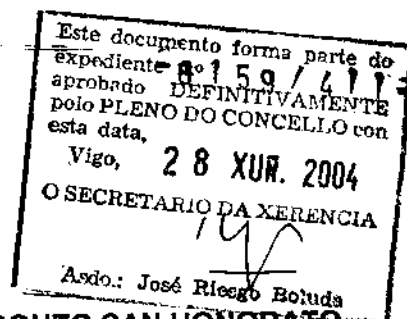
16.6. Resto das condicións.

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 17. ORDENANZA ESPECÍFICA **CS** DA RÚA COUTO SAN HONORATO.

17.1. Tipoloxías e graos.

Esta ordenanza recolle a edificación existente que o Plan mantén dentro da ordenación por tratarse de edificios de bastante recente construción, dunha importante presenza no barrio, Trátanse dos edificios de

- Couto de San Honorato 11
- Couto de San Honorato 13
- Vázquez Varela 49

O grao admitido nesta zona é unicamente o da edificación existente, permitindo o grupos de uso 2 de residencial colectivo, por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B, pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitálas á proposta de ordenación do presente PERI.

17.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a existente, non sendo autorizable ningunha obra que supoña incremento de volume.

17.3. Alturas.

As existentes: Máximo 10 plantas segundo PXOU.

17.4. Aliñacións e rasantes.-.

Serán as definidas nos planos de ordenación.

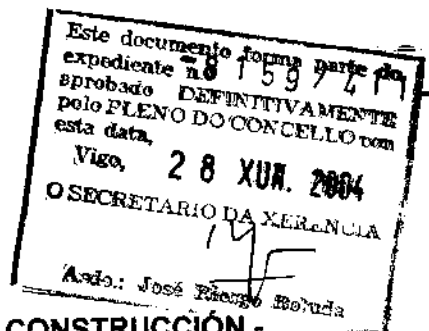
17.5. Condicións de uso.

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1 do Plan Xeral (art. 3.4.1.das normas urbanísticas do PXOU, ou os da ordenanza equivalente que a substitúa,



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 18. ORDENANZA ESPECÍFICA **NC** DE NOVA CONSTRUCCIÓN.-

18.1 Tipoloxías e graos.

Corresponde á única parcela do Solo Urbano Consolidado, con fronte á Rúa Colombia nº 10 e a Travesía de Couto Piñeiro 20 (parcela nº 87) , na que se proxecta un sólido de nova construción.

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular..

O grao admitido é o de de edificación pechada entre medianeiras, permitindo os grupos de uso 1 e 2 , tanto o uso residencial unifamiliar como colectivo , por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B. , pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitalas á proposta de ordenación do presente PERI.

18.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima do edificio previsto é a resultante da ordenación detallada que figura no PERI. As aliñacións e alturas que que figuran no Plano de ordenación e as rasantes no Plano de sección PR 06 .

18.3. Alturas.

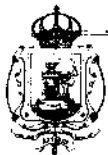
A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral ((Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura no fronte á rúa Colombia a unha altura de catro plantas (baixo máis tres e baixo cuberta). No fronte da rúa Ribadavia as alturas limitanse a tres plantas. Nos planos de ordenación especificanse en detalle as alturas .

18.4. Aliñacións e rasantes.-

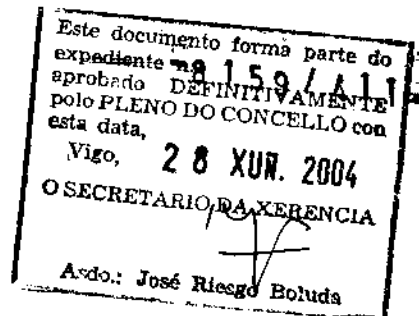
Serán as definidas nos planos deste PERI.

Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, alternativamente poderase tramitar un Estudio de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura ,ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



18.5. Condicións de uso.

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral (arts. 3.4.1.e 3.4.3.das normas urbanísticas do PXOU.:

18.6. Condición específica de obras complementarias de accesibilidade.-

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI nesta zona é a obrigaón de realizar obras complementarias de urbanización para a mellora das condicións de accesibilidade entre a rúa Colombia e a Rúa Hortelana, autorizándose incluso a construción de algún elemento cuberto que, con acceso desde a rúa, sirva de portal e núcleo de comunicacións (ramplas, ascensores, etc.) , sen superar a altura do edificio ó que preste servico.

Será condición para a obtención de licenza de obras , que co proxecto de construción se presente un Proxecto de obras complementarias, axustado á ordenación do PERI, e que deberá ser autorizado simultaneamente coa licenza. Os terreos exteriores ás aliñacións serán de cesión.

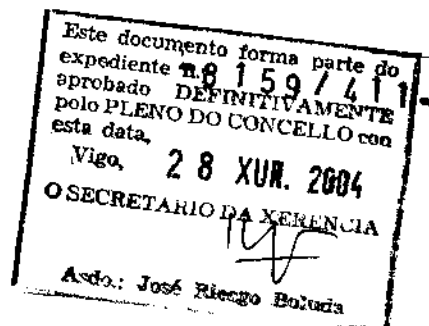
18.7. Resto das condicións.

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 19. ORDENANZAS ESPECÍFICAS **BL** DA ÁREA DE REPARTO 1.-

19.1. Definición , tipoloxías e graos.

Correspóndese esta zona coas áreas edificables no solo urbano non consolidado da área de reparto nº 1. Subdivídese nun total de 3 subzonas (coincidentes cos Polígonos delimitados neste PERI) numeradas BL1 a BL3. Cada unha destas subzonas comprende, á súa vez, varias parcelas de ordenación correspondentes á proposta da ordenación detallada do PERI.

A tipoloxía prevista polo PXOU, segundo criterios da ficha de características, permite " bloques abertos, pechados ou mixtos nos que poidan combinarse usos residenciais con comerciais e terciarios ", prevéndose no PERI unha edificación semipechada entre medianeiras conformando espazos intermedios de uso público, con espazos baixo rasante ocupando a totalidade da parcela.

Para xustapoñer axeitadamente as novas edificacións coas existentes, como esixe o Plan Xeral, procédese no PERI a unha Ordenación detallada cuns volumes de edificación con alturas graduadas , e específicas para cada parcela de ordenación.

19.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima e número de vivendas de cada subzona está limitada polo PERI cun "teito" máximo de edificabilidade , que deberá distribuírse entre as distintas parcelas de Ordenanza , cumprindo as condicións de volume , altura, ocupación, uso establecidas nesta Ordenanza .

O Proxecto de compensación efectuará a asignación exacta de aproveitamentos e adxudicacións, sen superar a edificabilidade máxima permitida na Ordenanza por subzona.

19.3. Alturas.

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura establecida na Ficha de características do Plan Xeral .

Na ordenación detallada deste PERI establécese a altura obrigatoria de cada parcela de ordenación, o que figura no cadro desta Ordenanza e no Plano PR-02 de ordenación.

19.4. Aliñacións e rasantes.-

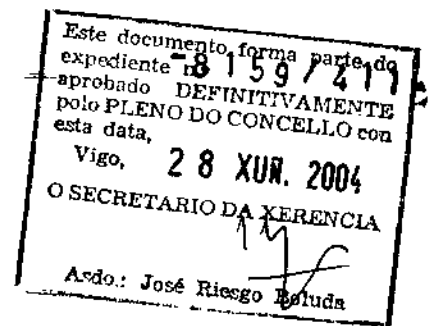
Serán as definidas nos planos deste PERI. Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, no caso de renovación da construción existente, poderanse tramitar Estudos de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán

44



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura ,ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI.

Nos planos distínguense nesta zona as aliñacións sobre rasante de liñas de zonificación, considerándose o espazo entre unhas e outras espazos libres de propiedade privada pero coa obrigación de cesión para uso público de superficie, estando obrigada a Xunta de Compensación a completar a urbanización e a contribuír no mantemento destas superficies.

Estes espazos de uso público xeralmente incorpóranse na ordenación do PERI a zonas verdes públicas formando un todo continuo que debe ser tratado de forma unitaria, atendendo as normas de urbanización desta Ordenanzas.

19.5. Condicións de uso.

Os usos permitidos serán todos os incluídos na Ordenanza 1.1 do Plan Xeral (art. 3.4.1.das normas urbanísticas do PXOU , autorizándose tamén os locais pechados de categoría 2 nos usos de espectáculos e lugares de reunión).

Os usos comerciais e terciarios autorizaranse nas plantas baixas e primeiras e segundas segundo se especifica concretamente en cada parcela de ordenación, debendo presentar accesos independentes dos usos residenciais ,agás no indicado nalgunha subzona específica.

Baixo os espazos libres de parcela autorízanse garaxes privados así como servidumes de paso baixo rasante de acceso a outras parcelas.

19.6 Condicións de parcelación.-

Establécese unha parcela mínima,ós efectos de agregación , segregación ou normalización de parcelas de 120 m², cun fronte mínimo de 8 metros.

Non se permitirán frentes superiores a 20 metros servidos por un único núcleo de portal e escaleiras., debéndose acusar a diferenza parcelaria no tratamento de fachada e volumétrico (escalonamento da edificación, tratamento de texturas, materiais, cores, etc.).

