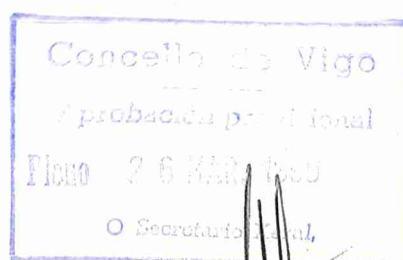
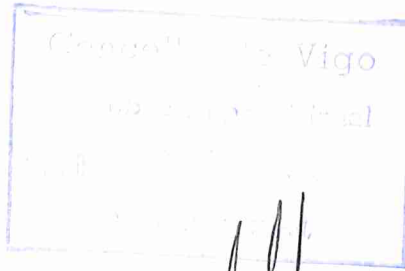

EL EQUIPO REDACTOR DEDICA EL PRESENTE
TRABAJO A NUESTRO AMIGO Y COLABORADOR
EMILIO CAMESELLE LAGO

CESAR JIMENEZ LOPEZ, ARQUITECTO
ANTONIO DAVILA ALONSO, ARQUITECTO



M E M O R I A



INDICE

	PAG.
0. INTRODUCCION	4
1. JUSTIFICACION	5
1.1. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL P.E.R.I.....	5
1.2. OBJETIVOS DEL P.E.R.I.....	5
1.2.1. Particulares.....	5
1.2.3. Generales.....	6
1.3. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	6
1.3.1. Incidencias del Planeamiento anterior a la revisión del P.G.O.U.....	6
2. PROBLEMAS DETECTADOS EN LA FASE DE INFORMACION	7
2.1. DELIMITACION DEL AMBITO DEL P.E.R.I.	7
2.2. AJUSTE ENTRE DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y LA SITUACION REAL	7
2.3. VIARIO Y COMUNICACIONES	7
2.4. POBLACION Y EMPLEO	8
2.5. VIVIENDA	8
2.6. INDUSTRIAS	8
2.7. EQUIPAMIENTOS	8
2.8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BASICOS	8
2.9. ESCENA URBANA	9
2.10. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y NATURAL	9
2.11. TOPOGRAFIA	9
3. OBJETIVOS	10
3.1. DELIMITACION DEL AMBITO DEL P.E.R.I.	10
3.2. AJUSTE ENTRE DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y SITUACION REAL	10
3.3. VIARIO Y COMUNICACIONES	10
3.4. POBLACION Y EMPLEO	11
3.5. VIVIENDA	11
3.6. COMERCIO Y TERCIARIO	11
3.7. EQUIPAMIENTO	11
3.8. INFRAESTRUCTURAS	12
3.9. ESCENA URBANA	12
3.10. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y NATURAL	12
4. PROGRAMA DE NECESIDADES	12
5. AVANCE	13
5.1. NUEVA DELIMITACION DEL P.E.R.I.....	13
5.2. ZONIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (Nueva de- limitación)	14
5.3. ESTRUCTURA PARCELARIA	14
5.4. DESARROLLO DEL AVANCE	15
5.4.1. Viario rodado y peatonal	15
5.4.2. Espacios públicos	16
5.4.3. Infraestructuras	17

6. **NORMATIVA URBANISTICA** 18

 6.1. **FUNDAMENTO** 18

 6.2. **OBJETIVO DE LAS ORDENANZAS** 18

 6.3.1. **Edificabilidad del P.E.R.I.**..... 19

 6.3.2. **Condiciones para la redacción del P.E.R.I.**..
 II-12 19

 6.3.3. **Convenio de las fincas "A BOUZA" y "VELO-**
 DROMO" 20

 6.3.4. **Desarrollo del P.E.R.I.** 20

7. **NORMAS DE EDIFICACION** 21

8. **NORMAS ESTETICAS E HIGIENICAS** 27

 8.1. **NORMAS ESTETICAS** 27

 8.1.1. **Conservacion del medio urbano** 27

 8.1.2. **Conservacion del arbolado**..... 28

 8.1.3. **Normas esteticas-nueva edificación** 28

 8.2. **NORMAS DE VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES** 28

 8.3. **NORMAS DE NIVELES SONOROS, AISLAMIENTOS, ETC.** ... 28

9. **NORMAS DE URBANIZACION** 29

 9.1. **RED VIARIA** 29

 9.1.1. **Tipologia de vias** 29

 9.1.2. **Especificaciones de cada una de las vias :**
 Caracteristicas 31

 9.2. **DISEÑO Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS URBANOS**..... 32

 9.2.1. **Red de distribución de agua** 32

 9.2.2. **Red de saneamiento** 32

 9.2.3. **Red de suministro de energia eléctrica**..... 32

 9.2.4. **Alumbrado público**..... 32

 9.2.5. **Jardineria y mobiliario urbano** 33

10. **NORMAS DE GESTION PROCEDIMIENTO** 33

 10.1. **DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUA-**
 CION 33

 10.2. **CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LOS SISTEMAS DE ACTUA-**
 CION 33

11. **PLAN DE ETAPAS: ORDEN DE PRIORIDADES** 34

12. **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO** 35

 12.1. **DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS** 35

 12.2. **EVALUACION DE LOS COSTES** 35

ANEXO 1. **SUPERFICIES DE POLIGONOS** 37

ANEXO 2. **SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS** 38

ANEXO 3. **FICHA CON RELACION DE VOLUMENES ASIGNADOS A PAR-**
 CELAS CON EDIFICABILIDAD MEDIA Y POLIGONO VI ... 39

ANEXO 4. **COSTOS ESTIMADOS** 40

ANEXO 5. **EXPROPIACIONES** 49

ANEXO 6. **RESUMEN GENERAL DE COSTOS** 57

probación provisional

 26 MAR. 1980

 O Secretario Municipal

Concello de Vigo

Aprobación provisional

Pleno 26 MAR. 1990

O Secretario Xeral,

O. INTRODUCCION

Superadas ya las fases previas de redacción, y los preceptos legales que las leyes establecen en relación con la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. El Concello de Vigo, toma la decisión de comenzar con los trabajos de desarrollo de las figuras de planeamiento establecidas en el P.G.O.U.; así, en Octubre de 1985, se comienzan dichos trabajos en el seno de la Oficina de Planeamiento y Gestión, al amparo del Convenio de Colaboración INEM Concello de Vigo, siendo el presente Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. A II-12 Florida "B" una de las figuras de planeamiento abordadas por la mencionada oficina.

Realizadas las fases de toma de datos en campo y la información, y adquiriendo los trabajos un volumen y un grado de definición y elección de alternativas, suficiente, la Corporación Municipal, toma en el mes de Agosto de 1985, el Acuerdo, de exponer el Avance al público, con el fin de dar a conocer a todos los interesados la Alternativa propuesta.

Realizada esta exposición, así como una exhaustiva información en las zonas o parroquias afectadas por el Plan; recogidas algunas de las sugerencias y propuestas realizadas se redacta esta Memoria, para que junto con toda la documentación necesaria, este Plan se presente al trámite de Aprobación Inicial, por parte de la Corporación Municipal.

La realización paralela de esta Plan, con los trabajos y trámites finales de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Vigo, ha permitido incluir algunos ajustes realizados en el proceso pormenorizado de planeamiento de este Plan, en la documentación del P.G.O.U. con lo que el mismo P.G.O.U. se adaptó de una forma más concisa a la realidad del detalle del planeamiento que lo desarrolla.

El presente P.E.R.I. en virtud del retraso de la aprobación del P.G.O.U. 88 y tras la adaptación del mismo a la LASGA, que concluyó en el vigente P.G.O.U. 90, fue aprobado inicialmente en sesión de 23 de diciembre de 1989, siendo sometido a información pública por el plazo correspondiente. Presentadas diversas alegaciones, previo el informe del equipo Redactor, se admitieron o fueron desestimadas, tal y como se recoge en el acuerdo de aprobación provisional del Pleno de 26 de Marzo de 1990.

Tanto en el presente texto, como en la documentación gráfica, que completa la documentación del PERI, han sido recogidas las variaciones y alteraciones que surgieron de los procesos de exposición pública.

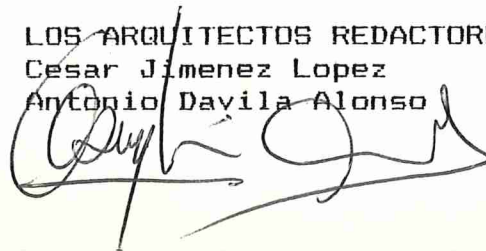
La redacción de esta memoria, lejana en el tiempo, según se desprende de la lectura de algunos párrafos, se ha mantenido por no tener incidencia en el contenido documental del P.E.R.I. Se han introducido aclaraciones cuando las circunstancias (alegaciones, etc.) así lo requerían.

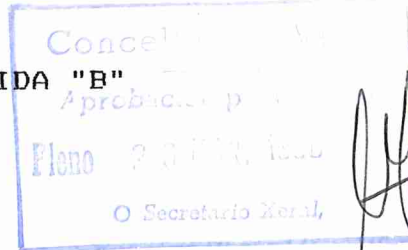
Vigo, Mayo de 1990

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Cesar Jimenez Lopez

Antonio Davila Alonso





1. JUSTIFICACION.

1.1. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL P.E.R.I.

Casi podríamos aseverar que la motivación fundamental para abordar el desarrollo de una area de ciudad como el P.E.R.I. de la Florida, son esencialmente sus particulares circunstancias sociourbanísticas; entre los cuales podríamos enumerar la peculiar situación generada en este sector, que es una parte del plan parcial de la Florida, el cual estaba en tramitación, aunque si bien con graves defectos de forma :

- Los problemas legales derivados de esta situación anterior por la cual había que intentar dar solución, mediante una respuesta ágil, y ordenadora que sería el desarrollo a través del P.E.R.I. de las disposiciones de la Revisión del P.G.O.U. para esta zona, la cual intentará al menos dar una respuesta clarificadora a todas estas situaciones complejas que implicaba la superposición de planeamiento.
- Las Sociales y en este apartado tendríamos que matizar varios aspectos:

Primeramente este P.E.R.I. intenta esencialmente como objetivo fundamental, el desarrollar los equipamientos de esta area de ciudad que se encuentra con una carencia, que podríamos catalogar de casi absoluta, debido esencialmente a esos defectos de forma graves del propio P.P. de la Florida indicado al principio.

Igualmente tiene como objetivo canalizar las demandas lícitas tanto de los propietarios del suelo como de los habitantes del sector para que se desarrolle esta parcela de ciudad, lo cual es compatible con los intereses de todos los implicados en él y redundaría en beneficio de los mismos.

Por último, dar contestación de la forma más clara posible a las inquietudes de este sector que se manifestó a través de las alegaciones presentadas y que el Ayuntamiento recogió, siendo el desarrollo del P.E.R.I. la forma más eficaz de contestación a los mismos.

1.2. OBJETIVOS DEL P.E.R.I.

1.2.1. Particulares

Desarrollo de este sector de ciudad, siguiendo las directrices marcadas en la Revisión P.G.O.U.

Canalización de las demandas lícitas de los habitantes y propietarios del area, a través del desarrollo de dicho P.E.R.I.

ESTADO DE TRAMITACION DE LOS POLIGONOS QUE COMPONEN EL P.E.R.I. II-12 DENOMINADO "FLORIDA B"

POLIGONOS	BASES Y ESTATUTOS	FECHA	Nº EXPEDIENTE	NOTIFICACION	ENTRADA AL COLEGIO	ESTADO CENTRAL
28	29-ABRIL-82	E/2841/82	E/2841/82	5 MAYO-82	FECHA	Tramitación Urbanismo
27	29-ABRIL-82	E/	E/	MAYO-82		Tramitación Urbanismo
29	3-MAYO-82	E/2919/82	E/2919/82	6 MAYO-82		Tramitación Urbanismo
38	3-MAYO-82	E/2916/82	E/2916/82	6 MAYO-82		Tramitación Urbanismo
39	3-MAYO-82	E/2917/82	E/2917/82	6 MAYO-82		Tramitación Urbanismo
47	29-ABRIL-82	E/2844/82	E/2844/82	6 MAYO-82		Tramitación Urbanismo
48	15-ENERO-82	E/	E/		15-ENERO-82	Tramitación Urbanismo
49	9-JULIO-82	E/	E/		9-JULIO-82	Aprobado inicialmente
57	2-MAYO-82	E/2918/82	E/2918/82	6-MAYO-82		Bases y Estatutos
58	Sin presentar					Tramitación Urbanismo
59	Sin presentar					Sin tramitación
66	29-ABRIL-82	E/2845/82	E/2845/82	6-MAYO-82		Sin tramitación
67	29-ABRIL-82	E/2846/82	E/2846/82	6-MAYO-82		Tramitación Urbanismo
68	Sin presentar					Tramitación Urbanismo
76	Sin presentar					Sin tramitación
77	Sin presentar					Sin tramitación

Concello de Vigo
 Pleno
 26 MAR. 1982
 O Secretario Xeral,

1.2.2. Generales

Activar de forma real o incentivar las inquietudes de aquellas áreas más activas urbanísticamente a través, de la prioridad que significa el desarrollo y aprobación simultánea con el P.G.O.U. del planeamiento de estos sectores.

Y fundamentalmente el intentar subsanar -aunque de forma limitada con el equipamiento generado por el P.E.R.I. las deficiencias y carencias dramáticas del área de ciudad donde se emplaza el mismo.

1.3. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

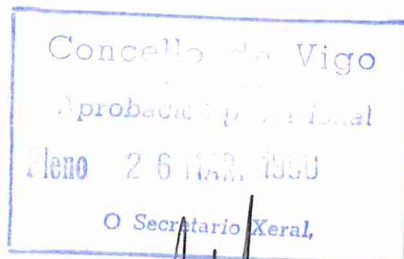
1.3.1. Incidencias del planeamiento anterior a la revisión del P.G.O.U.

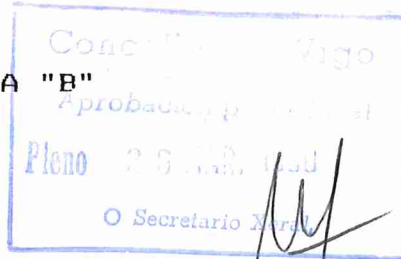
Para abordar este apartado hay que partir del hecho que hemos enumerado en los Antecedentes de que este P.E.R.I. se encuentra en el P.P. de la Florida, el cual aunque con grandes defectos de forma en su ejecución, se encontraba en ejecución, siendo estos: graves problemas. De tramitación, desarrollo incorrecto de polígonos, no existencia en la mayoría de los casos de juntas de compensación aprobada, concesión de licencias sin la constitución de juntas de compensación obligatoria y consiguiente proyecto de compensación y de urbanización, etc...

Así, como de la misma manera, de forma paradójica el interés de buen número de los propietarios manifestado por las juntas de compensación presentadas.

(véase cuadro adjunto) (hoja 3A)

(Los datos señalados en ese cuadro se refieren a la tramitación de esos polígonos respecto al PGOU 71, vigente hasta la aprobación del PGOU 88).



MEMORIA2. PROBLEMAS DETECTADOS EN LA FASE DE INFORMACION2.1. DELIMITACION DEL AMBITO DEL P.E.R.I.

Trazado el limite del mismo con el barrio de "Figueirido" debido a la no existencia de elementos de referencia ni fisicos ni urbanos que marcarán pautas para su trazado.

No seguimiento del parcelario para la delimitación del P.E.R.I.

Imposibilidad de incluir como limite del P.E.R.I. el borde de la calle Quintela en su totalidad, debido a la existencia de pequeñas parcelas de borde colmatadas de edificación cuya edificabilidad desbordaba ampliamente no ya las previsiones de la Revisión sino las del propio Plan.

2.2. AJUSTE ENTRE DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y LA SITUACION REAL

Al no existir en el ámbito del P.E.R.I. más calificación que una uniforme, no se nos plantean las disfunciones que pudieran dar las rectificaciones de las distintas calificaciones de suelo en el ámbito del P.E.R.I.

2.3. VIARIO Y COMUNICACIONESRed viaria rodada

Avd. de la Florida.

Sección:

20-25 metros.

Distribuidor:

Primario.

Pavimento:

De asfalto.

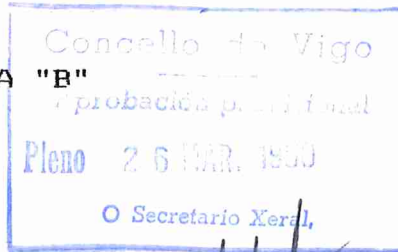
Firme:

En buen estado, excepto las aceras hundidas en algunos tramos.

Camino de la mina.

Sección:

De 2 a 4 m.



Pavimento:

De hormigón.

Firme agrietado.

No permite el tráfico rodado en toda su extensión.

Construido por los vecinos.

Camino de pozos.

Sección de 3 a 4 metros.

Pavimento de tierra.

Firme en mal estado.

Carece de cunetas y aceras.

2.4. POBLACION Y EMPLEO.

El área de este practicamente despoblada y siendo su utilización absolutamente marginal, utilizándose actualmente como complemento en las economías domésticas por algunos de los propietarios.

2.5. VIVIENDA

Existen algunas edificaciones unifamiliares aisladas junto a algunas plurifamiliares (Norte del P.E.R.I.).

2.6. INDUSTRIAS

En el Camino del Pozo, existe una pequeña industria de calderería y un taller de reparación de automóviles.

2.7. EQUIPAMIENTOS.

En la calle Quintela existen algunos equipamientos (comercial principalmente, diario y semanal). Pero resultan de todo insuficientes.

2.8. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS

Abastecimiento de Agua: todo el área esta servida, si bien este servicio resulta insuficiente de cara al desarrollo del P.E.R.I.

Saneamiento : el P.E.R.I. carece de alcantarillado. No se recogen las aguas pluviales.

Residuos sólidos: por falta de vías de penetración, no hay recogida en el interior del P.E.R.I.

Transporte colectivo: se realiza por la Avd. de Castelao en Coya y por la Avd. de la Florida.

Electricidad: Subterránea y Aérea: el Centro de Transformación "Loureiro Benavides" abastece el área con una red de 220 V.

Alumbrado Público: Claramente insuficiente en el interior del P.E.R.I.

Telefonía: Servicio escaso, solo hay servicio a lo largo del Camino de Quintela, con su origen en Coya.

2.9. ESCENA URBANA

El área del P.E.R.I., es básicamente una gran extensión de terrenos de cultivo, ubicados sobre una loma orientada al Sur, protegidos del Norte por la misma sobre la que se ubican las edificaciones del Polígono de Coya. En definitiva un gran área soleada y recogida del Norte.

Resulta un lugar idóneo para hacer compatible las edificaciones con el gran espacio abierto pensado, así como otros de menor dimensión que nos puedan ayudar a configurar una malla urbana.

Áreas de identidad

Un gran área de identidad que sería el gran vacío Central, así como la gran superficie de la antigua estación de tranvías de la Florida. También como borde de identidad calificaríamos el borde edificado de Castelao.

Área de oportunidad

Toda la zona, por lo anteriormente expuesto.

2.10. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y NATURAL

Hemos de mencionar la existencia de las agrupaciones de árboles singulares, al igual que la existencia de un "cedro" singular, que dado su tamaño y lo cuidado sería necesario mantener o trasplantar.

2.11. TOPOGRAFIA

El P.E.R.I. se sitúa sobre un área topográfica suave, siendo la Avda. de Castelao, la parte alta de la gran ladera sobre la cual se asienta el P.E.R.I. y la Avd. de la Florida la inferior, aún cuando el desnivel salvado oscila desde 25 m. en la cabeza de la cuna, a 30 m. en la directriz de la calle Alcalde Pérez Lorente, ésta se podría definir como una gran superficie exenta de accidentes, lo cual facilita cualquier solución que se le dé, siendo inmejorable su ubicación y disposición para el soleamiento.

Plazo 26 MAR. 1990

O Secretario Xeral,

3. OBJETIVOS

3.1. DELIMITACION DEL AMBITO DEL P.E.R.I.

Se ha buscado en la medida de lo posible ajustarse al parcelario en el límite con el barrio de Figueirido llevando la línea del mismo no por las referencias geométricas dadas por el trazado de la calle Alcalde Pérez-Llorente, sino por el parcelario, llevando el último tramo inferior traspasando la actual calle de Figueirido a lo largo del trazado de la vía del tranvía como límite superior y llegar hasta el polígono de Coya por el oeste y al sur volviéndolo a cerrar con la Avd. de la Florida, pasando a ser tanto la vía del tranvía como la C/ de Figueirido distribuidores del servicio.

Igualmente se ha delimitado por la circunvalación de un distribuidor de la pequeña área colmatada de edificación, sita en la calle Quintela el cual al tiempo que sirve de frontera entre ambas zonas, servirá para dar servicio a ambas.

3.2. AJUSTE ENTRE DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y SITUACION REAL

En este aspecto prácticamente el P.E.R.I. al haber unificado las calificaciones en todo su ámbito debido a sus peculiares circunstancias, el ajuste se limita estrictamente a los aspectos cuantitativos de superficies que se incrementan o disminuyen debido al reajuste parcelario en los bordes del mismo, pero siempre dentro de las tolerancias estipuladas.

Igualmente se ha ajustado o más bien se ha posibilitado a la nueva ordenación del P.E.R.I. la creación de un gran parque central configurando un gran espacio público de planta cuadrada, el cual aun cuando se posibilite el acceso rodado se realizará de forma condicionada.

Así mismo entre este gran área central y el perímetro edificado se plantea un anillo de equipamientos con los cuales se prevee satisfacer las necesidades posibles del P.E.R.I. e incluso la posibilidad de que sirva para paliar las deficiencias del entorno más próximo.

También se plantea la creación de los equipamientos de barrio y sector necesarios en aquellos excedentes de edificación que se produzcan en la configuración de esta gran plaza planteada estos serán los lógicos motivados por la adaptación a la topográfica y otros factores.

3.3. VIARIO Y COMUNICACIONES

La situación de isla del P.E.R.I. que se encuentra bordeado por dos grandes arterias preexistentes Avdas. de Castelao y Florida, las cuales van convergiendo y siendo borde del mismo el primer cinturón que configura el arco mayor del sector que delimita el P.E.R.I. hace que el viario del mismo sea dependiente de estas circunstancias siendo su

planteamiento el de ~~3~~ ² viales de ~~servicio~~ ^{servicio} por distribuidores locales que dan ~~servicio~~ ^{servicio} al área conectándola con cualesquiera de estos tres grandes viales actuales.

3.4. POBLACION Y EMPLEO

Dado el caracter integral de la actuación y en función de que lo existente en la actualidad se trata en general de una gran área de terreno vacante con muy poca población se prevee un desarrollo futuro total, en la gestión del P.E.R.I. con perspectivas que van más allá del mismo ámbito del P.E.R.I. tanto en el desarrollo del mismo, como una vez terminada la gestión del proyecto.

3.5. VIVIENDA

Hemos de preveer como dato de partida para este P.E.R.I. la existencia de esas 75 viv/Ha. que nos ha llevado a pensar en la disposición más idónea para esta densidad siendo la adoptada la configuración de una gran plaza (parque) alrededor de la cual se dispone la edificación llevándola hasta el perímetro dejando entre ambas un cinturón de equipamientos que al tiempo que solventa las necesidades dotacionales de la población a asentar, nos generan espacios abiertos y soleados que posibilitan la más idónea habitabilidad de las viviendas fijadas.

3.6. COMERCIO Y TERCIARIO

Para este apartado hemos de tener en cuenta la ubicación del P.E.R.I. el cual se encuentra en un área en la que en principio esta anormalmente repartida tanto el comercio como su implantación terciaria y por otra hemos de considerar su proximidad con el primer cinturón de fácil y directo acceso al mismo.

Esto hace que por un lado se nos marque como objetivo prioritario el que satisfice las demandas futuras que se plantearán mediante la utilización de las plantas bajas para la actividad comercial doméstica y el posibilidad el uso de las plantas primeras para el sector terciario en algunos casos, así como preveer la posibilidad que mediante estudio de detalle, se pueda modificar el uso de parte del volumen en alguno de los poligonos que configuran el primer cinturón y se pueda crear algún equipamiento singular terciario.

3.7. EQUIPAMIENTO

Es parte obligada del P.E.R.I. el cualificar espacios para que la actividad que se desarrolla en ellos sea complemento de las actividades tanto domésticas como laborales de los habitantes que se han de ubicar en el mismo y en este caso se ha tenido buen cuidado de plantearlo, siendo el esquema desarrollado el de :

Núcleo Central que se plantea como un parque urbano en el cual pueden tener cabida todas aquellas actividades que el buen diseño del mismo y su propia limitación física permitan.

Un anillo perimetral a este parque en el cual se ha de instalar todos aquellos equipamientos que el barrio o sector ha de ubicar para el buen funcionamiento del mismo.

3.8. INFRAESTRUCTURAS

En este apartado el P.E.R.I. parte de que las preexistencias no solamente no estaban previstas para lo que se prevee, sino que eran malas y deficientes, por esto se propone unas disposiciones acomodadas a los nuevos presupuestos apoyándose en las arterias de Castelao y Florida.

3.9. ESCENA URBANA

Como ya se ha venido configurando en los apartados anteriores el modelo de ciudad que el P.E.R.I. intenta abordar, no es, sino la imagen de un gran parque Central, que está enmarcado por una edificación, que intenta unificar cornisas y alturas lo cual ayuda a crear la imagen de un gran espacio urbano, el cual a su vez se ve rodeado por un gran anillo de equipamientos, en los cuales predomina las áreas arboladas, alamedas, jardines, etc. Y al mismo tiempo, estos anillos se configuran con otro de edificación continua que configura las arterias de la Florida y Alcalde Pérez-Ioriente.

Dentro de estos espacios de equipamiento y como parte lógica de esto, nos encontramos los distribuidores locales y de servicio, que han de hacer posible el acceso y distribución, tanto a la gran plaza-parque central, como a las distintas áreas edificadas.

3.10. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y NATURAL

Este apartado carece prácticamente de interés en lo que a arquitectura se refiere, al prácticamente ser inexistente y en lo que se refiere a lo natural ya se pone buen cuidado en la descripción del P.E.R.I. de preservar aquellos aspectos que lo merezcan.

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

Como se viene planteando a lo largo de los distintos apartados de esta memoria el "P.E.R.I." nos plantea esencialmente un trozo o sector de ciudad, dentro de una gran área en la que la ausencia de equipamiento de todo tipo es casi absoluto, luego, como primer objetivo de esta será :

26 MAR. 1981

O Secretario Xeral

Cubrir las necesidades más evidentes para un sector de ciudad (barrio) que entre otras serán EGB, guarderías, preescolares, centros asistenciales de barrio, etc.

Igualmente habrá que cubrir todas aquellas dotaciones administrativas, y sociales que en buen criterio deberían tener:

Centro de distrito, comisarios de barrio, pequeños equipamientos de cultura, bibliotecas públicas, centro de tercera edad, planificación familiar, posibles locales de otras actividades que pueden ser potenciadas por el propio barrio, teatro, música, gimnasia, etc...

Igualmente se plantea la consecución de un gran parque-plaza en el que se pueda desarrollar un programa complejo y variado y que pueda satisfacer a un ámbito mayor, con lo cual esto vendría a paliar o al menos a amortiguar las carencias del área.

Así mismo, se plantea la colocación de bulavares en los distribuidores que sirvan como zonas de paseo y esparcimiento de la zona.

Igualmente se planteará la necesidad de destinar los bajos a áreas de pequeño comercio necesario para cubrir las necesidades domésticas del barrio.