19.7. Resto das condicións.

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte do expediente 159/4115 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data, Vigo, 28 XUR. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riesgo Boluda

19.8. Condicións específicas da subzona BL1.-

-Superficie total subzona BL1:	8.538 m2
-Edificabilidade Residencial:	22.644 m2cR
-Edificabilidade comercial e terciario :	17.096 m2cCT
-Total edificabilidade da Subzona 1:	39.740 m2c
-Edificabilidade homoxeneizada	38.030,40 m2c
-Nº de vivendas:	275

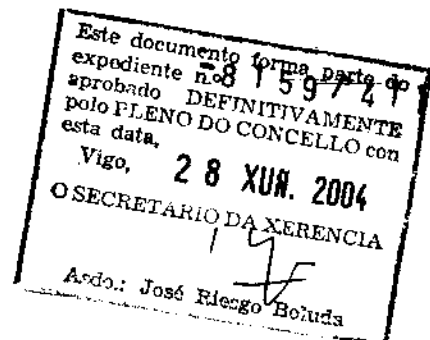
Parcelas de ordenación da subzona BL-1

PARCELA	SUPERFICIE (M2 DE SOLO)	OCUPACION SOBRE RASANTE	CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE	ALTURAS	USOS POR PLANTAS
BL1-1	1.252	921	331	VII Baixo + seis + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI, VII e baixo cuberta
BL1-2	1.227	892	335	VII Baixo + seis + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI, VII e baixo cuberta
BL1-3A	723	723	0	VII Baixo + seis + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI, VII e baixo cuberta
BL1-3B	958	958	0	II Baixo + una	Comercial e Terciario: Plantas I, II
BL1-3C	152	152	0	IV Baixo + tres + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, Residencial: Plantas III, IV e baixo cuberta
BL1-4	402	293	109	VI Baixo + cinco + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI e baixo cuberta
BL1-5	1.823	1.316	507	VI Baixo + cinco + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI, e baixo cuberta
BL1-6	171	171	0	III Baixo + dous + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Planta I Residencial: Plantas II, III e baixo cuberta
BL1-7	1.080	1.080	0	III Baixo + dous + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Planta I Residencial: Plantas II, III e baixo cuberta
BL1-8	608	608	0	III Baixo + dous + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Planta I Residencial: Plantas II, III e baixo cuberta
TOTAIS	8.396	7.114	1282		



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



19.9. Condicións específicas da subzona BL2.-

-Superficie total subzona BL2:	5.673 m2
-Edificabilidade Residencial:	10.747 m2cR
-Edificabilidade comercial e terciario :	8.113 m2cCT
-Total edificabilidade da Subzona 1:	18.860 m2c
-Edificabilidade homoxeneizada	18.048 m2c utc
-Nº de vivendas:	130

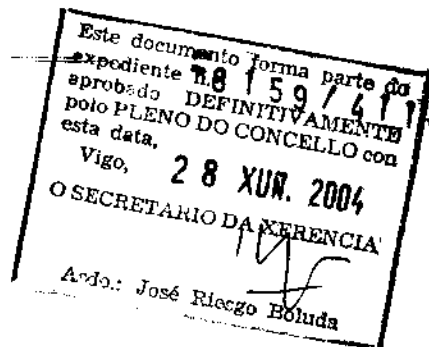
Parcelas de ordenación da subzona BL-2

PARCELA	SUPERFICIE (M2 DE SOLO)	OCUPACION SOBRE RASANTE	CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE	ALTURAS	USOS POR PLANTAS
BL2-1	1.385	718	667	V Baixo + catro + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, Residencial: Plantas III, IV, V, e baixo cuberta
BL2-2	1.752	1.038	714	V Baixo + catro + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, Residencial: Plantas III, IV, V, e baixo cuberta
BL2-3	1.415	1.010	405	VI Baixo + cinco + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI e baixo cuberta
BL2-4	1.043	762	281	VII Baixo + seis + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, III Residencial: Plantas IV, V, VI, VII e baixo cuberta
TOTAIS	5.595	3.528	2067		



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



19.10. Condicións específicas da subzona BL3.-

-Superficie total subzona BL3:	1.822 m2
-Edificabilidade Residencial:	5.700 m2cR
-Edificabilidade comercial e terciario :	4.303 m2cCT
-Total edificabilidade da Subzona 1:	10.003 m2c
-Edificabilidade homoxeneizada	9.572,70 m2c utc
-Nº de vivendas:	69

Parcelas de ordenación da subzona BL-3

PARCELA	SUPERFICIE (M2 DE SOLO)	OCUPACION SOBRE RASANTE	CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE	ALTURAS	USOS POR PLANTAS
BL3-1A	318	318	34,96	VI Baixo + cinco + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, Residencial: Plantas III, IV, V, e baixo cuberta
BL3-1B	690	690	253,38	V Baixo + catro + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, Residencial: Plantas III, IV, V, e baixo cuberta
BL3-2	317	317	0	II Baixo + una	Comercial e Terciario: Plantas I, II
BL3-3A	470	470	0	VI Baixo + cinco + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Plantas I, II, Residencial: Plantas III, IV, V, e baixo cuberta
BL3-3B	27	27	0	III Baixo + dous + baixo cuberta	Comercial e Terciario: Planta I Residencial: Plantas II, III e baixo cuberta
TOTAIS	1822	1822	288,34		

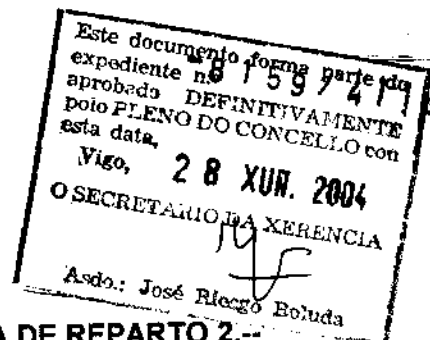
19.11 Cadro resumo das condición da zona BL:

ZONA OU SUBZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL	Nº DE VIVENDAS	EDIFICABILIDADE COMERCIAL E TERCIARIA	CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE
BL1	8.538	22.644	275	17.096	1.095
BL2	5.673	10.747	130	8.113	1.985
BL3	1.822	5.700	69	4.303	0
TOTAL	16.033	39.091	474	29.512	3.080



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 20. ORDENANZAS ESPECÍFICAS **P** DA ÁREA DE REPARTO 2.-

20.1. Definición , tipoloxías e graos.

Correspóndese esta zona coas áreas edificables no solo urbano non consolidado da área de reparto nº 2.

A tipoloxía prevista polo PXOU é a definida no PERI, recollendo a ordenación derivada do Convenio Urbanístico con Placonsa , aprobado polo Pleno do Concello de Vigo o 27/03/2000 e asinado o 13/06/2000, que figura como anexo a este PERI, prevéndose unha edificación central escalonada e axustada á topografía para uso comercial e de aparcamento, e dous edificios nos extremos con alturas de 11 e 13 plantas.

As condicións específicas de edificabilidade , densidade, altura, etc. defínense neste PERI (Plano PR 02 de Ordenación e Ordenanzas), así como no Convenio anexo.

20.2. Edificabilidade.

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a definida nesta Ordenanza, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

O Instrumento de equidistribución de cargas e beneficios efectuará a asignación exacta de aproveitamentos e adxudicacións, sen superar a edificabilidade máxima permitida na Ordenanza para toda a zona. Para o cómputo de edificabilidade sobre rasante estarase ó disposto no Convenio.

20.3. Alturas.

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura establecida na Ficha de características do Plan Xeral .

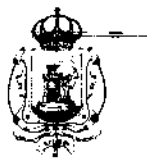
Nos planos de ordenación especifícanse en detalle as alturas para cada subzona de ordenanza. Nos planos anexos ó PERI, do Convenio , figuran a sección e planos de aliñacións.

20.4. Aliñacións e rasantes.-

Serán as definidas nos planos deste PERI. .

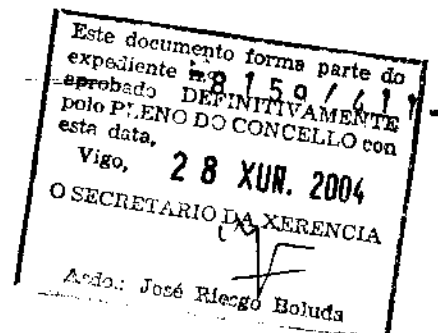
20.5. Condicións de uso.

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral (arts. 3.4.1.e 3.4.3.das normas urbanísticas do PXOU).



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Os usos de aparcamento en soto, das distintas parcelas de ordenación que se establecen nesta zona (PV1, PV2 , PZ) poderán intercomunicarse para facilitar o cumprimento de estándares , así como os accesos e saídas, xa que , por condicións topográficas, deberán efectuarse pola mesma rúa.

20.6 . Condicións de parcelación.-

O Instrumento de equidistribución definirá as parcelas resultantes, non necesariamente coincidentes coas definidas a efectos de ordenación, xa que se admitirá a agregación destas últimas,ou tamén a posibilidade de mancomunar a propiedade baixo rasante constituindo un soto de garaxe aparcamento único.