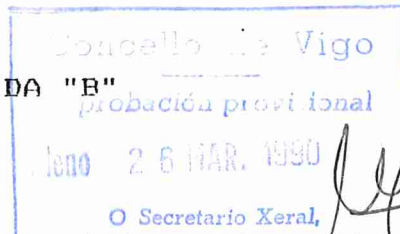
Entre los usos que han de cubrirse es la terciolización de una parte de ese volumen edificado pudiéndose para ello permitir el uso de las primeras plantas de los inmuebles para oficinas y otras actividades de este sector, previo, cumplimiento de las normas que se estipulen por las ordenanzas para poder realizar estos usos.

De la misma forma se plantea la posibilidad ya expuesta en el apartado 2.6. de la creación en los polígonos anexos al primer cinturón de un centro singular en el que se pudiera agrupar gran número de actividades terciarias.

5. AVANCE

5.1. NUEVA DELIMITACION DEL P.E.R.I.

El P.E.R.I. limita al este con la calle urbanizada del polígono 20, y con calle en fase de urbanización del polígono 19-12, ambas calles comunicarán la Avd. de la Florida, con la Avd. de Castelao. Al sur limita con la Avda. de la Florida, hasta llegar al límite con el polígono de Coya, siguiendo la antigua vía del tranvía, llegando hasta el camino de Figueirido, que en la nueva delimitación del P.E.R.I. pasa a ser en un tramo límite que siguiendo la delimitación parcelaria llega a los límites del Colegio Nacional y la Avd. de Castelao, siendo éstos su final por el Oeste. Por último el límite norte coincide con los texteros de los edificios de la Avd. de Castelao, hasta llegar a la C/ Quintela, la cual sigue hasta el encuentro



de nuevo con Castelao y la calle del polígono 19, hay que hacer la salvedad que la C/ Quintela existen unas agrupaciones de edificaciones como ya se han expuesto en apartados anteriores que quedan fuera del P.E.R.I., dejándose esta y siguiendo la línea por el límite de esas edificaciones, para lo cual en algunos casos parte de las parcelas de los mismos se introducen dentro del P.E.R.I. así como, parte de los galpones y edificaciones auxiliares de los mismos.

5.2. ZONIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (Nueva delimitación)

Como ya se ha expuesto en los apartados 1.2. y 2.2. la zonificación y calificación del suelo en el ámbito del P.E.R.I. se plantea de manera uniforme para todos los ámbitos del mismo, de tal forma que una vez transcritas las condiciones especificadas en la aprobación inicial a edificabilidad, esta se aplica de igual forma sobre todos y cada uno de los metros de parcela que generen edificabilidad.

No presentando ninguna distorsión la delimitación y clasificación ya que la edificabilidad es uniforme sea cual sea, el uso que se designe al suelo en el ámbito del P.E.R.I.

Nota: Se plantea como area singular el sector que delimita el polígono comprendido entre el camino de Figueirido, via del tranvia, polígono de Coya y Avd. de la Florida, en el cual se mantiene el caracter de vivienda unifamiliar existente con la calificación 1.3.D. y F.

5.3. ESTRUCTURA PARCELARIA

Un peculiar tratamiento merece este apartado, puesto, que es uno de los elementos singulares en la gestión y materialización de cualquier P.E.R.I.

En este caso, nos encontramos con una estructura parcelaria casi en su estado originario en cuanto a la titularidad de las propiedades, dato de singular importancia a tener en consideración.

Existe una cierta abundancia de parcelas de tamaño mediano y grande.

Solo existen dos pequeñas islas de parcelario con mucha subdivisión y edificación sobre los mismos de éstos dos pequeños conjuntos uno es facilmente abordable y otro se plantea con una solución de borde y una ordenanza peculiar que ha de dar soluciones higienistas, al ya de por si colmatado nucleo dejándole delimitado y, fuera del propio P.E.R.I.

Otra de las particularidades de la estructura parcelaria existente, es la no existencia de edificaciones o al menos pocas, lo cual va a posibilitar la creación de un gran parque-plaza en el ámbito del P.E.R.I.

En la estructura parcelaria propuesta, se plantea la existencia de una reparcelación en la cual se agrupan las parcelas de una misma titularidad y se le da una estructura del solar dando una propiedad de suelo y subsuelo así como, en vuelos siendo esta nueva estructura urbana que ha de generar el enmarque físico del parque-plaza y configura el borde edificatorio del perímetro formado en los límites del P.E.R.I. y a ambos lados de la C/ Alcalde Pérez-Llorente (primer cinturón).

Así mismo, en la nueva estructura de propiedad se designarán como nuevo patrimonio municipal todos aquellos solares que configuran los equipamientos, los parques y jardines e igualmente se definirán los demás equipamientos: mediante las ordenanzas los usos de los mismos, e igualmente se asignarán los solares de cesión obligatoria.

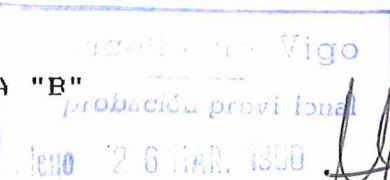
5.4. DESARROLLO DEL AVANCE

5.4.1. Viario rodado y peatonal

El viario rodado en el P.E.R.I. gravita sobre todas direcciones, dominantes, dos de las cuales, son preexistencias Avd. de Castelao y Avd. de la Florida, siendo la tercera de nueva factura y, que corresponderá la trazada por el primer cinturón disponiéndose geográficamente, como el arco, que cierra el sector formado por los dos viales situados hasta el primer cinturón será un distribuidor primario de tres carriles, igualmente, cierra por la parte más angosta del sector configurando un anillo circular al vial ya existente límite de los polígonos 20 y Cancelas que será un C.a.2.

Sobre la disposición del P.E.R.I. (viales perimetrales) que configuran un fragmento del anillo circular, superpondremos una malla octogonal de distribuidores locales máximos (L3) y calles de aceras (C.a.1.) los cuales, los primeros L3, bordean perimetralmente por el exterior la gran plaza-parque central y los segundos c.a.1. bordean por el interior el borde edificado con frente a las Avda. de Castelao y Alcalde Pérez Llorente, siendo ambas vías de servicio de estas áreas edificadas, igualmente el trazado de éstos dos viales de circulación concéntricas ha generado un anillo de espacios públicos que serán de servicio de éstas zonas edificadas.

Como nota singular se planteará el trazado de un eje diagonal, motivado formalmente por la preexistencia del polígono 49, así como el trazado de una calle de servicio que perfila interiormente la manzana interior y el equipamiento del centro de barrio, ubicado en el cuadrante Norte del P.E.R.I.



En lo referente ~~al~~ ^{retal} ~~al~~ ^{Xeral} viario peatonal se apoyará logicamente en el rodado, reforzándose con alamedas en las vías transversales que bordean el parque central y que unen peatonalmente la Avd. de la Florida con Castelao y Quintela.

5.4.2. Espacios públicos.

En este sentido el P.E.R.I. planteará la creación de un gran parque central que estará bordeado en su perímetro por un anillo de espacios públicos cuya enumeración será :

En el límite de la calle Quintela, con el polígono Cancelas cuadrante Nor Oriental del P.E.R.I. Se delimita una manzana en cuyo perímetro se dispone de edificación de b+3, b+4 salvo en el norte, de b+8 en el interior que será soleado y de una amplitud máxima de 100 metros, se dispone de un área de zonas deportivas al aire libre, con áreas para piscinas, jardines, etc. y equipamiento cultural, igualmente en borde con el polígono 20 y la Avda. de la Florida, cuadrante Sur-Oriental, se genera un pequeño espacio de equipamiento (guardería), bordeado por edificación de b+2, b+3 y b+4 en un eje diagonal del P.E.R.I. y la calle urbanizada del polígono 20, siendo en la Avda. de la Florida dada la existencia de dos grandes edificaciones, se planteará la cubrición de esas medianeras, en este pequeño espacio dotacional se prevee la posibilidad de utilizar dado su buen estado algunas de las edificaciones existentes.

Como límite Oeste de las dos áreas antes descritas, se define una gran alameda (boulevard) que discurre Norte-Sur y que comunicaría la Avda. de la Florida, con la calle Quintela-Castelao, tanto peatonalmente como para el tráfico rodado, siendo así mismo esta dirección la que nos sirve de base para crear la trama circulatoria a base de distribuidores locales y vías de servicio, e igualmente el borde sobre el que se apoyan el polígono central de P.E.R.I. que contiene la gran plaza-parque de forma cuadrada salvo en la esquina Norte, en la cual se rematará en su intersección con la plaza con su circunvalación por un distribuidor.

Esta gran plaza-parque, es por su magnitud el elemento más importante del P.E.R.I. y el que va a configurar esencialmente la imagen urbana del mismo, junto con el anillo perimetral a ésta que generan los sucesivos espacios públicos.

En la parte inferior de la plaza-parque y configurando una de las áreas del anillo nos encontramos con el área destinada a equipamiento en la que introduciremos el escolar preferentemente, planteando la posibilidad de general el religioso y cesión para volumen municipal.

Concello de Vigo

pleno 26 MAR. 1990

Este área se prolonga perpendicularmente a la Avda. de la Florida mediante una segunda alameda que bordea la cara Oeste externamente a la gran plaza y en dirección paralela con una segunda plaza, ésta de clara vocación urbana que quedaría enmarcada por los distribuidores locales y las vías de servicio y tendría (mantendría) la edificación un carácter representativo, etc. siguiendo la dirección de la alameda y paralelamente se desarrolla primero una zona ajardinada y posteriormente en la parte superior del distribuidor diagonal se habilitará una solución formal adecuada a este uso, del equipamiento social que se destine respetando un magnífico ejemplar de cedro.

Por fin este anillo de espacios libres acaba en el espacio configurado por los texteros de las edificaciones de la Avd. de Castelao y el distribuidor superior de la plaza-parque en el cual se planteará la creación de un polideportivo.

Finalmente nos queda comentar las áreas de expansión que se general entre el borde edificado o los bordes edificados y el primer cinturón o C/ Alcalde Pérez-Llorente, así en el borde que cierra el anillo, se mantiene una zona arbolada existente de una cierta entidad, configurando un parque de borde que amortigua en parte la agresión del primer cinturón.

En el borde que hace límite con el barrio de Figueirido en la parte linde con la Avd. de la Florida genera un gran espacio libre, en el cual se intentará cubrir la carencia de dotaciones de este polígono del P.E.R.I. y, en la parte superior se hace límite con el E.G.B. existente.

5.4.3. Infraestructuras

En este apartado hemos de plantear todas aquellas necesarias, para cubrir las necesidades de un sector de ciudad en el cual se prevee un crecimiento futuro, esto nos ha llevado a la ubicación de los centros de transformación necesarios, el sistema de alcantarillado se ha planteado para solucionar las posibles necesidades de máximos del área, siendo su conexión en fecales y pluviales con el colector de la Florida y la traída de agua de Castelao.

Igualmente se establecen los estándares mínimos para la urbanización, indicando mediante secciones transversales tipo, descripción de materiales y forma de ejecución de los distintos tipos de viales, tanto rodados como peatonales, los diferentes espacios públicos, plazas, alamedas, paseos, etc...

Concellalía de Vigo

Procedemento probatorio

26 MAR. 1990

6. NORMATIVA URBANÍSTICA O Secretario Xeral,**6.1. FUNDAMENTO**

El artículo 77-3 del Reglamento de Planeamiento especifica que el contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuada a sus fines, y aquella, será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior.

Por lo tanto, los documentos expresados antes se concretarán en :

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de Información.
3. Planos de Proyecto.
4. Ordenanzas Reguladoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio económico financiero.

1.2. Los documentos 1 y 2 se han desarrollado anteriormente en la memoria de información, y en la primera parte de esta memoria.

3. Se presentan, los planos de ordenación, a escala 1/10000.

4. Las ordenanzas son necesarias por tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior. Las normas Urbanísticas han de relacionarse directamente con los documentos gráficos.

5.6. Estos documentos se dirigen a señalar los ritmos de gestión y de ejecución y la previsión de los medios económicos necesarios para la consecución de lo planeado.

6.2. OBJETIVO DE LAS ORDENANZAS.

Las normas urbanísticas en suelo urbano, de acuerdo con el artículo 40 R.P.U., tendrán el carácter de ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo. En ellas se recogen con referencia a los planos correspondientes, los ámbitos adoptados con sus regulaciones específicas.

El objetivo de estas ordenanzas es el desarrollo de las especificaciones del Plan General en el ámbito del P.E.R.I. y la consecución de los fines del P.E.R.I. a través de este instrumento que posibilita: una mejora del medio ambiente y un desarrollo más organizado de la trama urbana.

Asimismo, otro objetivo de estas ordenanzas es la consecución de documentos escritos cuya utilización durante la Vigencia del Plan Especial sea operativa.

Concello de Vigo

probación provisional

26 MAR. 1990

Secretario Xeral

6.3. EDIFICABILIDADES DEL P.E.R.I.

6.3.1. Con las condiciones de redacción de este PERI (señaladas en el punto siguiente) se obtiene, previa la contabilización de las superficies brutas y el descuento del 5% para cesiones públicas, una edificabilidad media, uniforme para todo el ámbito del Plan de :

3,643 m²/m² o 1,21 m²/m²

6.3.2. Condiciones para la Redacción del P.E.R.I. II-12

Las condiciones para la redacción de este P.E.R.I. ya reflejadas en el PGOU 88 y recogidas y asumidas por el PGOU 90, son las siguientes :

1. Se establece una densidad de 75 viv./Ha. Dicha densidad será de aplicación sobre la superficie delimitada, una vez se descuenten de la misma los siguientes elementos :

- Los caminos existentes.
- El polígono 49 del Plan Parcial de la Florida.
- El Colegio Eijo Garay y sus terrenos.
- La Avenida de La Florida, hasta la alineación de edificios señalada en el Plan Parcial de la Florida en esa zona.
- La edificación consolidada.
- Aquellos terrenos que han utilizado su aprovechamiento en otros polígonos o que se han cedido al Excmo. Ayuntamiento.

El cálculo de superficies se comprobará sobre p. topográfico a la escala adecuada, considerándose a los efectos de edificabilidad viviendas de 105 m². construidos.

2. Se reserva para equipamientos (parque escolar, social, etc.) la superficie señalada en la alegación propuesta, que es de unos 51.000 m². de suelo.

3. La superficie edificable en bajos comerciales será:

- La definida en el Plan Parcial de la Florida para las parcelas calificadas como 1-B a ambos lados de la Avd. Alcalde Pérez Llorente.

- De 5.000 m². en el área con calificación 2-A en el Plan Parcial de La Florida.

4. Se cederán al Ayuntamiento : el 5% sobre el número total de viviendas y de m². de locales comerciales totales.

5. Se cumplirán los siguientes plazos:

- De 18 meses para la solicitud de la licencia de urbanización.
- De 24 meses a partir de la anterior, para la solicitud de la licencia de edificación.

Concello de Vigo

probación provisional

DENO 26 MAR. 1990

Secretario Xeral

6.No se podrán comenzar las obras de edificación en tanto no se produzca la cesión al Ayuntamiento de los equipamientos completamente urbanizados.

7.La urbanización se hará por polígonos completos, según su delimitación en el planeamiento complementario que lo desarrolle.

8.La Avd. Alcalde Pérez Llorente, poseerá las características que para él define la revisión del Plan General (Plan 87).

9.La urbanización de equipamiento viario (incluida la Avd. Alcalde Pérez Llorente) será a cargo de los propietarios de todo el ámbito del Plan Especial.

10.Los propietarios afectados por el trazado de la Avd. Alcalde Pérez Llorente cederán los terrenos para la realización de ese vial. Estos terrenos computan a efectos de contabilizar las 75 viv/ha.

11.La recuperación de los gastos de urbanización se hará bajo criterios equitativos de reparto de cargas.

12.La densidad de viviendas por hectárea aplicable a los terrenos de Ordenanza 1.3.D./F será de 40 viv/ha.

6.3.3. Convenio de las fincas "A Bouza" y "Velódromo"

El Excmo. Ayuntamiento de Vigo, estableció los convenios de "A Bouza" y "Velódromo", con los propietarios de estas fincas, de forma que se asignaran en este PERI las edificabilidades correspondientes. A grandes rasgos, a estos propietarios de suelo les corresponden (poseen también terrenos dentro del PERI), la construcción de 260 viviendas (de 90 a 100 m². útiles) y 6.000 m² en bajos comerciales. Su situación se refleja en los planos correspondientes.

Se adjuntan copias de los convenios citados y las aprobaciones correspondientes por parte de los órganos Municipales.

6.3.4. Desarrollo del P.E.R.I.

El sistema de actuación preferente es el de Compensación.

Para el posterior desarrollo de cada polígono del PERI será necesaria la redacción del correspondiente proyecto de Compensación y de proyectos de Urbanización.

Siempre que se pretendan realizar nuevas ordenaciones de volúmenes, fijando alineaciones y rasantes diferentes a las señaladas en el PERI será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

7. NORMAS DE EDIFICACION

A) DEFINICION

Consideraciones generales sobre las tipologías de vivienda generada en el P.E.R.I.

Es necesaria para abordar las normas de edificación del P.E.R.I. Florida II considera una vez más las peculiaridades tipológicas fijadas por el P.G.O.U. pero no de forma estricta, sino que necesariamente generará más tipologías propias que hagan posible que pueda desarrollarse.

Estas tipologías propias han de ser coherentes y viables con la solución de ciudad propuesta por el P.E.R.I. consistentes en dos anillos de edificación que generan el primer gran espacio urbano central y, el segundo con una doble función de borde por un todo y generador de un segundo anillo de espacios urbanos por otro.

Todas absolutamente todas las edificaciones, salvo, dos excepciones, responden a viviendas de tipología Abierta-Pasante (de 11 m. de crujía) con ventilación cruzada, pudiendo ser sus accesos, según las peculiaridades que a continuación describiremos :

-Accesos directos desde jardín.

-Accesos mediante núcleos de escaleras tradicionales.

-Accesos, combinación de ambos.

-Accesos, como cualquiera de los anteriores, siendo, su desarrollo o distribuidor horizontal galería o corredor, en este caso cumplimentará la normativa, específica para estos casos dada por el P.G.O.U.

-Las excepciones planteadas en la tipología abierta pasante será :

19 El sólido correspondiente a las parcelas ,36, 92, 94, 96, 73, 74, 75 y 134 que viene reflejado en los anexos (plano parcelario) el cual tendrá 12 m. de crujía que corresponderá a la que tiene la medianera del sólido a que ha de adosarse.

20 Los sólidos correspondientes a las parcelas 67, 69, así como una cesión al Ayuntamiento, que serán los que se utilizarán para cubrir las medianeras de los edificios existentes tal y como se indica en el parcelario anexo.

Tras estas observaciones definiremos la tipología empleada como bloque nos define (manzanas-plaza) es decir, solución edificatoria que viene delimitada por dos alineaciones fijadas en el P.E.R.I. y por dos rasantes igualmente fijadas.

probación provi local
Pleno 26 MAR. 1990
O Secretario Xeral

B) GRADOS.

Las condiciones de volumen serán las descritas en el apartado correspondiente del P.G.O.U.90.

Por condiciones de uso: equivalente al grado (a) pero con algunas peculiaridades que se describirán.

C) CONDICIONES DE VOLUMEN

Las alineaciones y rasantes serán los definidos en los planos correspondientes del P.E.R.I. al ser edificaciones abiertas a ambas fachadas, y como se ha definido ya en los anteriores apartados, quedan establecidas las alineaciones y rasantes del frente y trasera así como los testeros.

Las parcelas (solares) correspondientes al sólido de cada parcela inicial vendrá asignado y delimitado tanto en suelo como subsuelo.

El tamaño máximo de los sólidos viene definido en los propios planos del P.E.R.I. tanto en planta como en alzados mediante la fijación de rasante ya expuesto), cornisas, aspecto. Este muy importante dada la transcendencia morfológica que estos elementos tienen en la configuración de los espacios urbanos.

Así, en los documentos gráficos del P.E.R.I. (planos) ya se ha intentado un primer acercamiento a la posible configuración especial de los ambitos que define el P.E.R.I.

Siendo la intención del P.E.R.I. y de estas normas edificatorias la de favorecer la creación de un área de ciudad, que tenga al menos una uniformidad suficiente que pueda hacer que la misma tenga un carácter propio.

El tamaño de los sólidos en longitud salvo excepciones no sobrepasa los 100 metros lineales pero ha de considerarse que las dimensiones de los mismos vienen dados en función de la unidad mínima de gestión y que cada sólido agrupa un número exacto de parcelas que son a su vez múltiples de la misma.

La unidad mínima de gestión corresponde a un volumen sobre rasante cuyo frente es 5 m. siendo su fondo 11 m.: el cual variará según las alturas del sólido, es decir, que a cada parcela se le asignará siempre en el plano de sólidos un número exacto de unidades de gestión de tal forma que generarán en cada caso el sólido en que se halle asignada el volumen de la parcela.

Luego la parcela mínima sobre-rasante con que se ha elaborado el P.E.R.I. es el módulo 5 x 11 m². edificado, aun cuando se dan excepciones en que se puede privatizar el suelo (su uso), correspondiente a la franja de 5 m. de fondo más delantero o trasero que se asigna al módulo de (5 x (11x5)) de gestión de subsuelo.

Concello de Vigo

Probación provisional

Leno 26 MAR. 1990

El propio P.E.R.I. y todo lo hasta ahora expuesto en las normas, nos hace clasificar en dos posibles tipologías así:

1º Sería aquella tipología en la que el sólido no exceda de B+4 alturas en la cual se plantea una solución que implica la utilización de los 5 m. de fondo anterior o posterior del sólido correspondiente a su aprovechamiento en subsuelo como uso propio de él pudiendo fraccionarse pero nunca menor de la unidad de gestión (5 ml.) de frente.

Igualmente en esta tipología se posibilitaría el acceso a la planta baja y primero desde el área ajardinada directamente pudiendo ser independiente del resto de las plantas lo cual potenciaría una tipología de vivienda en la que se utiliza el área ajardinada como elemento distribuidor al tiempo que de expansión.

El acceso a las viviendas podrá plantearse a través de núcleos de comunicación abiertas que invadan en suelo como máximo 2 m. a partir de 1ª planta sobre el área ajardinada. Siendo necesario (en caso de querer utilizarlo para desarrollarlo en alturas) un estudio de detalle con el tratamiento uniforme y de conjunto del polígono en el cual se quiera utilizar.

El acceso a garajes tanto en P.B. como en subsuelo se planteará a la altura de las calles de servicio interiores en el caso del polígono 1 y desde los distribuidores en el polígono 2, no obstante (al igual que en los accesos del apartado anterior) mediante un estudio de detalle que contemple el polígono en su conjunto los accesos rodados se podrían plantear como alternativas válidas y diferentes pudiendo ser colectivos y mancomunados.

El ajardinamiento en la franja de 5 m. de fondo vendrá delimitado del área pública por un cerramiento que podrá hacerse con elementos constructivos opacos hasta una altura de 0,50 m. autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparente (verjas, celosías, etc...)

En la franja ajardinada no se permitirán cerramientos, o tratamientos superficiales que, por su disposición puedan llegar a constituir dependencias anexas, sean del tipo que sean y para el uso que fuere, sin embargo si podrán instalarse elementos que constituyan pérgolas u otros accesorios de mobiliario de jardinería que sirvan para el ornato y embellecimiento de las mismas.

Igualmente se permitirán piscinas o estanques siempre que queden retranqueados un metro del cierre con la vía pública pudiendo estas construcciones ocupar las plantas bajas de los edificios siendo en estos casos estas construcciones parte obligada de la licencia que se solicite de edificación llevando por tanto el proyecto técnico correspondiente adjunto al de edificación.

Concello de Vigo

Probación provisional

Folio 26 MAR. 1990

Para contribuir a materializar la uniformidad de cornisas y bajos, plantearemos la posibilidad de que el mecanismo de ajuste de edificabilidades se realice mediante la utilización de estos accesos con destino a equipamiento (que se especificará en los usos) en bajos y semisótanos e incluso en plantas altas.

Igualmente habremos de abonar el posible tratamiendo de las calles y apertura de acceso a los espacios urbanos interiores, siendo deseable que las juntas de compensación, mediante el estudio de detalle y proyecto de urbanización, contribuyeran a configurar y enfatizar esos accesos siendo de esta forma los elementos que articularían el espacio urbano generado tanto en su lectura desde el exterior como desde el interior. Para materializar lo expuesto, se permitirá expresamente por esta normativa, unir las cornisas de los dos sólidos que franquean acceso, o dar otras alternativas en este estudio de detalle y urbanización, admitiendo entre estos el asignar algún equipamiento significativo en los mismos.

Las plantas bajas diáfanas computarán a efecto del nº de plantas permitiéndose excepciones para aquellos casos que como se ha indicado anteriormente supongan la utilización del mecanismo de ajuste citado.

Las distancias entre bloques, reparcelaciones, etc., en el caso de este P.E.R.I. viene reflejado de forma explícita en los planos de alineaciones y rasante (red viaria) al igual que en el de condiciones de edificación, y gestión e igualmente en los planos anexos de reparcelación y edificación 5.1. y 6.1. no teniendo por tanto, que cumplir más que las peculiares disposiciones dadas por el P.E.R.I. para cada uno de los casos.

2º Tipología de los sólidos de más de B+4 . En este apartado intentamos completar las normas edificatorias que hagan posible la ejecución de todos los sólidos de los polígonos III, IV, V y VI , es decir, de aquella edificación en altura que nos servirá para configurar la plaza-parque y los anillos de equipamientos.

En esta tipología de una manera lógica no cabrá la existencia de área ajardinada de uso privatizado, ni anterior ni posterior como existe en los polígonos I, II y por lo tanto, todas las circunstancias que se deriven de esta peculiaridad.

Si será posible el resto de las circunstancias.

Al igual que en los polígonos I y II, en los polígonos III (en el que se configura la plaza-parque), IV, V y VI (que nos configuran la edificación de borde y los anillos perimetrales) serán de aplicación al mecanismo de ajuste de edificabilidades con el fin de materializar la uniformidad de cornisas y bajos que se realizará mediante la utilización de estos accesos con destino a equipamientos.

Los accesos a viviendas pueden realizarse de manera indistinta a través de las fachadas posterior o anterior, teniendo que plantear accesos diferenciados para viviendas de plantas comerciales y estén situadas en bajos o en plantas primeras.

Las normas de edificación del P.G.O.U. se consideran subsidiarios a los presentes en lo que estos no determinen.

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso serán :

Grado a: único.

Los dos permitidos serán los siguientes :

1. Vivienda

1.1. Vivienda unifamiliar. Categoría única.

1.2. Vivienda colectiva. Categoría única.

2. Garaje aparcamiento

2.1. Anejo a otros usos. Categoría 1ª, 2ª.

2.2. En edificio exclusivo. Categoría 1ª.

2.3. En manzana completa o en subsuelo de terrenos de uso público. Categoría 1ª.

2.4. Estaciones de servicio, talleres de automóviles y servicio público de transportes.

3. Artesanía

3.1. Anejos a otros usos. Categoría 1ª y 2ª.

3.2. En edificio exclusivo. Categoría 1ª y 2ª.

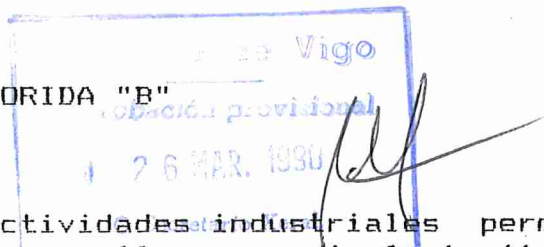
4. Industria

Este apartado solo será permitido en aquellos casos, para aquellas actividades que de acuerdo con el reglamento de actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas.