20.7. Condicións específicas da zona de ordenanza P:

-Superficie total zona P	14.376m2cR
-Edificabilidade Residencial:	9.630m2cCT
-Edificabilidade comercial e terciario :	24.006 m2c
-Total edificabilidade da Subzona 1:	23.040 m2c
-Edificabilidade homoxeneizada	174
-Nº de vivendas:	

Parcelas de ordenación da zona P

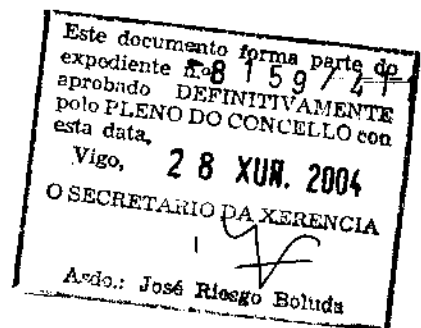
PARCELA	SUPERFICIE (M2 DE SOLO)	OCUPACION SOBRE RASANTE	CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE	ALTURAS	USOS POR PLANTAS
PV1	756	756	0	XIII Baixo + doce + baixo cuberta	Comercial , Terciario e Residencial , segundo asignación do Instrumento de equidistribución
PV2	756	756	0	XI Baixo + dez + baixo cuberta	Comercial , Terciario e Residencial , segundo asignación do Instrumento de equidistribución
PC	3.840	1.010	3.840 (*)	IV Baixo + tres + baixo cuberta (escalonadas) altura máxima 15 metros desde Pizarro	Comercial e Terciario, garaxe de uso público, mínimo 200 prazas
TOTAIS	5.352	2.522	3.840 (*)		

(*).-Cubertas axardinadas accesibles de uso público.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 21. ORDENANZAS ESPECÍFICAS **EQ** DA EQUIPAMENTOS.--

21.1. Definición , tipoloxías e graos.

Correspóndese esta zona coas áreas previstas na ordenación do PERI IV-01 para equipamentos públicos tanto en solo urbano consolidado como non consolidado. Comprende un total de 2 subzonas numeradas EQ1 e EQ2.

Abrangue esta ordenanza as zonas equipamentais delimitadas nos planos de ordenación que van a cubrir as necesidades desta área da cidade nese eido asimilándose ás ordenanzas 2.1,3.3 e 4.5. de Centros de distrito, barrio e locais do PXOU de Vigo pero axustando algunhas das súas determinacións e usos.

21.2. Condicións de volume.

As aliñacións e rasantes son as definidas nos planos de ordenación para cada unha das parcelas ou edificacións que abrangue esta ordenanza. No caso en que se defina a situación e forma das edificacións, estas serán vinculantes e definiranse individual e polo miúdo a súa superficie construída máxima e número de plantas. Poderase construír con licencia directa se non se varían as condicións establecidas nos planos de ordenación e normativa do presente PERI. No caso en que se defina unha parcela sen a situación concreta da/s edificacións que se permitan nela, estas deberán axustarse ás seguintes condicións:

- O recuado das edificacións respecto das aliñacións da parcela será de 5 m. como mínimo.
- A ocupación máxima pola edificación será do 50 %, debendo adicarse o resto do espazo a xardíns e espazos libres.
- A altura máxima será de 4 plantas (baixa máis 3 altas) e aproveitamento baixo cuberta nas condicións establecidas no art. 3.3.1. c) do PXOU.
- A edificabilidade será a particularmente permitida para cada parcela nesta Ordenanza.
- O resto de condicións serán as xerais do PXOU, e as sectoriais de uso.

21.3.- Edificabilidade, número de plantas e outras condicións particularizadas de parcela ou edificación.

A edificabilidade pormiudada máxima, o número de plantas e o resto de condicións de cada unha das parcelas e/ou edificacións reguladas ó abeiro da presente ordenanza serán as seguintes:

PARCELA EQ-1	Superficie de parcela :3.977 m ²
	Superficie máxima edificable: 3.930 m ² cD
	Superficie máxima usos equipamentais. (todo o edificio)
	Nº máximo de plantas: 4 (PB + 3 +BC)
	Uso prioritario: Sanitario.

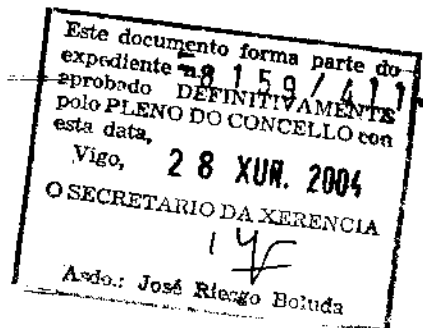
Condicións: Deberá conservarse a porta de pedra, elemento catalogado que se

51



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



atopa na finca, integrándoa no proxecto

PARCELA EQ-2 Superficie de parcela: 105 m²
Superficie máxima edificable: 210 m²
Nº máximo de plantas: III (B+2+BC)
Usos prioritarios: Centro de barrio, casa de xuventude , centro 3ª idade, Biblioteca..
Condicións: Rehabilitación do edificio existente.

21.4. Condicións de uso.

Con independencia dos usos prioritarios sinalados, se toleran os seguintes:

1. Garaxe-aparcamento.

1. Anexo a outros usos

Categoría 1 e 2, 3 e 4 (en Centros de Distrito e Barrio)

2. En cuarteirón completo ou en subsolo de terreos de uso público.

Categoría 1 e 2

2. Artesanía.

1. Anexos a outros usos.

Categoría 1 e 2.

3.. Aloxamento colectivo.

1. Hoteleiro

Categoría 1, 2, 3 e 4 (en Centros de Distrito e Barrio)

2. Residencias institucionais.

Categoría 1, 2, 3 e 4 (en Centros de Distrito e Barrio)

5. Comercial.

1. En edificio exclusivo.

Categoría 1, 2 e 3 (en Centros de Distrito e Barrio)

2. En edificio con outros usos

Categoría 1, 2 e 3

3. En edificio con vivendas.

Categoría 1, 2 e 3.

6. Oficinas.

1. En edificio exclusivo

Categoría 1, 2 (e 3 en Centros de Distrito e Barrio).

2. En edificio con outros usos que non sexan vivenda

Categoría 1, 2 e 3

3. En edificio con vivendas.

Categoría 1, 2 e 3.

7. Espectáculos.

1. Locais pechados

Categoría 1, 2 (e 3 en Centros de Distrito)

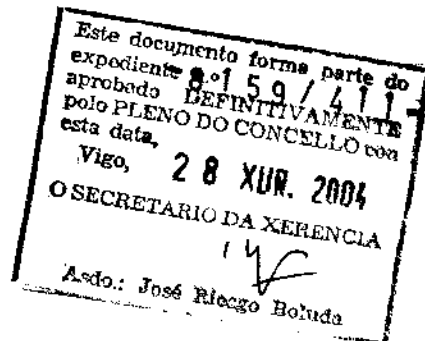
2. O aire libre

Categoría única



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



8. Lugares de reunión.

1. Locais pechados.

Categoría 1, 2 (e 3 en Centro de Distrito e Barrio)

2. Ó aire libre

Categoría única

9. Relixioso

Grupo único

Categoría única

10. Cultural.

Grupo único

Categoría única

11. Deportivo.

1. Locais pechados.

Categoría 1, 2

2. Aire libre

Categoría única

12. Sanitario.

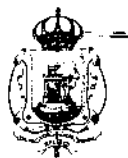
1. En edificio exclusivo.

Categoría 1 e 2 (e 3 en Centros de Distrito e Barrio)

2. En edificio con outros usos.

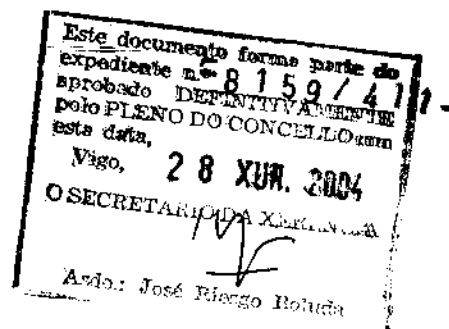
Categoría 1 e 2

13. Servizos xerais.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 22. ORDENANZA ESPECÍFICA **ZV** DE ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO.-

22.1. Ámbito e graos.

O seu ámbito é o especificado nos planos de ordenación para os espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público no grao A por asimilación á ordenanza 3.1. do PXOU de Vigo, de zonas verdes e libres.

22.2. Edificacións e construcións permitidas.

Só se permitirán as pequenas construcións típicas destes espazos, como son: mesas, bancos, estanques, parterres, arriates, muretes, enreixados, cercados, etc. tamén a instalación de quioscos para a venda de periódicos e "chucharías", palcos de música, casetas de servizos para instalacións ou mantemento dos parques, aseos e outras construcións similares.

Baixo rasante das zonas verdes sinaladas nos planos autorízase a construción de aparcamentos subterráneos coa capacidade que se indica nesta Ordenanza, e que ademais das condicións xerais establecidas no Plan Xeral para este uso deberán cumprir as condicións específicas que, para asegurar o arborado e axardinamento figuran no punto 22.7 destas ordenanzas específicas.

22.3. Condicións de volume.

No caso dos quioscos de venda, a súa superficie máxima unitaria será de 10 m² en planta, nun volume de unha soa planta, altura de cornixa inferior a 3,5 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitirase, igualmente, a construción de un palco da música, (cuberto ou descuberto), cun máximo de 80 m², nunha soa planta, altura inferior a 4 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitirase, igualmente, a construción de casetas para servizos ou instalacións, e aseos e outras análogas cun máximo de 20 m² de superficie unitaria, nunha soa planta e 4 m. de altura total máxima.