Pueden situarse y ser compatibles con los usos de viviendas y equipamiento.

El acceso a estos locales para actividad industrial se situará en la fachada opuesta a la que se adopte para acceso o viviendas.

La ocupación de esta actividad será siempre en planta baja y a lo sumo primero siendo de obligado cumplimiento para la utilización de estos locales el cumplimentar todos aquellos requisitos que la normativa exija.



Las actividades industriales permitidas serán siempre todas aquellas cuya implantación en el entorno no implique una sobrecarga de servicios mayor de la normal.

5. Alojamiento colectivo

5.1. Hotelero. Categoría 1ª, 2ª y 3ª.

5.2. Residencias institucionales. Categoría 1ª, 2ª y 3ª.

6. Comercial

6.1. Categoría 1ª, 2ª y 3ª (en edificio exclusivo).

6.2. En edificio con otros usos que no sean viviendas.
Categoría 1ª 2ª y 3ª.

6.3. En edificio con viviendas. Categoría 1ª, 2ª y 3ª.

7. Oficinas

7.1. En edificio exclusivo. Categoría 1ª, 2ª y 3ª.

7.2. En edificio con viviendas. Categoría 1ª y 2ª.

7.3. En edificio con otros usos que no sean viviendas.
Categoría 1ª y 2ª.

8. Espectáculos

8.1. Locales cerrados. Categoría 1ª y 2ª.

8.2. Al aire libre. Categoría única.

9. Lugares de reunión

9.1. Locales cerrados. Categoría 1ª y 2ª

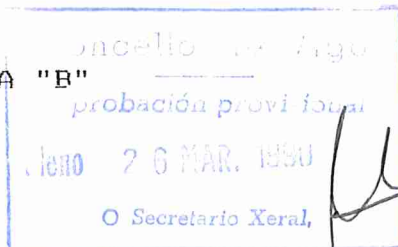
9.2. Al aire libre. Categoría única.

10. Religioso

10.1. Grupo único. Categoría única.

11. Cultural

11.1. Grupo único. Categoría única.

12. Deportivo

12.1. Locales cerrados. Categoría 1ª.

12.2. Lugares al aire libre. Categoría única.

13. Sanitario

13.1. En edificio exclusivo. Categoría 1ª y 2ª.

8. NORMAS ESTETICAS E HIGIENICAS

Se aplicarán las Normas de Volumen, Higiene y Seguridad que establece el P.G.O.U. que son complementarias de cuanto establece la legislación vigente, según los diferentes usos de la edificación. En particular las Normas tecnológicas de la edificación y las regulaciones que en cuanto a higiene, seguridad, aislamientos y cuestiones afines contiene la legislación sobre viviendas de protección oficial, que en estos aspectos será de aplicación obligada para el uso de vivienda.

8.1. NORMAS ESTETICAS

El objeto de las presentes Normas es: respetar en lo posible las características de la zona, a través de unas normas de conservación y reforma del medio urbano existente y unas normas estéticas para las nuevas construcciones.

8.1.1. Conservación del medio urbano

A) FACHADAS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

Tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso del predio colindante de privado a público o mancomunado y resultasen medianerías al descubierto, siendo fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, etc... En aplicación del artículo 182 de la Ley del Suelo.

B) JARDINES O ESPACIO LIBRES PARTICULARES O COMUNITARIOS.

Que por ser igualmente visibles desde la vía pública, se exige su adecentamiento e higiene.

Estas obras se ejecutarían a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordenan cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.

8.1.2. Conservación del arbolado.

El arbolado existente, deberá conservarse, siendo precisa para la transformación o cambio de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento.

8.1.3. Normas estéticas - Nueva edificación.

Las nuevas edificaciones tendrán un tratamiento unitario en su conjunto, desde el nivel del suelo hasta la cubierta, es decir, se evitará fragmentar las edificaciones en partes, diseñadas con criterios distintos.

Por tanto, se cerrarán los bajos, tanto en los bloques, como en las viviendas unifamiliares, de acuerdo con el proyecto del edificio, que recogerá los criterios expuestos anteriormente.

8.2. NORMAS DE VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

El proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas fincas o propiedades particulares situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

En la zona industrial, si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los servicios técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la red pública general habrá de ser sometidas a depuración por procedimiento adecuado, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás disposiciones vigentes actualmente o en el futuro sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, deberán, ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de dicha actividad.

8.3. NORMAS DE NIVELES SONOROS, AISLAMIENTO, ETC

En todo edificio se asegurará del aislamiento de la humedad, térmico, acústico y contra el fuego. El Ayuntamiento podrá establecer sus propios criterios técnicos en lo no regulado con carácter general para la legislación vigente, e incorporará a ellos las nuevas reglamentaciones que se promulguen.

Vivienda. Las condiciones de higiene, seguridad, aislamiento y cuestiones afines serán como mínimo las reguladas por la legislación sobre viviendas de Protección Oficial.

Industria. Las actividades permitidas, deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y cumplirán las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del trabajo.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

Los servicios de agua, electricidad y alcantarillado y depuración de agua, cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene de forma que se garantice que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

9. NORMAS DE URBANIZACION

9.1. RED VIARIA

Los objetivos de estas Normas de la red viaria son : conseguir que todas las viviendas sean accesibles y una mayor garantía para la seguridad, evitando los conflictos entre vehículos y peatones.

Al mismo tiempo se intenta lograr una jerarquización de la red, de forma que sea coherente con la trama existente y la prevista.

9.1.1. Tipología de vías

Como se especifica en la memoria del Plan General, las Normas se dividen en dos criterios :

1) CRITERIOS DE CONCEPCION Y DISEÑO

La red desarrollada en este P.E.R.I. observa las indicaciones del Plan General estando condicionada formalmente en su perimetro por su trazado preexistente el cual previamente ha sido jerarquizado por el Plan pero ha permitido la superposición de un trazado interno coherente como las propias disposiciones y ordenaciones del P.E.R.I.: sirviendo igualmente de conexión entre los elementos anteriores al P.E.R.I. y el mismo P.E.R.I. tanto rodado como peatonal.

diciembre 26 MAR. 1990

O Secretario Xeral,

2) CARACTERISTICAS GEOMETRICAS Y DE TRAZADO

Partiendo de las directrices del P.G.O.U. en los que se mantienen las peculiaridades de las vías de borde del P.E.R.I. se ha trazado una malla ortogonal atravesada por una diagonal que nos configura un trazado urbano que se define de forma gráfica en los planos del P.E.R.I.

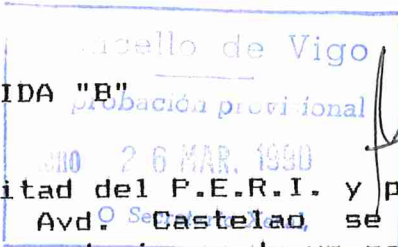
Esta malla ortogonal intenta regularizar los distribuidores internos del P.E.R.I. dándoles un carácter más de servicio y de barrio mientras que los viales perimetrales sean líneas de borde.

La red viaria se desarrollará según proyecto de urbanización, según las directrices del Plan General, y con las indicaciones que se especificarán a continuación en la memoria de este P.E.R.I., ya que los proyectos de urbanización constituirán en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, guardería. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos (art. 69, Reglamento de Planeamiento) :

- .Memoria descriptiva de las características de las obras.
- .Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- .Plano de proyecto y de detalle.
- .Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- .Mediciones.
- .Cuadros de precios descompuestos.
- .Presupuesto.

La red viaria se estructura de la siguiente forma:

- 1) Se realizan cuatro vías principales entre la Avd. de Castelao y la Avd. de la Florida, una es un distribuidor primario de tres carriles (S.o.1) que pertenece al primer cinturón. Luego dos son distribuidores locales L.3. y una calle de acceso C.a.2. Esta última calle situada al Este del P.E.R.I. cuya mitad corresponde a polígonos desarrollados de la Florida. (En la


 mitad del P.E.R.I. y paralelo a la Avd. Florida y Avd. ~~Castelao~~ se realiza un distribuidor secundario no de un carril (S.2.3.).

Entre estas calles se ubican calles de acceso (c.a.1.) y de servicio (C.S.) para dar servicios a las viviendas.

2) Se crean una serie de aparcamientos a lo largo del distribuidor secundario local y calles de acceso, junto a las edificaciones y zonas verdes.

9.1.2. Especificaciones de cada una de las vías : características

1. RODADA.

S.O.1. Y C.a.2. más vías de tráfico pesado, siendo por tanto, sus materiales 30 cm. de hormigón de 150 kg/cm² sobre tierra compactada en la subbase y una capa de rodadura de 10 cm.

S.2.3. Y L.3. son unas vías de tráfico medio siendo sus materiales : 20 cm. de hormigón de 150 kg/cm² sobre tierra compactada en la subbase y una capa de rodadura de 7 cm.

Hay un tramo de la S.2.3., que sufre variación en su acabado y por tanto, sus materiales son : 15 cm. de hormigón de 150 kg/cm² sobre tierra compactada con la subbase, 5 cm. de mortero y 10 cm. de adoquín.

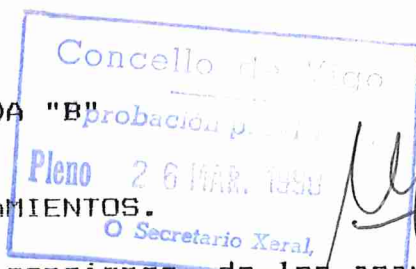
C.a.1. y C.S. son vías de tráfico ligero siendo sus materiales 15 cm. de hormigón de 150 kg/cm² sobre tierra compactada en la subbase y 7 cm. de capa de rodadura.

Las secciones transversales de estas vías son variables (ver plano 1.2.) Según tengan o no aparcamiento en línea o batería y el ancho de la acera.

Las aceras estarán realizadas con loseta hidráulica sobre una base de 10 cm. de hormigón de 150 kg/cm² asentado sobre tierra compactada.

2. PEATONAL.

Las rutas peatonales son las que acompañan a las vías de tráfico, aceras y alamedas cuyas características se han definido anteriormente y en el plano correspondiente.



3. APARCAMIENTOS.

Las dimensiones de los aparcamientos serán 4,80 x 2,50 m. en batería y 4,80 x 2,20 en lineal, no se harán isletas de aparcamientos laterales en algunas calles ; que cumplieran las normas de dimensionamiento dichas anteriormente.

Los aparcamientos tendrán el mismo pavimento que la calle a la que sirven.

9.2. DISEÑO Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS URBANOS

9.2.1. Red de distribución de agua

Realizará un tendido siguiendo el viario diseñado en el P.E.R.I. completando en "malla" toda la red mediante tuberías de fundición de \varnothing 100 y \varnothing 60 mm. (ver plano).

Se implantará así mismo una red de riego de 80 mm. y se establecerá en todas las zonas de parques y jardines. La distancia entre la boca : de 20 m. a 30 m. (ver plano).

9.2.2. Red de saneamiento

Se realizará según el trazado del P.E.R.I. grafiado en planes, siendo su implantación totalmente nueva cumpliendo la normativa del Plan General de Saneamiento.

Colectores de \varnothing entre 30 y 50 cm. de hormigón centrifugado, tipo de junta elástica. Tendido prioritario bajo acera, de 60 cm. bajo acera y 1 m. bajo vial rodado.

Se dispondrán sumideros para pluviales.

9.2.3. Red de suministro de energía eléctrica

Se prevee cambiar el tendido aéreo por uno subterráneo con canalización bajo cada acera, tubería de fibrocemento y diámetro a fijar por la normativa vigente.

9.2.4. Alumbrado público

Se dispondrá según lo especificado en los planos y que se regulará según la normativa municipal, que vendrá confeccionada según los correspondientes datos elaborados en los proyectos de urbanización correspondientes.

Siendo la potencia de luminarias de 120 W y 150 W y la altura de báculos entre 6 m. y 8 m. Previendo una intensidad de tráfico reducida y mediana, luminarias cerradas, separación aproximada entre 18 y 30 m. según tipo.

Concejal...
Pleno 26/12/1981
Secretario Xeral

9.2.5. Jardinera y mobiliario urbano

Las zonas ajardinadas se realizarán con plantas silvestres y césped sobre tierra vegetal cuando en el lugar se vayan a ubicar especies arbóreas el espesor de la capa de tierra vegetal será como mínimo de 80 cm.

En los espacios libres de uso público se ubicará el mobiliario urbano estandarizado de buzones de correo, cabinas telefónicas, etc...

En cuanto a las farolas, bancos y papeleras se diseñarán específicamente en el proyecto de urbanización, atendiendo a las características de la zona.

10. NORMAS DE GESTION - PROCEDIMIENTO

10.1. DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION

La ejecución de la urbanización del Plan Especial la delimitación y desarrollo de los distintos polígonos. La distribución equitativa de cargas y beneficios que generan la ejecución de la urbanización, pasa por una correcta delimitación de los polígonos, que haga que la diferencia de aprovechamiento entre ellas sea mínima o nula.

En las distintas unidades o polígonos se incluirán los diferentes terrenos de cesión obligatoria que vendrán vinculados de manera ineludible a la gestión de la junta de compensación a través del documento de la misma que es el proyecto de compensación.

En aquellos casos en que el viario sea parte del sistema general, se cuantificará por parte de la administración el sobre-coste que implicaría respecto al coste medio del viario del P.E.R.I. y se aportará por parte del municipio de la cuantía del mismo, en la zona y modo que en cada caso la junta y la administración municipal estimen conveniente.

10.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

La gestión de este P.E.R.I. se efectuará a través de la creación de entidades urbanísticas colaboradoras: Juntas de Compensación.

Las Juntas de Compensación realizarán las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano, en favor del Municipio, y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centro de Educación General Básica al servicio de la Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el PERI.