22.4. Edificabilidade e ocupación.

A edificabilidade non computará como de carácter lucrativo, pero limitase a un máximo de 0,02 m²/m², cunha ocupación máxima en planta do 2 % da superficie total.

22.5.- Condicións de axardinamento.-

Para as plantacións de árbores e arbustos, no parque recoméndase a utilización das especies vexetais relacionadas na Memoria do PERI, como existentes no ámbito, de interese, así como especies autóctonas e/ou as xa aclimatadas por teren xa entre nós máis de 100 anos.

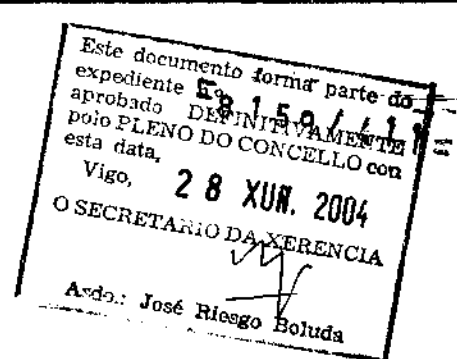
Así mesmo deberá xustificarse o cumprimento das prescricións contidas na Ordenanza municipal de zonas naturais e espazos verdes, integrante das Ordenanzas Xerais de Protección do Medio Ambiente do Concello de Vigo aprobadas polo Pleno o 26.05.94 (BOP nº 200, do 18.10.94) ou nas normas que, de ser o caso, as substitúan.

54



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



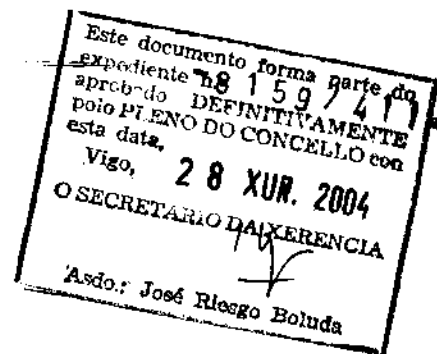
As especies relacionadas son as seguintes:

PARCELA	ENDEREZO	ESPECIES VEXETAIS DE INTERESE
132 -133	VAZQUEZ VARELA 59-61	1 PALMEIRA
139 -140	VAZQUEZ VARELA 47-49	ARBUSTOS
11	PIZARRO /R/RIBADAVIA 3	1 PALMERA PHOENIX CANARIENSIS
61	COLOMBIA 4	1 CASTIÑEIRO
92	HORTELA 3	FRUTAIS
98	TR. COUTO PIÑEIRO 1-A	1 NOGUEIRA 1 PEREIRA
99	TR. COUTO PIÑEIRO 1	VARIAS ÁRBORES FRUTAIS 1 LOUREIRO
110	COUTO DE SAN HONORATO 93	1 LOUREIRO 1 NOGUEIRA 1 AGUACATE
111	COUTO DE SAN HONORATO 87	1 LOUREIRO 1 PEREIRA
112	RIBADAVIA 47	1 NOGUEIRA 1 CASTIÑEIRO
135	VAZQUEZ VARELA 55 (57?)	1 PALMEIRA 1 ACIVRO 1 TETRAPANAX PAPYRIFERUS 1 PITÓSPORUM
136	VAZQUEZ VARELA 53	1 LOUREIRO
137	VAZQUEZ VARELA 51	1 CIPRÉS VARIOS LOUREIROS 2 CAMELIOS
148	RIBADAVIA 12	1 FIGUEIRA 2 NOGUEIRAS DE BON PORTE
188	TRAVESIA DO FORNO 35	FRUTAIS
189	TRAVESIA DO FORNO 33	FRUTAIS
190	TRAVESIA DO FORNO 31	FRUTAIS
217	RIBADAVIA 54	2 PALMEIRAS 1 MAGNOLIO 1 NOGUEIRA VARIOS CAMELIOS
219	RIBADAVIA 58	1 LOUREIRO 1 PEREIRA
241	COUTO DE SAN HONORATO 59	1 CASTIÑEIRO
256	COUTO DE SAN HONORATO 43	1 PALMEIRA GRANDE
266	COUTO DE SAN HONORATO 21	1 PALMEIRA GRANDE



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



22.6.. Condicións de deseño de zonas verdes

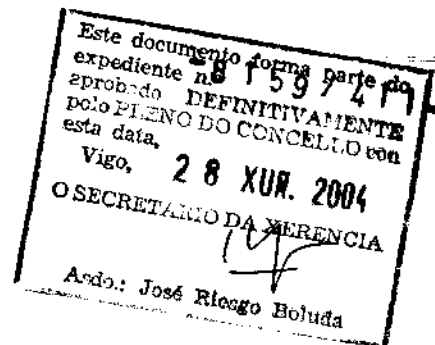
1º. Con carácter xeral (a ter en conta no Proxecto de Urbanización):

- Concebir as zonas verdes como unha combinación de áreas arboradas, paseos peonais, praciñas e zonas de repouso e lecer que permitan o uso e goce polos cidadáns e o cumprimento das condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas establecidas na normativa de aplicación.
- Conservar preferentemente o arborado e a vexetación existentes en condicións axeitadas, completándoo con criterios de plantación de especies semellantes ás existentes, autóctonas ou naturalizadas pola súa adaptación ó ambiente, evitando especies con enfermidades endémicas ou inadecuadas por ter brotes ou froitos alérxicos ou venenosos.
- Evitar movementos de terras, compactacións e aperturas de gabias que poidan alterar a humidade do terreo nas proximidades de grupos de árbores e causar lesións ás súas raíces.
- En caso de ser inevitable alterar o nivel dos terreos arborados, adoptar as medidas oportunas para conservar as condicións de humidade e aireación do terreo.
- Procurar que os parterres e solos vexetais se situen nun nivel inferior ó dos paseos e beirarrúas que os circunden co fin de reter as augas superficiais e facilitar a súa penetración no terreo e o rego mediante regueiras e balsas de retención.
- Diferenciar as aliñacións en tramos de rúas, paseos, prazas ou zonas de recreo con árbores de sombra dunha especie.
- Efectuar as plantacións de árbores cun volume mínimo de terra preparada proporcional ó seu tamaño: 6 m3 para árbores grandes e 2,25 m3 para árbores pequenas.
- Formar os alcorques en zonas pavimentadas cun diámetro mínimo de 2 m. para árbores grandes e 1,5 m. para árbores pequenas e preferentemente de forma circular ou octogonal.
- Separar as árbores entre si un mínimo de 3 m. en aliñacións de árbores pequenas; 5 m. cando se pranten en parterres; 7 m. cando se intercalen entre prazas de aparcamentos e 12 m. como máximo cando se trate de árbores grandes.
- Garantir unha densidade mínima adecuada de superficie arborada en parques urbanos e xardíns, calculada en base ó cociente entre a superficie de alcorques e a superficie total do espacio considerado.



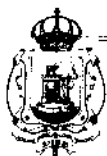
Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



22.7 Condicións específicas constructivas para as zonas verdes con aparcamentos subterráneos.-

- Nas zonas verdes cualificadas coa Ordenanza **ZV**, nas que, en aplicación da presente Ordenanza, se permita a construción de estacionamentos subterráneos deberán deseñarse de tal xeito que a superficie superior dos forxados que os cubran se sitúe nun nivel xeneralmente inferior ó da rasante dos paseos ou beirarrúas que os circundan, unicamente superada polas mínimas casetas de accesos e escaleiras para servizo dos estacionamentos.
- No proxecto constructivo do estacionamento incluíranse obrigatoriamente as obras de acondicionamento da zona verde, con identificación e localización das árbores situadas orixinariamente na parcela e as medidas de protección, transplante ou eliminación que comporten.
- O proxecto da cuberta vexetal incluírá a definición da barreira antivao, illamento, impermeabilización resistente á penetración de raiceiras, drenaxe filtrante, substrato e vexetación e deberá garantir a estabilidade e resistencia mecánica, seguridade en caso de incendio, salubridade, seguridade de uso, protección contra o lume, ruído, aforro enerxético e illamento térmico, así como o cumprimento das disposicións en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
- No cálculo da estrutura do estacionamento deberá terse en conta unha sobrecarga mínima equivalente ó peso dunha capa de terra vexetal anegada co grosor mínimo de capa de enraizamento que se especifica no cadro adxunto, ademais do peso propio e a sobrecarga de uso correspondente a un uso público con posibilidade de acceso para vehículos de mantemento, ambulancias ou bombeiros, resultante da Norma NB-AE de accións na edificación.
- Estas zonas verdes deberán arborarse nun mínimo do 10% da súa superficie, (porcentaxe entre superficie de alcorques e superficie do ámbito). Nesta porcentaxe de superficie o grosor mínimo da capa de enraizamento será de 1,50 m. No resto da superficie os mínimos serán os que figuran no cadro seguinte, en función das especies vexetais localizadas no proxecto e nunca inferior a 20 cm.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte de
expediente nº 159/411
aprobado DEFINITIVAMENTE
pelo PLENO DO CONCELLO con
esta data,
Vigo, 28 XUN. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Aedo: José Rieco Boluda

GROSORES MÍNIMOS DA CAPA DE ENRAIZAMENTO				
Grupo	Porte da planta en estado adulto	Grosor mínimo da capa de substrato (en cm)	Grosor mínimo da capa drenante (en cm)	Grosor mínimo da capa de enraizamento (en cm)
Árbores e palmeiras				
Árbores	Grandes > 15m	120 - 150	20	140 - 170
Árbores	Mediano 6-15 m	80 - 100	20	100 - 120
Árbores	Pequena < 6 m	45 - 75	15	60 - 80
Coníferas	Grande > 15 m	120 - 150	20	140 - 170
Coníferas	Mediana 6 -15m	80 - 100	20	100 - 120
Coníferas	Pequena < 6 m	45 - 75	15	60 - 80
Palmeiras	Grande	120 - 150	20	140 - 170
Palmeiras	Mediana- pequena	70 - 100	20	90 - 120
Prantas arbustivas				
Arbustos	Grande > 3 m	55 - 75	15	70 - 90
Arbustos	Mediano 1-3m	35 - 50	10- 15	45 - 65
Arbustos	Pequeno < 1 m	20 - 35	10	30 - 45
Prantas herbáceas				
Céspedes prad.	e	15 - 30	5	20 - 35
Herbáceas perennes tapizantes	e	20 - 30	5	25 - 35
Outras herbáceas		15	5	20

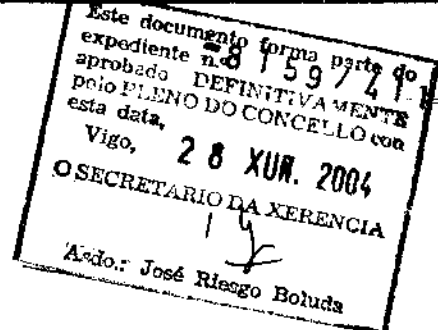
22.7. Resto de condicións.

O resto das condicións non especificadas eiqú regularáanse pola ordenanza xeral 3.1. de Zonas Verdes e Libres do PXOU de Vigo, a Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, e as Normas de axardinamento da Concellería de Parques e Xardíns, que figuran como anexo a este PERI.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 23. ORDENANZA ESPECÍFICA **EL** DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO.-

23.1. Ámbito e graos.

O seu ámbito é o especificado nos planos de ordenación para os espacios libres de dominio e uso público..

Diferéncianse das zonas verdes, únicamente, en que o seu tratamento superficial é o típico de zonas de estancia e paseo, nas que o axardinamento e arbolado e accesorio, primando as superficies "duras".

23.2. Edificacións e construcións permitidas.

Só se permitirán as pequenas construcións típicas destes espacios, como son: mesas, bancos, estanques, parterres, arriates, muretes, verxas, cercados, etc. tamén a instalación de quioscos para a venda de periódicos e "chucherías", palcos de música, casetas de servicios para instalacións ou mantemento dos parques, aseos e outras construcións similares.

Baixo rasante das zonas verdes sinaladas nos planos autorízase a construción de aparcamentos subterráneos coa capacidade que se indica nesta Ordenanza.

23.3. Condicións de volume.

No caso dos quioscos de venda, a súa superficie máxima unitaria será de 10 m² en planta, nun volume de unha soa planta, altura de cornisa inferior a 3,5 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitiráselle, igoalmente, a construción de un palco da música, (cuberto ou descuberto), cun máximo de 80 m², nunha soa planta, altura inferior a 4 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitiráselle, igoalmente, a construción de casetas para servicios ou instalacións, e aseos e outras análogas cun máximo de 20 m² de superficie unitaria, nunha soa planta e 4 m. de altura total máxima.

23.4. Edificabilidade e ocupación.

A edificabilidade non computará como de carácter lucrativo, pero limitase a un máximo de 0,02 m²/m², cunha ocupación máxima en planta do 2 % da superficie total.

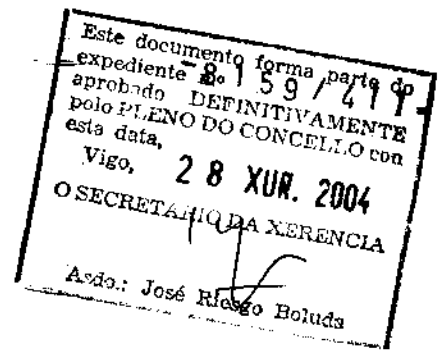
23.5. Resto de condicións.

O resto das condicións non especificadas eiquí regularáanse nas normas para redacción dos Proxectos de urbanización deste PERI, e na Lei e Regulamento de accesibilidade, e supresión de barreiras arquitectónicas, de obrigado cumprimento.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Artigo 24. CONDICIÓN(S) Á(S) QUE SE DEBERÁ(N) ATER O(S) PROXECTO(S) DE URBANIZACIÓN.

No PXOU especificanse con bastante precisión (apartado 3.2.3.) os criterios e as condicións para o deseño da rede viaria, axardinamento, mobiliario e redes de servizos urbanísticos que deben guiar axeitadamente a redacción dos Proxectos de Urbanización que desenvolvan o presente PERI, polo tanto remítese neste eido ó citado apartado 3.2.3. do PXOU.

No/s Proxecto/s de Urbanización xustificarse o cumprimento das Ordenanzas e Regulamento de SERAGUA, así como as recomendacións técnicas efectuadas polas empresas subministradoras de enerxía eléctrica e telefonía, que figuran como anexo documental nº 4. Subsidiariamente utilizaranse as NTE (Normas tecnolóxicas da edificación) relativas a Abastecemento (IFA), Saneamento (ISA), Suministro de enerxía eléctrica (IEB), Alumbrado (IEE), Telefonía (IAT), Gas (IGC).

Tanto nos Proxectos de urbanización integral, como os de obras ordinarias coimplmentarios da urbanización, que desenvolvan as determinacións deberán terse en conta as medidas que se citan a continuación:

24.1. Medidas para as infraestruturas.

a) Tendidos Eléctricos, Telefónicos e Antenas:

Non se permite a instalación de ningún tipo de cableado en superficie, xa sea en fachada ou postes. No prazo de 5 anos desde la aprobación del Plan Especial deberán eliminarse todas las instalaciones aéreas.

b) Pavimentacións

En solo urbano consolidado:

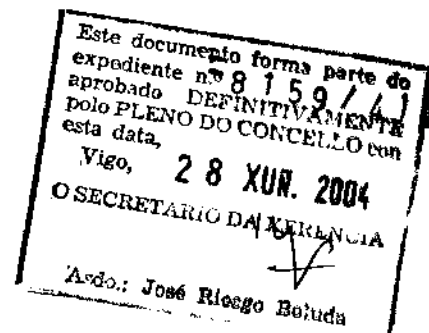
Os materiais de acabados de pavimentos e beirarrúas serán coherentes co ambiente do conxunto. Poderanse utilizar os materiais que a continuación se sinalan: Adoquinado de pedra ou enlousados de pedra. O espesor mínimo do enlousado de pedra será de 10 cm. O acabado será sempre rugoso (abuxardado ou apiconado), non admitíndose acabados de corte de serra, apomazado ou pulido. Combinación adecuada dos materiais citados anteriormente, e con outros materiais, sempre que se xustifique unha calidade suficiente de deseño e durabilidade, para zonas de tránsito rodado. Cando se trate de mellorar pavimentos existentes, de configuración tradicional, respetarase ó máximo a súa composición, materiais, imbornais e demais elementos.

Manterase a condición de non resaltar as beirarrúas con relación á calzada,



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



nas ruas interiores de Barrio de Ribadavia que figuran nos planos de ordenación como semipeatonais, con tráfico restrinxido, aínda que poderanse diferenciar por cambio de materiais.

En solo urbano non consolidado poderase actuar coas condicións previstas en solo consolidado e, en todo caso, deseñar convenientemente os encontros entre materiais en zonas de bordo.

c) Alumeado.-

Nas ruas estreitas (menos de seis metros) poderanse utilizar farolas de palomillas suxeitos as fachadas e alumeado colgado.

Quedan especialmente prohibidas as pantallas luminarias con tubos fluorescentes.

Coidarase a intensidade conveniente do alumeado, tendendo a crear o clima axeitado ó carácter do barrio.

d) Mobiliario urbano.-

O mobiliario urbano deberá estar executado con materiais de calidade (madera tratada ou pintada, ferro, fundición, etc.) e deseño que garantice a seguridade do seu uso polos cidadáns.

Tratarase de dotar ó conxunto dun mobiliario urbano específico, basicamente bancos, papeleras, alcorques e arborado, e redeseñar os contenedores da vasoira e sinalar a súa localización idónea.

O mobiliario temporal de locais comerciais, bares, cafeterías, etc. non poderá ser de PVC, debendo ser metálico, de madeira, fibras vexetais ou combinación dos anteriores. Os toldos e parasols serán de lona, prohibíndose os materiais plásticos.

24.2 Medidas para a execución e protección das obras.-

No que se refire a cuestións máis específicas e puntuais do presente PERI sobre o modo de acometer as labores de urbanización (por exemplo o acondicionamento da zona verde central, ou as obras de urbanización no solo urbano consolidado,) estarase ó indicado na Memoria Xustificativa, principalmente no apartado de xestión, e sobre criterios de ordenación especificanse todas as condicións que se deberán ter en conta á hora do seu desenvolvemento no correspondente Proxecto de Urbanización.