Los propietarios afectados por este P.E.R.I. estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización de sus unidades :

- a)Obras de viabilidad, incluyendo en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que devan construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b)Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación.
- c)Suministro de agua, en las que se incluirán las obras de enganche a la red general, distribución domiciliaria de agua potable, y de riego. En la proporción que le corresponde a cada unidad.
- d)Suministro de energía eléctrica, incluidas la conducción, distribución y alumbrado público, en la proporción que afecta a las unidades.

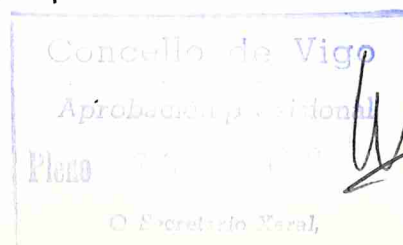
Asi mismo, es un coste que deberán sufragar los propietarios, el pago de las indemnizaciones que por el procedimiento de expropiación se determinen, y cuyo objeto para las edificaciones que deban demolerse para la ejecución de las vías de acceso.

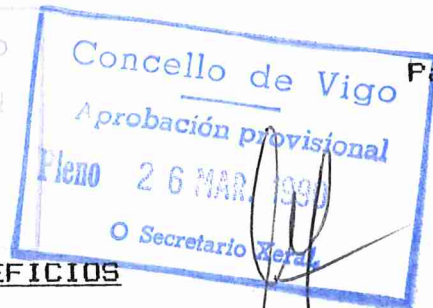
Es necesario indicar que si el Ayuntamiento estimase conveniente intervenir en el proceso de gestión podría hacerlo asumiendo los costes de expropiación de los terrenos que ocupan las vías rodadas, entrando posteriormente en las juntas de compensación correspondientes sustituyendo a sus anteriores propietarios u otros procedimientos similares como el sistema de cooperación.

11.PLAN DE ETAPAS : ORDEN DE PRIORIDADES

Dadas las dimensiones , no excesivamente grandes, de este PERI, y de que su situación en la ciudad, la configura como un area de oportunidad , en el crecimiento de la misma, encontrándose delimitada por áreas colmatadas en su mayor parte por las edificabilidades previstas, no se considera necesario diferenciar orden de prioridades en los distintos poligonos delimitados.

La distribución de equipamientos en cada unidad, ha quedado compensado con las edificabilidades previstas. El mercado delimitará el orden de actuación. Se fija, además, una vigencia equivalente a la del propio P.G.O.U.90.





12. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

12.1. DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS

Como dijimos anteriormente, se distribuirán los cargos y beneficios del planeamiento, es decir, del desarrollo del P.E.R.I. de una forma equitativa entre todos los propietarios incluidos en el mismo.

En principio se consideran como beneficios del planeamiento las expectativas para construir, en este sentido y para que todos los propietarios tengan las mismas posibilidades hemos considerado la edificabilidad media del P.E.R.I. la aplicable a todas y cada una de las partes del P.E.R.I.

Por tanto, cada propietario tendrá derecho a edificar con equidad el resultado de la superficie de su parcela por la edificabilidad media.

Se plantea como solución excepcional el que para usos que no sean de vivienda el Ayuntamiento pueda absorber para equipamientos aquellos excedentes a mayores de edificabilidad, que se generen como consecuencia de cualesquiera de los condicionantes de la Normativa impuesta en el P.E.R.I. :

Igualación de cornisa, en la plaza, fijación de alturas, etc.

Estos excedentes posibles vendrán expresamente indicados y descritos en el proyecto de compensación elaborado para la ejecución de cada uno de los polígonos del P.E.R.I.

12.2. EVALUACION DE LOS COSTES

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los distintos propietarios que están incluidos en las distintas unidades o polígonos es :

1) Obras de saneamiento, abastecimiento de agua, red de riego, red eléctrica de media tensión, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

De todas estas obras se adjunta un presupuesto estimativo, para que sirva como indicativo de los costes aproximados de la urbanización.

2) Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, desmonte y relleno de tierras, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, así como pavimentación de plazas y ajardinamiento.

3) Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos las indemnizaciones a los propietarios cuyas fincas se vean afectadas por la aplicación o apertura de un vial de los contemplados en el P.E.R.I.

- 4) También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación correspondiente, el coste de redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación. (Que incluya bases y estatutos, formación de Junta de Compensación y relación del proyecto de compensación y gestión de todos ellos)

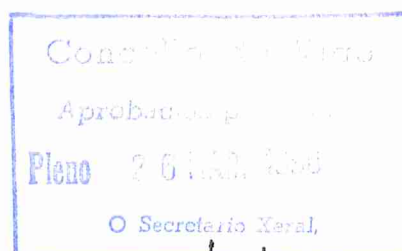
Sistema de reparto de costes entre las distintas unidades o polígonos.

Ya que en el P.E.R.I. que nos ocupa la edificabilidad utilizada para todos y cada una de las partes del suelo es la media, los únicos factores que varían el reparto son las ajenas a la calificación.

Así, habrá que hacer una evaluación de los costes totales de la ejecución del P.E.R.I. obteniendo de esta forma el costo por m² de parcela.

Si esto mismo lo repetimos para cada uno de los polígonos obtendremos distintos costos para cada uno de ellos cuya desviación en más o en menos sobre el costo medio inicial será lo que habrá que corregir articulando un mecanismo adecuado.

El mecanismo corrector tendrá necesariamente que ser fijado por el Ayuntamiento en el momento de aprobar las bases y estatutos de la 1ª Junta de Compensación que se gestione no terminando la efectividad del mismo hasta que se realice la última gestión que dejará completamente ejecutado el P.E.R.I.



ANEXO 1

CUADRO SUPERFICIES POLIGONOS

Poligono I	19.313,00 m2.
" II	6.471,37 "
" III	97.768,29 "
" IV	21.451,98 "
" V	23.411,86 "
" VI	19.314,25 "
TOTAL P.E.R.I.	<u>187.730,74 M2.</u>

Comité de Vigilancia
Aprobado en el
Pleno del 12 de Mayo de 2011
O Secretario Xeral,



ANEXO II. SUPERFICIES EQUIPAMIENTOS

POLIGONO I.

. zona deportiva al aire libre	5.532 m2.
. equipamiento socio-cultural	620 "
. zona verde alamedas	426 "

POLIGONO II

. guarderia	978 m2.
. zona verde alameda	236 "

POLIGONO III

. zona deportiva al aire libre	204 m2.
. zona verde alamedas	2.728 "

POLIGONO IV

. zona verde alamedas	3.575 m2
. zona verde plazas	3.780 "

POLIGONO V

. zona verde alamedas	872 m2
. equipamiento socio-cultural	3.575 "
. equipamiento escolar	4.358 "

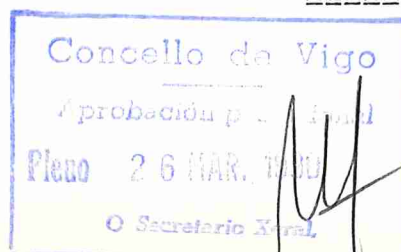
POLIGONO VI

. equipamiento socio-cultural	3.605 m2
. zonas verdes plazas	518 "

RESUMEN SUPERFICIES GLOBALES EQUIPAMIENTO

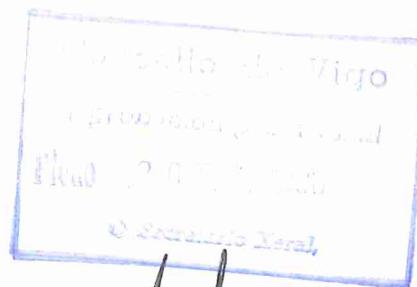
. Deportivo cubierto	5.800 m2.
. Deportivo al aire libre	5.736 m2.
. Socio-Cultural	8.080 m2.
. Zonas verdes (alamedas, etc.)..	7.837 m2.
. Zonas verdes (plazas, etc.) ...	35.526 m2.
. Guarderia	978 m2.
. Escolar	10.900 m2.

TOTAL 74.857 M2.
=====



ANEXO 3.

FICHA CON RELACION DE VOLUMENES ASIGNADOS A PARCELAS CON
EDIFICABILIDAD MEDIA Y POLIGONO VI.



VOLUMEN DE PARCELAS CON EDIFICABILIDAD MEDIA

Nº	M² PARCELA	M³/M²	M³ (EDIFICABLES)	Nº	M² (PARCELA)	M³/M²	M³ (EDIFICABLES)
1	351,125	X 3,643	1.279,148	42	1.493,05	X 3,643	5.439,181
2	540,50	X 3,643	1.969,042	43	488,00	X 3,643	1.777,784
3	624,125	X 3,643	2.273,687	44	396,50	X 3,643	1.444,449
4	1.423,50	X 3,643	5.185,811	45	438,00	X 3,643	1.595,634
5	1.559,25	X 3,643	5.680,348	46	632,60	X 3,643	2.304,562
6	1.606,75	X 3,643	5.853,390	47	1.396,15	X 3,643	5.086,174
7	350,25	X 3,643	1.275,961	48	942,00	X 3,643	3.431,71
8	171,00	X 3,643	622,953	49	463,00	X 3,643	1.686,71
9	2.449,50	X 3,643	8.923,529	50	850,00	3,643	3.096,55
10	911,25	X 3,643	3.319,684	51	(2.123,75X3,643)+(611X3,6)		9.936,42
11	909,40	X 3,643	3.312,944	52	704,625	X 3,643	2.566,95
12	515,375	X 3,643	1.877,511	53	1.063,875	X 3,643	3.875,70
13	195,00	X 3,643	710,385	54	1.565,50	X 3,643	5.703,12
A	2.807,75	X 3,643	10.228,68	55	422,50	X 3,643	1.539,17
B	189,25	X 3,643	689,44	56	465,75	X 3,643	1.696,73
16	1.008,375	X 3,643	3.673,510	57	420,00	X 3,643	1.530,06
C	1.627,95	X 3,643	5.930,62	58	275,50	X 3,643	1.003,65
D	461,50	X 3,643	1.681,24	59	722,00	X 3,643	2.630,25
E	559,50	X 3,643	2.038,26	60	253,00	X 3,643	921,68
20	1.650,75	X 3,643	6.013,682	61	483,25	X 3,643	1.760,48
F	116,45	X 3,643	424,23	62	775,625	X 3,643	2.825,60
G	257,20	X 3,643	936,98	63	1.071,50	X 3,643	3.903,47
H	255,50	X 3,643	930,79	64	677,10	X 3,643	2.466,68
24	2.929,25	X 3,643	10.671,257	65	870,50	X 3,643	3.171,23
25	1.127,50	X 3,643	4.107,482	66	347,50	X 3,643	1.265,94
26	940,00	X 3,643	3.424,42	67	511,75	X 3,643	1.864,31
27	1.105,50	X 3,643	4.027,36	68	622,50	X 3,643	2.267,77
28	1.858,25	X 3,643	6.769,60	69	488,00	X 3,643	1.777,78
29	677,50	X 3,643	2.468,13	70	482,125	X 3,643	1.756,38
30	702,75	X 3,643	2.560,12	71	207,65	X 3,643	756,469
31	825,50	X 3,643	3.007,297	72	1.744,875	X 3,643	6.356,58
32	337,87	X 3,643	1.230,86	73	1.430,25	X 3,643	5.210,40
33	246,75	X 3,643	898,91	74	4.473,375	X 3,643	16.296,51
34	307,125	X 3,643	1.118,856	75	1.406,25	X 3,643	5.122,97
35	1.274,50	X 3,643	4.643,003	76	1.579,625	X 3,643	5.754,57
36	772,20	X 3,643	2.813,125	77	(1186X3,643)+(96X3,6)		4.666,20
37	291,75	X 3,643	1.062,845	78	909,50	X 3,643	3.313,31
38	487,00	X 3,643	1.774,141	79	540,00	X 3,643	1.967,22
39	1.228,75	X 3,643	4.476,336	80	643,125	X 3,643	2.342,90
40	1.625,625	X 3,643	5.922,152	81	712,00	X 3,643	2.593,82
41	(2.053,38X3,643)+(376X3,6)		8.834,06	82	690,93	X 3,643	2.517,06

Pleno 26 MAR. 1991

O Secretario Xera

Nº	M²PARCELA	M³/M²	M³EDIFICABLES	Nº	M² (PARCELA)	M³/M²	M³EDIFICABLES
83	1.672,50	X 3,643	6.092,92	125	247,25	X 3,643	900,732
84	411,25	X 3,643	1.498,18	126	2.425,75	X 3,643	8.837,01
85	(507,75X3,643)+(103,13X3,6)		2.221,00	127	156,00	X 3,643	568,31
86	128,00	X 3,643	466,30	128	1.572,50	X 3,643	5.728,62
87	564,75	X 3,643	2.057,38	129	(12194,125X3,643)+(88,375X3,644)		741,35
88	486,75	X 3,643	1.773,23	130	228,125	X 3,643	831,06
89	375,00	X 3,643	1.366,13	131	285,00	X 3,643	1.038,26
90	331,75	X 3,643	1.208,57	132	251,50	X 3,643	916,214
91	328,75	X 3,643	1.197,64	133	168,00	X 3,643	612,025
92	1.762,25	X 3,643	6.419,88	134	723,00	X 3,643	2.633,89
93	1.306,75	X 3,643	4.760,49	135	907,25	X 3,643	3.305,11
94	1.508,125	X 3,643	5.494,10	136	408,00	X 3,643	1.486,34
95	967,125	X 3,643	3.523,24	137	205,50	X 3,643	748,64
96	1.189,00	X 3,643	4.331,53	138	121,00	X 3,643	440,803
97	COLEGIO EIJO GARAY (SIN APROVECHAMIENTO)			139I	343,25	x 3,643	1.250,64
97a	COLEGIO EIJO GARAY (SIN APROVECHAMIENTO)			P O L I G O N O VI			
98	2.734,47	X 3,643	9.961,67	Nº	M² (parcela)	equivalencia en vivienda	M² (edificables)
99	1.865,50	X 3,643	6.796,02	140	6.327,00	23	5.420,70
100	861,00	x 3,643	3.136,62	141	361,00	1	309,97
101	2.302,30	x 3,643	8.387,28	142	581,25	2	497,16
102	414,00	X 3,643	1.508,20	143	75,00	1	63,94
103	70,00	X 3,643	255,01	144	240,00	1	205,72
104	251,375	X 3,643	915,76	145	810,00	3	695,02
105	212,75	X 3,643	775,05	146	323,00	1	278,00
106	4.284,75	X 3,643	15.609,34	147	437,00	2	373,92
107	1.357,90	X 3,643	4.946,83	148	210,00	1	179,31
108	603,60	X 3,643	2.198,914	149	1.372,00	5	1.175,97
109	225,00	X 3,643	819,675	150	448	2	383,64
110	197,305	X 3,643	718,782	151	1.440,00	4	918,82
111	478,00	X 3,643	1.743,175	152	600,00	2	514,32
112	517,625	X 3,643	1.885,707	153	360,00	1	308,58
113	439,50	X 3,643	1.601,098	154	528,00	2	451,76
114	1.434,90	X 3,643	5.227,34	155	216,00	1	184,87
115	796,00	X 3,643	2.899,83	156	98,00	1	83,41
116	454,75	X 3,643	1.656,654	157	90,00	1	76,45
117	383,50	X 3,643	1.397,091	158	240,00	1	205,72
118	1.197,00	X 3,643	4.360,671	159	420,00	1	360,02
119	685,875	X 3,643	2.498,643	160	247	1	211,28
120	859,75	X 3,643	3.132,069	161	208,00	1	178,03
121	851,75	X 3,643	3.102,93	162	540,00	3	462,89
122	999,50	X 3,643	3.641,178	163	420,00	2	360,02
123	5.419,75	X 3,643	19.744,15	Caminos	123,00		---
124	1.023,75	X 3,643	3.729,521	Avd. Florida	2.600		
				Cesión Ayuntamiento		3	732,59

Equivalencias:


de m^3/m^2 a m^2/m^2 dividiendo entre 3.

de m^2/m^2 a m^3/m^2 multiplicando por 3.