No referente ó deseño, construción e medidas de protección do arborado e vexetación, utilizaranse as normas incluídas nos artigos 22 e 23 destas Ordenanzas, así como ás medidas concretas que atinxen máis ben ó proxecto de urbanización, que deberá habilitar as medidas oportunas para elo, destacando entre elas as seguintes:

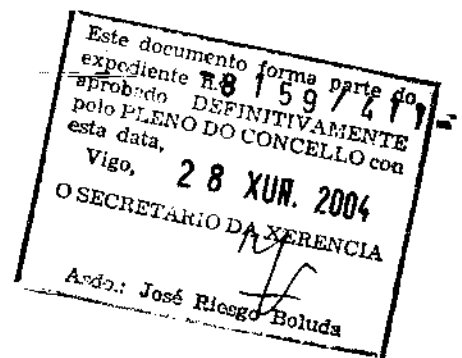
- Realización dun inventario de arborado a protexer.
- Medidas de protección previas ás obras de movemento de terras no entorno do

61



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



arborado a conservar.

- Condicións para o transplante de especies en caso necesario..
- Medidas específicas para o trazado de infraestruturas aéreas ou soterradas na área de influencia do arborado a conservar.
- Medidas específicas para a pavimentación de espazos no entorno do arborado a conservar.
- Medidas específicas a prol da protección do arborado situado nas proximidades das edificacións existentes ou das previstas no intre da súa construción.

Ademáis das medidas de precaución sinaladas anteriormente, deberáse contemplar como mínimo a conservación e integración das especies e exemplares relacionados no cadro do apartado 22.5 destas Ordenanzas.

Estímase que coas presentes precaucións garantase axeitadamente a protección do arborado que se pretende conservar e integrar na proposta de ordenación e urbanización.

Artigo 25. ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS.

Malia que no apartado 2.7 da Memoria Xustificativa incluíese a Xustificación do cumprimento dos criterios esixido na Lei 8/97 de accesibilidade, no presente P.E. non se acada aínda o detalle suficiente de precisión como para deseñar solucións concretas respecto da accesibilidade de cada unha das zonas, edificios, etc. que abranxe o seu ámbito de ordenación, aínda que se manifesta a intención e a obrigatoriedade de resolver todos os accesos mediante itinerarios alternativos que permitan achegarse a todas as zonas de uso peonal a todas as persoas con mobilidade reducida.

De calquera xeito, no seu momento, no intre de se redactar os proxectos correspondentes, todas as obras de urbanización, tanto en viario como en espazos libres e zonas verdes, así como nas edificacións de todo tipo, deberán acaer co disposto a respecto da accesibilidade e barreiras arquitectónicas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre "Accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia", e o Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997.

Art. 26 .-Tráfico e aparcamento.-

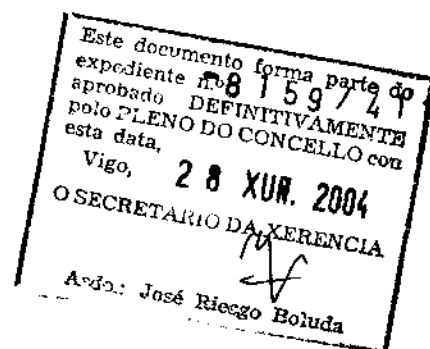
Nos planos de ordenación regúlase o carácter das vías de tráfico previstas. No Proxecto de urbanización proporase o sistema de sinalización que deberá ser aceptado polo Departamento Municipal de seguridade e transportes. Reduciranse ó mínimo imprescindible os bordillos e as liñas de sinalización sobre calzadas realizándose, en todo caso, con materiais de cores diversos no lugar de pintados, sempre que isto sexa compatible coa Normativa do Código de Circulación.

62



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Título 2.- NORMAS DE XESTIÓN

Capítulo I Solo urbano consolidado.-

Art. 27.-Ámbito,.

Considérase como tal a zona compacta do crecemento orixinario do Barrio de Ribadavia, Couto Piñeiro e Colombia, segundo a delimitación que efectuou o Plan Xeral.No mesmo correspóndese coa zona de Ordenanzas de aplicación directa.

Art. 28. Unidades de normalización de predios.-

Establécense as Unidades para a normalización de predios UNP1, UNP2, UNP3 e UNP4, nos que se asigna o aproveitamento edificatorio definido nos planos de ordenación e xestión.

De conformidade co art. 122 da LOUG a reorganización da propiedade efectuarase mediante a normalización de predios.

Nas seguintes Fichas escríbense as características e ámbito de ditas Unidades para a normalización de predios:

FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP1

Situación : 1ª Travesía de Ribadavia, Rua Ribadavia e 2ª Travesía de Ribadavia

Superficie aproximada: 269,69 m²

Delimitación : Figura nos planos PR-03 e PR-04

Parcelas incluídas: 31, 42 (completas), e 30, 29 e 43 (parte).

No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

Obxectivo da normalización: Regularización da configuración física dos predios unha vez ampliada a rua Ribadavia na actuación illada A.I.1 mediante expropiación.

FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP2

Situación: 2ª Travesía de Ribadavia, Rua Ribadavia e Rua Hortelana

Superficie aproximada: 529,26 m²

Delimitación : Figura nos planos PR-03 e PR-04

Parcelas incluídas: 46(completa) e 45, 92, 94, 95 e 96 (parte).

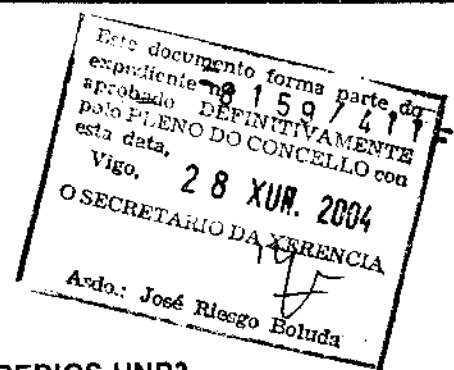
No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

Obxectivo da normalización: Regularización da configuración física dos predios unha vez ampliada a rua Ribadavia na actuación illada A.I.1 mediante expropiación.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP3

Situación: Rua Hortelana, Rua Colombia

Superficie aproximada: 1.033,57 m²

Delimitación : Figura nos planos PR-03 e PR-04

Parcelas incluídas: 61,62,63,64,65,88,89

No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

Obxectivo da normalización: Regularización da configuración física dos predios unha vez modificadas as rasantes da Rua Colombia e Hortelana , para conseguir parcelas edificables conforme a planeamento.

FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP 4

Situación: Rua Couto Piñeiro

Superficie aproximada: 303,28 m²

Delimitación : Figura nos planos PR-03 e PR-04

Parcelas incluídas: 70 (parte), e 73,74 e 75 .

(No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

Obxectivo da normalización: Regularización da configuración física dos predios unha vez conseguida a apertura do vial de acceso posterior ás vivendas da Rua Colombia , e a adecuación das rasantes ó nivel da Rua Couto Piñeiro, para conseguir parcelas edificables conforme a planeamento.

Art. 29. Aproveitamento.

En solo urbano consolidado , o aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios será o 100% do aproveitamento real definido en planos de ordenación e nas presentes normas urbanísticas.

Art. 30. Actuacións illadas.-

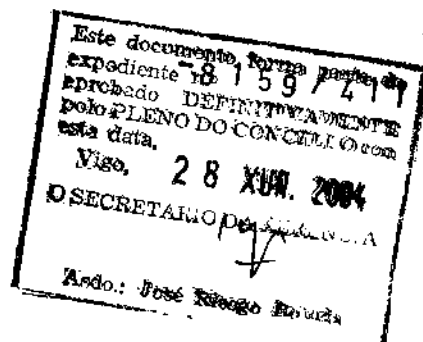
Prevense un total de seis actuacións illadas en solo urbano consolidado AI1 AI2, AI3, AI4, AI5 e AI6 ; a primeira para conseguir a ampliación do vial principal, a segunda para obter o equipamento social previsto polo PERI no solo consolidado do Barrio de Ribadavia, e as catro restantes para a mellora da accesibilidade do Barrio de Ribadavia e dos edificios existentes na rúa Colombia.

O solo necesario para estas actuacións illadas obteranse por expropiación, ou polos demais medios previstos para este suposto na lexislación urbanística aplicable.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



CAPÍTULO II. Solo Urbano non consolidado.-

Art. 31.-Ámbito.-

Refírese a aquel solo delimitado no Plan Xeral con esta categoría, que comprende bolsas de solo vacantes e zonas nas que o Plan prevé unha operación integral reforma interior.

Art. 32. Áreas de reparto e aproveitamento tipo.