Las superficies de parcela referidas se han obtenido de medición sobre plano, por lo que, a la hora de confeccionar los proyectos de compensación de cada polígono se justificarán con medición real de cada una de ellas.

Los sólidos de cesión al Ayuntamiento figuran reflejados en planos.

Concejalía de Urbanismo
Aprobación definitiva
Pleno 26 junio 2000
Secretario Xeral,



ANEXO 4COSTOS ESTIMADOS

(NOTA: Todos los costes están realizados con pesetas de Abril de 1986)

1. Precios unitarios utilizados para la valoración de los costes de Urbanización.

- . Desmontes a 588 pts/m3.
- . Terraplenes a 621 pts/m3.

2. Precios de Urbanización con movimiento de tierras.

. Aparcamiento T. Mediano	a 2.469 pts/m2.
. Calles de T. Mediano (L3 y S23)	a 2.469 pts/m2.
. Calle de T. Pesado (L0)	a 3.432 pts/m2.
. Aceras	a 2.111 pts/m2.
. Bandas de arbolado	a 1.843 pts/m2.
. (354:25) árboles	a 2.500 pts/m2.
. Bordillo	a 1.514 pts/m2.
. Zona ajardinada (sin árboles)	a 1.843 pts/m2.
. Calle C.a.1. T.liviano	a 2.019 pts/m2.

3. Precios de Servicios Generales.

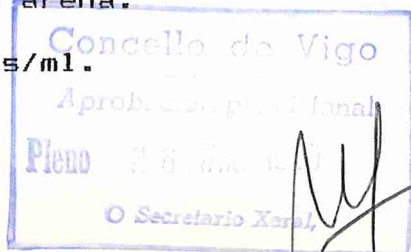
3.1. Red de abastecimiento de agua

Ml. de tubería de fundición para agua potable de 150 mm. de Ø para una presión de trabajo de 10 Atm. colocada, incluso apertura y cierre de la zanja, así como base de asiento de arena.

a 4.011 pts/m2.

Ml. de tubería de fundición para agua potable de 100 mm. de Ø para una presión de trabajo de 10 Atm. colocada, incluso apertura y cierre de la zanja, así como base de asiento de arena.

a 3.285 pts/ml.



Ml. de tubería de fundición para agua potable de 60 mm. de Ø para una presión de trabajo de 10 Atm., colocada, incluso apertura y cierre de la zanja, así como base de asiento de arena.

a 2.477 pts/ml.

Ud. de pieza curva de fundición Ø 150, colocada, incluso accesorios apertura y cierre de la zanja.

a 5.911 pts/ud.

Ud. de pieza curva de fundición Ø 100 mm. colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 4.182 pts/ud.

Ud. de pieza curva de fundición Ø mm., colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 5.920 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 150/150, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 6.037 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 150/100, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

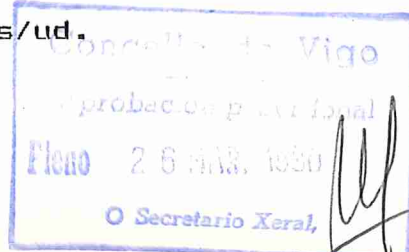
a 5.966 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 100/100, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 4.261 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 100/60, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 4.222 pts/ud.



Ud. de pieza T de fundición 60/60, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 6.186 pts/ud.

Ud. de pieza especial en cruz \emptyset 100 mm. +, colocada incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 9.545 pts/ud.

Ud. de válvula de compuerta con misillo de acero inoxidable de 100 mm. \emptyset para una presión de 10 Atm., incluso la arqueta con tapa de fundición.

a 40.000 pts/ud.

Ud. de bomba ventosa.

a 35.230 pts/ud.

Ud. de válvula de Purga.

a 25.325 pts/ud.

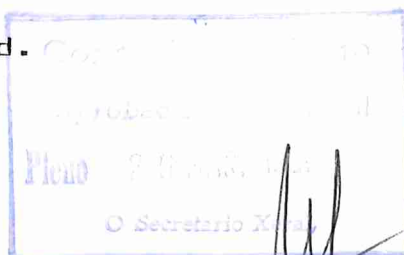
Ud. de hidrante de Incendios para uso exclusivo de bomberos conectado a red de abastecimiento con un \emptyset 100 mm.

a 46.730 pts/ud.

3.2. Red de riego

Ml. de tubería de fundición para red de riego de 80 mm. de \emptyset para una presión de trabajo de 10 Atm., colocada, incluso apertura y cierre de la zanja, así como base de asiento de arena.

a 2.527 pts/ud.



Ud. de pieza curva de fundición Ø 80 mm., colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 3.374 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 150/80, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 5.940 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 100/80, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 4.243 pts/ud.

Ud. de pieza T de fundición 80/80, colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 3.443 pts/ud.

Ud. de pieza especial en cruz de fundición Ø 80 colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

a 8.269 pts/ud.

100

Ud. de pieza especial en cruz 80 + 80 de fundición Ø 100

100

Ø 80 colocada, incluso accesorios, apertura y cierre de la zanja.

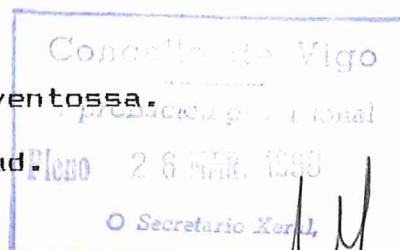
a 9.545 pts/ud.

Ud. bocas de riego, con paso de rosca y el ramal de tubería de 80 mm. de Ø que sea necesario para su instalación, incluso piezas especiales y cazoleta de fundición.

a 41.220 pts/ud.

Ud. de bomba ventosa.

a 35.230 pts/ud.



Ud. de válvulas de Puga.

a 25.325 pts/ud.

3.3. Alcantarillado

Ml. de tubo oval de hormigón de 70x105, incluso anillado de hormigón, sobre base de hormigón, incluso apertura relleno y consolidado de zanja.

a 7.131 pts/ml.

Ml. de colector de hormigón vibro-comprimido Ø 50 cm. incluso unión a campana colocada con juntas tomadas con mortero de cemento sobre base de hormigón de 10 cms. de espesor, incluso apertura, relleno y consolidado de la zanja.

a 2.696 pts/ml.

Ml. de colector de hormigón vibro-comprimido Ø 40 cms. unión a campana colocada con juntas tomadas con mortero de cemento sobre base de hormigón de 10 cms. de espesor, incluso apertura, relleno y consolidado de la zanja.

a 2.350 pts/ml.

Ml. de colector de hormigón vibro-comprimido Ø 30 cms., unión a campana colocada con juntas tomadas con mortero de cemento sobre base de hormigón de 10 cms. de espesor, incluso apertura, relleno y consolidado de la zanja.

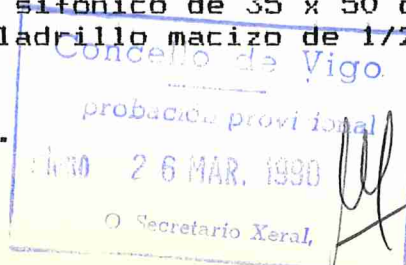
a 2.300 pts/ml.

Ud. de pozo de registro circular Ø 110 cm. int. y 2,5 mts. de altura, de fábrica de ladrillo macizo de un pie, incluso tapa de fundición.

a 53.269 pts/ud.

Ud. de sumidero sifónico de 35 x 50 cm. y 50 cms. de altura de fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie, incluso rejilla de función.

a 18.220 pts/ud.



Ud. de arqueta sumidero de 35 x 50 cms. y 50 cms. de altura de fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie, incluso rejilla de fundición.

a 14.882 pts/ud.

3.4. Instalación de red de M.T. y centro de transformación

P.A. Acometida de energía eléctrica en M.T. por la empresa suministradora de energía, hasta el límite de la urbanización o polígono (P.E.R.I.).

1 P.A. 100.000 /PA

Ml. de excavación de tierras en apertura de zanjas y posterior cierre de la misma, para la instalación de canalización de la red de M.T. en cualquier clase de terreno, incluso entibaciones y agotamientos si fuesen necesarios y apisonado posterior del terreno desde el límite del P.E.R.I. al centro de transformación.

a 70 pts/ml.

Ml. de tubería de fibrocemento de \varnothing 150 mm. colocada en fondo de la zanja, con guía de acero galvanizada, colocada sobre capa de arena de 15 cms. de espesor y previo apisonado del terreno, exento de áridos mayores de 4 cms. totalmente instalada, incluso rejuntado.

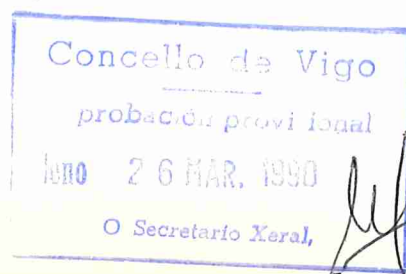
a 1.050 pts/ml.

Ml de conductor unipolar de aluminio de 240 mm² de sección, de acuerdo con las especificaciones de la empresa suministradora de energía, totalmente instalado en tubo de fibrocemento desde el límite del P.E.R.I.

a 627 pts/ml.

P.A. Centro de Transformación sin equipos eléctricos, cerramientos, divisiones interiores, enfoscados y enlucidos, pavimento, cubierta carpintería metálica, etc.

a 600.000 pts/PA



P.A. Instalación de equipos eléctricos de C.T. seccionador tripolar, interruptor automático, ruptosufible, equipado con fusibles y relés, placas pasamanos, aisladores, regletas, sistemas de toma de tierra para neutros, herrajes y B.T. todo el conjunto totalmente montado e instalado, incluso placas de peligro banqueta, pèrtiga y pequeño material y caldeoado del C.T. al cuadro general de B.T.

a 2.800.000 pts/PA

Ud. cuadro general de B.T. de distribución de energía en chapa de acero galvanizada y pintada, con sus interruptores, señalizaciones, etc. todo el conjunto totalmente instalado.

a 249.742 pts/ud.

3.5. Red de suministro de energía eléctrica

Ud. de arqueta registrable para energía eléctrica, construida en obra de fábrica, según modelo oficial de Unión Eléctrica Fenosa, enlucida por el interior de 100 x 0,70 m. incluso excavación de tierras y tapa de HOFQ.

a 14.000 pts/ud.

ML. de excavación de tierras en apertura de zanjas y posterior cierre de la misma para la instalación de la canalización de la red de B.T. en cualquier clase de terreno, incluso entibaciones y agotamientos si fuesen necesarios y apisonado posterior del terreno.

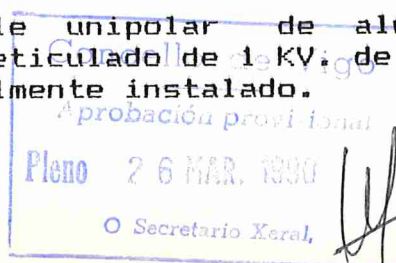
a 70 pts/ml.

ML. de tubería de fibrocemento de 120 mm. de Ø totalmente instalada en el fondo de la zanja, asentada sobre una base de arena de 15 cms. de espesor y previo apisonado de terreno, exento de áridos mayores de 4 cms. totalmente instalada, incluso rejuntado.

a 683 pts/ml.

ML. de cable unipolar de aluminio, aislamiento de polietileno reticulado de 1 KV, de secciones de (240, 150 y 95 mm²). Totalmente instalado.

a 455 pts/ml.



P.A. Centro de Transformación compuesto por caseta (cerramientos, divisiones interiores, enfoscados, enlucidos, pavimentos, cubierta, carpintería metálica, etc.); instalación de equipos eléctricos (seccionador tripolar, interruptor automático, fusibles, relés, placas pasamanos, aisladores, etc. todo el conjunto totalmente montado e instalado.

a 3.400.000 pts/PA.

U.D. de cuadro general de B.T. de distribución de energía en chapa de acero galvanizada y pintada con sus interruptores, señalizaciones, etc. todo el conjunto totalmente instalado.

a 249.742 pts/ud.