Segundo se determina no Plan Xeral de Ordenación, o ámbito do solo urbano non consolidado deste PERI está dividido en dúas áreas de reparto, coas seguintes características:

-Área de reparto 1:

- Superficie: 47.383 m²
- Aproveitamento tipo: 1,4739 m²c.u.t.c./m²s
- Edificabilidade residencial máxima: 39.091 m²cR (0,825 m²cR/m²s)
- Edificabilidade comercial e terciario: 29.512 m²cCT
- Nº de vivendas máximo: 474 (100 vdas./ha)
- Cesión mínima de zonas verdes: 9.300 m²

-Área de reparto 2:

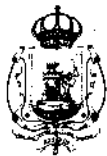
- Superficie: 17.425 m²
- Aproveitamento tipo: 1,3399 m²c.u.t.c./m²s
- Edificabilidade residencial máxima: 14.376 m²cR (0,825 m²cR/m²s)
- Edificabilidade comercial e terciario: 9.630 m²cCT
- Nº de vivendas máximo: 174 (100 vdas./ha)
- Cesión mínima de zonas verdes: 8.500 m² (segundo Convenio)

Art. 33.-Ponderación de usos.-

O Plan Xeral tamén estableceu como coeficientes de ponderación relativa a usos pormenorizados os seguintes:

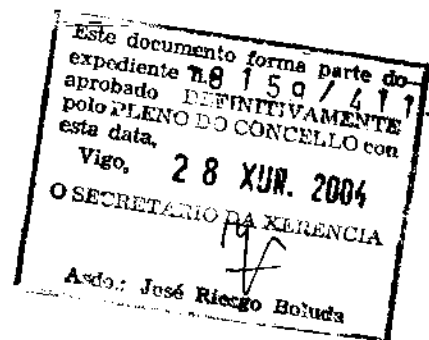
Uso e tipoloxía	Coeficiente
Residencial (Carácterístico)	C1= 1
Comercial e Terciario	C2= 0,9

No PERI non se pormenorizan máis estes coeficientes de ponderación.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Art. 34. Aproveitamento.

En solo urbano consolidado, en concordancia co art. 14 2.c) da Lei 6/98 do réxime do solo e das avaliacións do Estado, o aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

No instrumento de xestión correspondente (Proxecto de compensación ou de reparcelación) efectuarase o reparto, de acordo co disposto na lexislación urbanística e utilizando os coeficientes de ponderación determinados neste PERI.

Art. 35. División de polígonos.-

Aparece recollida no Plano de ordenación e xestión, e concretadas nas Fichas de xestión que figuran ó final deste capítulo. Delimitanse un total de catro polígonos, tres deles P1 P2 P3 no Área de reparto 1 e un P4 na área de reparto 2.

Art. 36.-Sistema de actuación.-

O sistema de actuación que se determina para os polígonos delimitados 1, 2 e 3 é o de compensación, e para o polígono 4 o de concerto. Non obstante de cara ó disposto no artigo 127 da LSG, establécese un prazo de dous anos para o desenvolvemento da programación do Planeamento, transcorrido dito prazo entenderase substituído o sistema polo de cooperación.

Art. 37. Densidade.-

A densidade máxima de vivendas está establecida no solo urbano non consolidado en 100 vivendas/ha.

Art. 38. Desenvolvemento.-

Os planos de Aliñacións, e Ordenación e Xestión definen con suficiente precisión, aliñacións e ordenación de volumes polo que unha vez realizado o reparto equitativo de cargas e beneficios, cedidos os terreos de cesión obrigatoria, urbanizado e obtida a condición de solar enténdense como ámbitos de licenza directa.

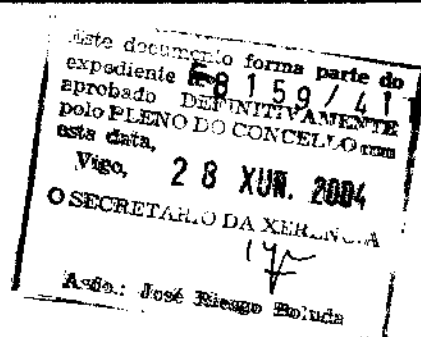
As rasantes, cando correspondan ó viario existente serán as actuais, no viario de nova creación serán as definidas polo PERI, e no seu defecto polo acordo entre os distintos viarios existentes, definidos por unha pendente constante e concretados no Proxecto de Urbanización correspondente.

Non obstante, poderán formularse con carácter facultativo, estudos de detalle para ordenar dentro dos sólidos capaces previstos no solo urbano non consolidado, o volume edificable, adxudicado ás parcelas que os emprazan.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Art. 39.-Fichas de Características dos polígonos delimitados a efectos de xestión.-

(No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

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 / m² c.u.t.c. = metro cadrado construído no uso e tipoloxía característico.

PERI IV-01 SAN ROQUE A	
AREA DE REPARTO A.R.1	POLÍGONO P-1
SISTEMA: COMPENSACIÓN	
SITUACION: N: Barrio de Ribadavia, S:Couto de San Honorato L:Rua Ribadavia, O:Vázquez Varela (segundo Plano)	
SUPERFICIES E APROVEITAMENTO: SUPERFICIE TOTAL:27.439,45 m2s APROVEITAMENTO LUCRATIVO: EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL: 22.637,55 m2cR (Cp=1) Nº DE VIVENDAS: 275 EDIFICABILIDADE COMERCIAL E TERCIARIO : 17.096 m2cCT (Cp= 0,9) APROVEITAMENTO TIPO: 1,4739 m2c.utc /m2s	CESIÓN: VIARIO: 7.068 m2s ESPACIOS LIBRES:1.747 m2s ZONAS VERDES: 4.282 m2s EQUIPAMENTO: 3.960 m2s APROVEITAMENTO:10%
OBSERVACIÓNS: Ordenación detallada en planos do PERI. Baixo a zona verde ZV1 preverase un aparcamento público de titularidade e uso público, cun mínimo de 400 prazas de aparcamento .A cesión de solo para equipamento será para uso sanitario-asistencial. Transcorridos dous anos sen que se presentasen as Bases e Estatutos da Xunta de compensación o sistema de execución será o de cooperación.O 10% de aproveitamento municipal aplicarase para necesidades de realoxos neste ámbito.	

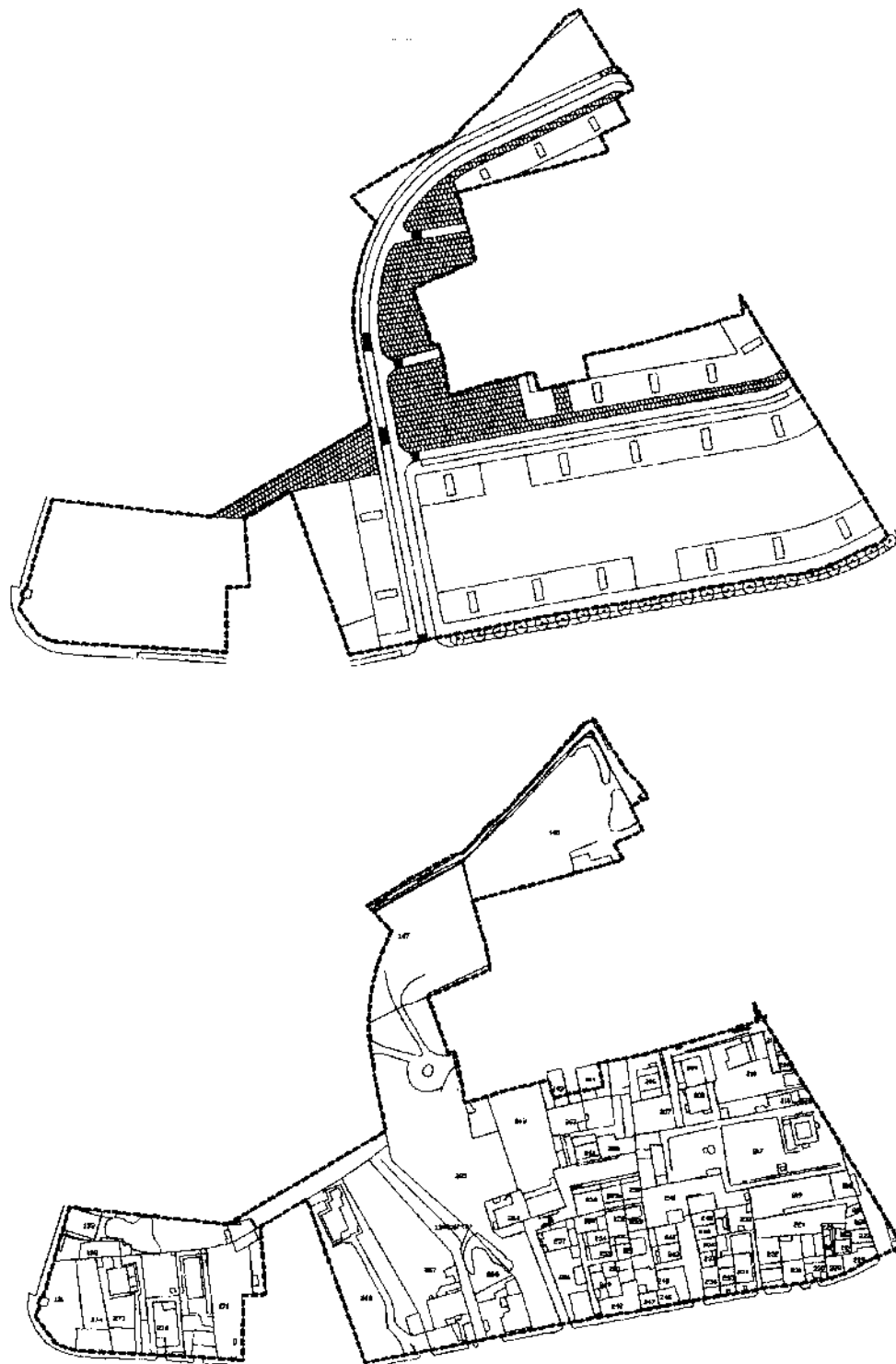


Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte do expediente nº 8150/411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
Vigo, 28 XUN. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riesgo Boluda