3.6. Instalación de alumbrado público.

M3 de hormigón en masa para cimentaciones de báculos de alumbrado de RK = 100 kg/cm², vibrado y totalmente montados los anclajes con plantilla.

a 10.500 pts/m².

Ud. de arqueta de obra de fábrica para registros de acometida, cambios de dirección, etc. de 0,50 x 0,50 m., enlucida por el interior, incluso excavación de tierras y tapa con acabado igual al pavimento.

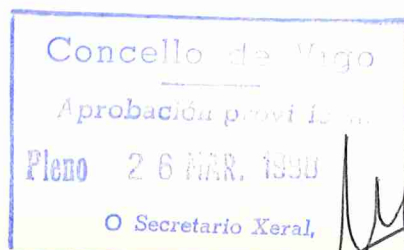
a 8.000 pts/ud.

Ml. tubería de PVC corrugado de 65 mm. de Ø colocada en fondo de las zanjas, totalmente instalada.

a 190 pts/ml.

ML. de cable unipolar de cobre de aislamiento de polietileno reticulado de 1 KV de secciones (10 mm² y 6 mm²) totalmente instalado.

a 103 pts/ml.



Ud. de luminaria Indalux, modelo 752-ovx-P o similar, totalmente instalado con sus accesorios, reactancias, equipos, etc. con lámparas de vapor de sodio de 150 W montada en báculo de acero galvanizado de 8 mts. de altura y 1,5 mts. de brazo, totalmente instalada, incluso anclajes y conexionado.

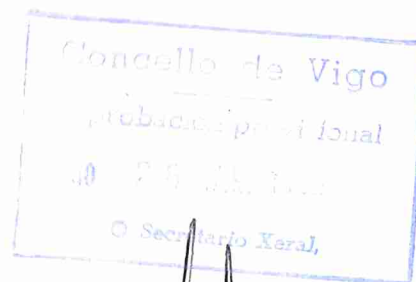
a 57.200 pts/ud.

Ud. de luminaria Indalux, modelo 752-ovx-P o similar totalmente instalada con sus accesorios, reactancias, equipos, etc. con lámparas de vapor de sodio de 100 W montada en báculo de acero galvanizado de 6 mts. de altura y 1,5 mts. de brazo, totalmente instalada, incluso anclajes y conexionado.

a 46.300 pts/ud.

Ud. cuadro eléctrico de alumbrado en chapa de acero galvanizado, totalmente instalado, con sus interruptores, relojes, contadores, etc.

a 112.000 pts/ud.



ANEXO 5. EXPROPIACIONES

(NOTA: Todos los costes están realizados con pesetas de Abril de 1986)

FINCA 1

La casa se considera fuera de ordenación. No se valora. Solo se considera el garaje pegado a la casa

12 x 2,50 x 2.400	=	72.000
2 x 4 x 2,50 x 2.400	=	48.000
Portalón. 4,5 x 8.000	=	36.000
48 x 1.150	=	55.200
		<hr/>
		211.200

Edad 29 años. Coef. 0,59 124.608

FINCA 62

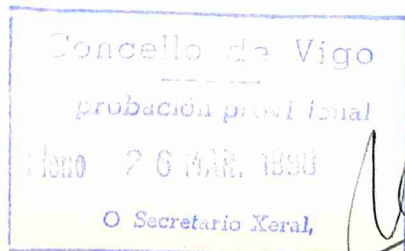
B+1 de piedra. Dos viviendas. En planta 96 m. Solo valor de la casa. Lo demás aprovechable (galpón-cierre-horrio de piedra)

96 x 50.000 x 2 =	9.600.000
	<hr/>
	9.600.000

Edad 42 años. Coef. 0,50 4.800.000

FINCA 69

La casa se considera fuera de ordenación. En cuanto al cierre se supone que se traslada y no se valora. Lo que se tiene en cuenta es el garaje. Paredes de bloque cubierta plana. Portalón de hierro.



16 x 2 x 1.600	=	51.200
15 x 3.000	=	45.000
Portalón: 4,5 x 12.000	=	54.000
		150.000

Edad 10 años. Coef. 0,74 111.142

FINCA 12.

Bajo lóbrego. Paredes de piedra y placa de H. en planta 200 m.

Perpiaño	26 x 2 x 12.000	=	624.000
	33 x 2 x 12.000	=	768.000
	7 x 2 x 12.000	=	168.000
Placa	20 x 3.000	=	600.000
			2.160.000

Edad 36 años. Coef. 0,53 1.144.800

FINCA 48.

No se considera.

FINCA 53.

Nave. 216 m2 construidos. Ladrillo.

216 x 20.000 = 4.320.000

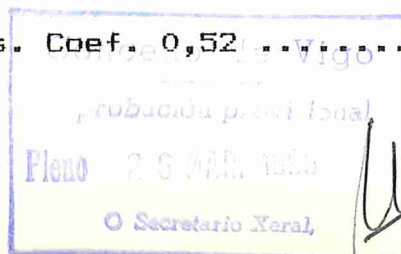
Edad 25 años. Coef. 0,61 2.635.200

FINCA 57

La casa de planta baja. Ladrillo. 53 m2.

53 x 50.000 = 2.650.000

Edad 36 años. Coef. 0,52 1.404.500



FINCA 18.

Galpón. Ladrillo y uralitas. 13 m2.

$$\begin{array}{r} 13 \times 2 \times 2.400 = 62.400 \\ 13 \times 1.150 = 14.950 \\ \hline 77.350 \end{array}$$

Edad 30 años. Coef. 0,57 48.089,50

FINCA 21.

Galpón ladrillo y uralita. 26 m2.

$$\begin{array}{r} 2 \times 12 \times 2 \times 2.400 = 115.200 \\ 26 \times 1.150 = 29.900 \\ \hline 145.100 \end{array}$$

Edad 30 años. Coef. 0.57 82.707

FINCA 25.

Casa de bajo + 1 . Piedra y ladrillo. 4 viviendas.
87 x 2 = 174 m2. Se considera fuera de ordenación y se valora en
1/2 millón por vivienda.

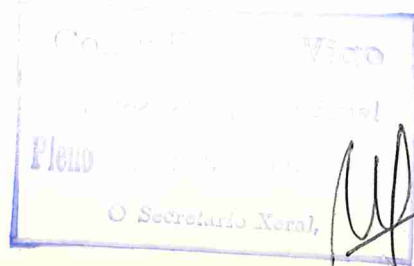
$$4 \times 500.000 = 2.000.000$$

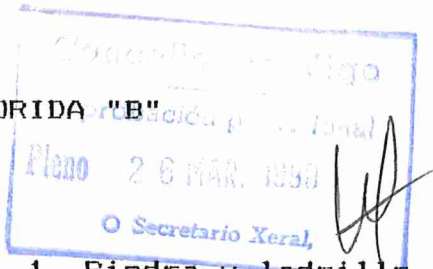
FINCA 43.

Galpón (garaje), bloque y uralita . 12 m2. En cuanto al cierre se supone que se traslada y no se valoró.

$$\begin{array}{r} 14 \times 2 \times 1.600 = 44.800 \\ 12 \times 1.150 = 13.800 \\ Puerta 4,5 \times 8.000 = 36.000 \\ \hline 94.600 \end{array}$$

Edad 30 años. Coef. 0,57 53.922





FINCA 83.

Casa de bajo mas 1. Piedra y ladrillo . 5 viviendas 289,5 x 2 = 579 m2. Un galpón de ladrillo y uralita otro galpón todo de uralita. Cierre tela metálica y ladrillo. 2 portalcones. Se considera fuera de ordenación. Y se valora en medio millón por vivienda.

$$5 \times 500.000 = 2.500.000$$

FINCA 63.

Galpón, ladrillo y uralita.

28 x 2 x 2.400	= 134.400
40 x 1.150	= 46.000
1 puerta	= 12.000
	192.400

Edad 15 años. Coef. 0,68 130.832

FINCA 87

Casa, bajo más 1. Piedra. Una vivienda, bajo lóbrego. 1ª planta remozada interiormente. Cierre de piedra

75 x 55.000	= 4.125.000
75 x 45.000	= 3.375.000
cierre	= 20.000
	7.520.000

Edad 50 años. Coef. 0,47 3.534.400

FINCA 88

3 casas planta baja ladrillo 127 m2. Galpón 6 m2. Bovedilla y uralita.

127 x 4.000	= 5.080.000
10 x 2 x 1.600	= 32.000
6 x 1.150	= 6.900
cierre ... 75 x 1,5 x 1000	= 112.500
	5.231.400

Edad 50 años. Coef. 0,47 2.458.750

FINCA 93

Solo galpón . Bovedilla y uralita. Puerta. 34 m2.

2 x 15 x 2 x 1.600	=	96.000
34 x 1.150	=	39.100
puerta	=	25.000

160.100

Edad 15 años. Coef. 0,68 108.868

FINCA 86

Semisótano y planta baja. Lad. revestido de azulejo. Dos viviendas. 78 x 2 = 156 m2. 8 m. de rejas.

semisótano	78 x 40.000	=	3.120.000
planta baja ...	78 x 50.000	=	3.900.000
cierre	8 x 1 x 3000=		24.000

7.044.000

Edad 48 años. coef. 0,47 3.310.680

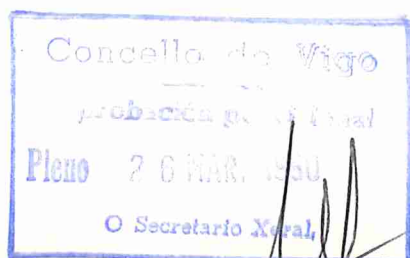
FINCA 106

Casa de planta baja . Lad. revestido. 129 m2. Dos galpones de lad. y uralita 114 m2.

casa	120 x 5.000	=	6.000.000
	2 x 2 x 5 x 2.400=		48.000
	2 x 2 x 11 x 2.400=		105.600
	2 x 2 x 9 x 2.400=		86.400
	2 x 2 x 6 x 2.400=		57.600
	110 x 1.150	=	126.500
2 puerta		=	25.000

6.449.100

Edad 54 años. Coef. 0,44 2.837,60



FINCA 116

Galón remozado en chabola. 27 m2. Madera

$$27 \times 20.000 = 540.000$$

Edad 24 años. Coef. 0,61 329.400

Nota: Aquí está el labradío y todo incluido.

FINCA 119

No se valora. Se considera fuera de ordenación.

FINCA 108

Casa de piedra planta baja 94 m2. Cobertizo de 41 m2. con cubierta de uralita sin paredes.

La casa se considera fuera de ordenación.

Solo se valora el cobertizo.

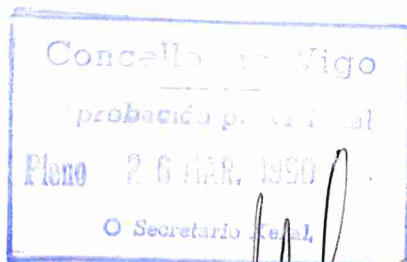
$$41 \times 1.150 = 47.150$$

Edad 45 años. Coef. 0,59 23.575

FINCA 134.

Bajo más 1. Piedra y ladrillo . 214 m2. Cierre de piedra y tela metálica. Portalón de hierro.

Se considera fuera de ordenación.



[Handwritten signature]

FINCA 102

Casa planta baja. Ladrillo. 70 m2. gallineros.

70 x 50.000 =	3.500.000
12 x 1x1.200=	14.400
25 x 1.150 =	28.750

3.543.150

Edad 45 años. Coef. 0,50 1.771.575

FINCA 103.

Casa planta baja. Ladrillo. 42 m2. Galpón 28 m2.

42 x 50.000	=	2.100.000
9 x 1.600	=	14.400
28 x 1.150	=	32.200

2.146.600

Edad 45 años. Coef. 0,50 1.073.300

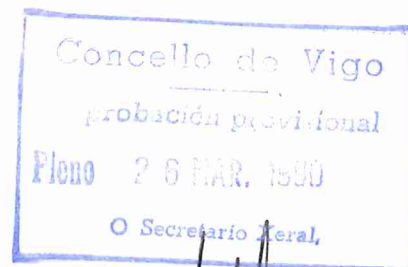
FINCA 111

Bajo más uno. Vivienda plurifamiliar. Ladrillo.
104 x 2 = 280 m2.

Se considera fuera de ordenación.

Se valora en medio millón por vivienda.

4 viv. x 500.000 = 2.000.000



[Handwritten signature]

FINCA 124

Casa de planta baja . Ladrillo. 75 m2. Galpones de ladrillo y teja 36 m2.

Se considera fuera de ordenación.

Solo se le valora el galpón del fondo.

17 x 2 x 2.400	=	81.600
21 x 3.000	=	63.000

		144.600

Edad 45 años. Coef. 0,50 72.300

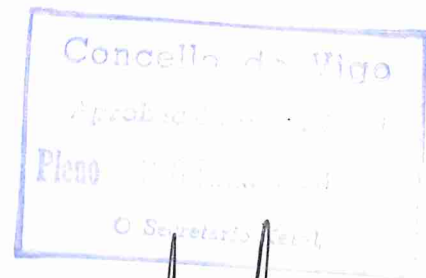
FINCA 126

Galpón, bovedilla y uralita. Gallinero. 10 x 2,5 = 25

10 x 1 x 1.600	=	16.000
2 x 2,5 x 1 x 1.600	=	8.000
25 x 1.150	=	28.750

		52.750

Edad 10 años. Coef. 0,74 39.035




ANEXO 6

RESUMEN GENERAL DE COSTOS

(pesetas de Abril de 1986)

SUPERFICIE	coste estimado urbanización (2.338,70pts/m ²)	coste estimado expropiaciones (244,14 pts/m ²)	costes totales (2.582,84 p/m ²)
PERI 187.730 m ²	439.044.151,00	45.832.402,00	484.876.553,00

VIGO, MAYO DE 1990


FDO.: LOS ARQUITECTOS

Concello de Vigo
 aprobación provisional
 Pleno 26 MAR. 1990
 Secretario Xeral