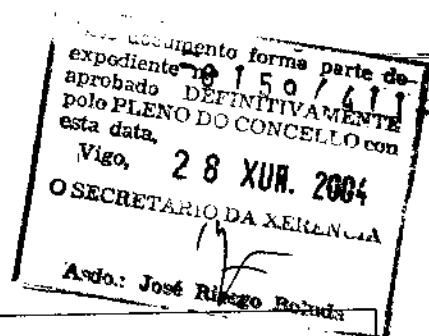
PLANO DE ORDENACIÓN E PARCELARIO: POLÍGONO 1





Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

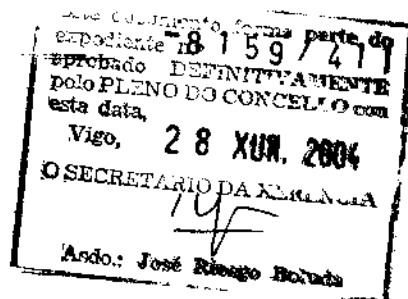


PERI IV-01 SAN ROQUE A POLÍGONO P-2	
AREA DE REPARTO A.R.1 SISTEMA:COMPENSACIÓN	
SITUACION: N: Hortelana, S: Couto de San Honorato, L: Travesía de Couto Piñeiro, O: Rua Ribadavia.	
SUPERFICIES E APROVEITAMENTO: SUPERFICIE TOTAL: 13.026,80 m2s APROVEITAMENTO LUCRATIVO: EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL: 10.747,11m2cR (Cp=1) Nº DE VIVENDAS: 130 EDIFICABILIDADE COMERCIAL E TERCARIO: 8.113 m2cCT (Cp=0,9) APROVEITAMENTO TIPO: 1,4739 m2c utc /m2s	CESIÓN (m2) VIARIO/APARCAMENTOS: 4.002 m2s ESPACIOS LIBRES: 492 m2s ZONAS VERDES: 3.043 m2s APROVEITAMENTO: 10%
OBSERVACIÓNS: Ordenación detallada en planos do PERI. Baixo a zona verde preverase un aparcamento de titularidade e uso público, cun mínimo de 250 prazas. Transcorridos dous anos sen que se presentasen as Bases e Estatutos da Xunta de compensación o sistema de execución será o de cooperación. O 10% de aproveitamento municipal aplicarase para necesidades de realoxos neste ámbito.	

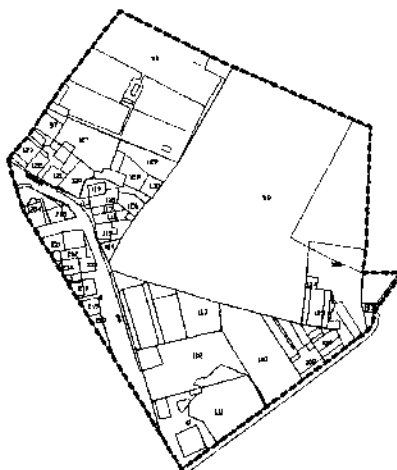
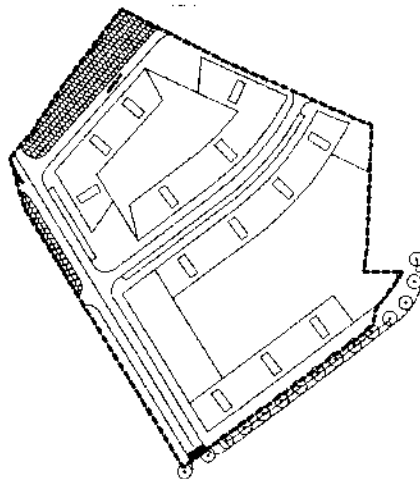


Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



PLANO DE ORDENACIÓN E PARCELARIO POLÍGONO 2:





Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

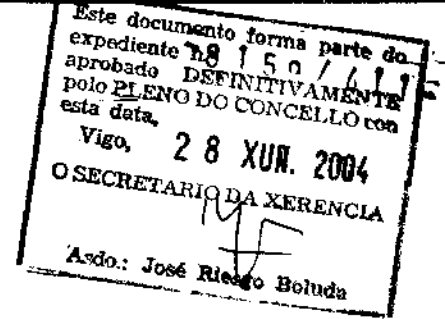
Este documento forma parte do expediente nº 8159/417 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO esta data, Vigo, 28 XUN. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Rieego Boluda

PERI IV-01 SAN ROQUE A POLÍGONO P-3	
AREA DE REPARTO A.R.1 SISTEMA: COMPENSACIÓN	
SITUACIÓN: N: Pizarro, S. Colexio María Inmaculada, L: Polígono P1, O: Vázquez Varela	
SUPERFICIES E APROVEITAMENTO: SUPERFICIE TOTAL: 6.916,75 m ² s APROVEITAMENTO LUCRATIVO: EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL: 5.706,32 m ² cR (Cp= 1) Nº DE VIVENDAS: 69 EDIFICABILIDADE COMERCIAL E TERCIARIO: 4.303 m ² cCT (Cp=0,9) APROVEITAMENTO TIPO: 1,4739 m ² c utc/m ² s	CESIÓN (m²) VIARIO/APARCAMENTOS: 2.296 m ² ESPACIOS LIBRES: 597 m ² ZONAS VERDES: 1.836 m ² APROVEITAMENTO: 10%
OBSERVACIÓNS: Ordenación detallada en planos do PERI. Asegurarse a conexión peatonal entre Vázquez Varela e o interior do ámbito mediante un recorrido peatonal adaptado á lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas. Transcorridos dous anos sen que se presentasen as Bases e Estatutos da Xunta de compensación o sistema de execución será o de cooperación. O 10 % de aproveitamento municipal aplicaras epara necesidades de realoxo neste ámbito.	

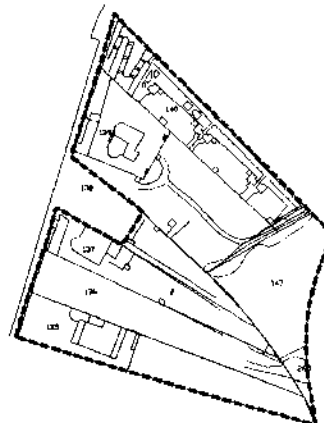
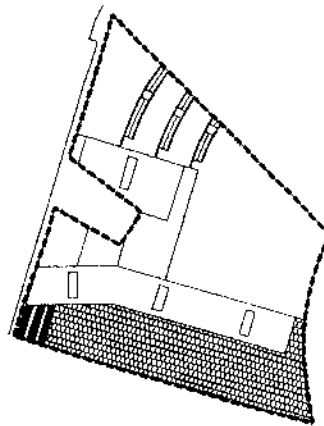


Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



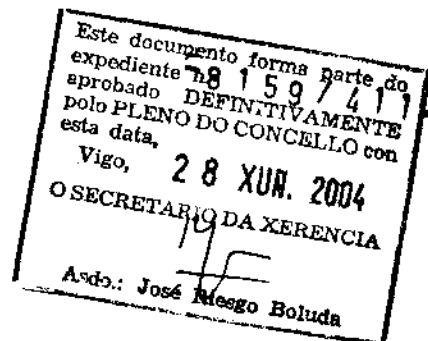
PLANO DE ORDENACIÓN E PARCELARIO POLÍGONO 3:





Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



PERI IV-01 SAN ROQUE A POLÍGONO P-4	
AREA DE REPARTO A.R.2 SISTEMA: CONCERTO	
SITUACION: N: Rua Pizarro, S: Camino de Mañucas , L: Praza se Isabel a Católica, O: Vázquez Varela	
SUPERFICIES E APROVEITAMENTO: SUPERFICIE TOTAL: 17.425 m2s APROVEITAMENTO LUCRATIVO: EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL: 14.376 m2c R (Cp=1) Nº DE VIVENDAS: 174 EDIFICABILIDADE COMERCIAL E TERCIARIO: 9.630 m2cCT (Cp=0,9) APROVEITAMENTO TIPO: 1,3399 m2cutc /m2s	CESIÓNS (m2) VIARIO/APARCAMENTOS: 2.533 m2s ESPACIOS LIBRES: 646 m2s ZONAS VERDES: 8.500 m2s APROVEITAMENTO: 10%
OBSERVACIÓNS: Ordenación detallada en planos do PERI. O instrumento de equidistribución e o proxecto de urbanización deberán presentarse no prazo dun ano desde a aprobación definitiva do PERI. As cubertas formando terrazas axardinadas no edificio central escalonado , así como os accesos ó parque serán de uso público, obriga que se formalizará no Proxecto de compensación e na escritura de división horizontal. Recolocarase o arborado de interese, na zona protexendo a palmeira existente. Condições segundo o Convenio aprobado polo Pleno o 27 de marzo de 2.000 (Anexo a este PERI). Entre os gastos de urbanización deste Polígono, a asumir polos propietarios do mesmo, inclúense a completa urbanización da Rúa Pizarro, ambas beirarrúas e calzada segundo a ordenación do PERI.	



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Este documento forma parte do
expediente nº 150/111
aprobado DEFINITIVAMENTE
polo PLENO DO CONCELLO con
esta data,
Vigo, 28 XUA. 2004
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riego Boluda

PLANO DE ORDENACIÓN E PARCELARIO POLÍGONO P-4:

