



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

DOC. ORDENACIÓN
ANEXO TOMO I
ÁREA DE ORDENACIÓN
DETALLADA
A-3-08 ARTÍSTICA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO
APR A-3-08, ARTÍSTICA



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA | 3 |
| 1. Conveniencia e oportunidade | 3 |
| 2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM | 3 |
| 3. Contextualización e preexistencias. | 6 |
| 4. Obxectivos. | 6 |
| 5. Criterios de Ordenación | 6 |
| 6. Elementos estruturantes da Proposta..... | 7 |
| 7. Cadro xeral de Superficies | 7 |
| 8. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM. | 10 |
| 9. Edificios, Bens e Elementos Protexidos..... | 11 |
| 10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada. | 11 |
| 11. As obras de Urbanización | 11 |
| 12. Análise de custos de Transformación e Viabilidade económica. | 12 |
| 13. Sistema de Actuación. | 14 |
| 14. Polígonos. | 14 |
| II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN | 15 |
| III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS. | 30 |
| IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS..... | 31 |
| V. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas | 32 |
| VI. PLANOS | 36 |



I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA

1. Conveniencia e oportunidade

A presente Ordenación Detallada redáctase por encargo expreso da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, para dar cumprimento ao acordado a proposta de convenio a suscribir entre o concello de Vigo e a propiedade dos terrenos do ámbito de solo non consolidado A-3-08.

2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM

A presente Ordenación Detallada, correspóndese co ámbito de solo urbano non consolidado, previsto no PXOM de Vigo en tramitación, identificado como APR-A-3-08, ARTÍSTICA, cuxa superficie abranxe 18.901 m², tal como ven determinada na Ficha de Características do dito Ámbito, que se reproduce na páxina que ven de seguido, cuxos parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de perfiar a presente Ordenación Detallada.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ARTÍSTICA**

DISTRITO: **3**

CLAVE: **A-3-08** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

18.901 m²

Sistemas Locais

Existentes

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Verde: | |
| Equipamento/Infraestructuras: | |
| Viario: | 1.532 |

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

| | |
|-------------------------------|--|
| Verde: | |
| Equipamento/Infraestructuras: | |
| Transporte principal: | |
| Viario estruturante: | |

Propostos

| |
|--------------|
| |
| |
| |
| 3.200 |

Sistemas Xerais Adscritos

| | |
|-----------------------|--|
| Verde: | |
| Equipamento: | |
| Transporte principal: | |
| Viario estruturante: | |

Propostos

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

17.369 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

34.022 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,800 m²c/m²s

| Uso: | Tipoloxias edificatorias: | Ordenzas de referencia: |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL | A, B, C, G | 3, 4, 6, 7 |
| TERCIARIO XERAL | A, B, C, G | 3, 4, 6, 11 |

Altura Máxima

13

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

| Uso global característico: | Máx: | Mín: | Coef (G): |
|----------------------------|-----------|-----------|--------------|
| RESIDENCIAL | 85 | 80 | 1,000 |
| Outros usos globais | | | |
| TERCIARIO XERAL | 20 | 15 | 0,897 |

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,922

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

| | |
|--|---------------|
| Iniciativa da formulación do planeamento | PRIVADA |
| Sistema de actuación | COMPENSACIÓN |
| Prazos de desenvolvemento | 1º CUADRIENIO |

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

| | | |
|------------------------|--------------|------------------------|
| Verde: | 5.500 | m ² de solo |
| Equipamento: | 1.700 | m ² de solo |
| Aparcamentos publicos: | 30 | Nº Plazas |

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

| Sistema | Tramo | Actuación |
|------------------|---------------------------|-----------|
| RÚA SOLER | | |
| SX/CO-TR/E126 | AVDA DE BEIRAMAR - CHOUZO | MELLORA |

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

| Sistema | Nome | Imputación |
|--|----------------------|------------|
| SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS | | |
| SX/IN-SU/PL2/16.001 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 16,540% |

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS**8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- Rexeneración urbana da área de Beiramar completando a trama.
- Permeabilización dos percorridos dende a rúa Tomás Alonso ata a Avda. Beiramear e os transversais á rúa Coruña.
- Propiciar a modernización e relocalización (habilitase o Sector S-44-I P.I. MATAMÁ VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- A ordenación aumira dentro do propio ámbito o traldado do inmovible catalogado TALLERES MECÁNICOS (clave A-172) a unha parcela de cesión obrigada de equipamentos comunitarios. Dentro inclúense os muros da ARTÍSTICA A_085.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Para este ámbito hai asinado un convenio cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A_085,Fachada do edificio "La Artística 2"; A_085, Taller Mecánico.



3. Contextualización e preexistencias.

O ámbito comporta os terreos da fábrica coñecida como “La Artística” situados entre as rúas Beiramar, Coruña, Soler e Tomás Alonso, entestando no vento surdeste coa zona hoxe xa residencial e ordenada que conforma a couzada que delimitan as rúas Coruña e Tomás Alonso, confluindo na Praza da Industria, que amosa aínda un lateral (precisamente o que entesta co ámbito da presente ordenación) edificado pero con deficiente entrega a rúa.

O ámbito tamén entesta, no vento nordeste, coas traseiras dunha área renovada, tamén xa hoxe de uso residencial, cuxa fachada da igualmente á rúa Coruña.

Polo vento oeste e separado pola rúa Soler limita coa factoría Barreras e, tamén da mesma sociedade coa antiga fábrica de Motores Deuzt.

Xa que logo, o ámbito responde a unha configuración arquetípica do frente de Beiramar no que outrora se instalaban as indústrias máis “tradicionais” de Vigo, relacionadas co mar: conserva, conxelados, asteleiros ou fabricación de envases, como era o caso da Artística; e que hoxe polas razóns dabondo explicadas no PXOM, necesitan de recolocación para poder seguir a existir e/ou desenvolver. O PXOM estudou os diferentes treitos de Beiramar, e deulle a correspondente solución aos traslados e a conveniente ordenación aos sólos que logo ficaron vacantes.

4. Obxectivos.

Renovación urbana para facilitar o mantemento dos postos de traballo, correxir outrora unha aquela relación da cidade co mar e ordenar aqueladamente os novos usos e intensidades.

5. Criterios de Ordenación

Para a ordenación de toda a área, enténdéronse como criterios xerais de necesaria aplicación, os seguintes:

- A apertura dunha nova rúa que lle dea, cara a ponente, continuidade á rúa Camilo Jose Cela.
- Conferir unha maior sección transversal (igualmente 16 metros como a anterior) da Rúa Soler , hoxe en día moi limitada para as funcións que ten que desenvolver.
- Xerar espazos libres e dotacións equipamentais nunha zona da cidade onde se produce escaseza dos mesmos.



6. Elementos estruturantes da Proposta

No que respeita especificamente ao ámbito de ARTÍSTICA (A-3-08), compre salientar que coa ordenación deste ámbito preténdese a consecución de elementos significantes, e polo tanto a dita ordenación se estrutura sobre deles, de xeito que:

- A nosa peza urbana non só se resolva en si mesma, senón que veña a rematar excitadamente, as ordenacións xa desenvoltas no seu entorno a unha e outra banda da rúa Coruña.
- Afestar o alineamento cara a Beiramar de modo que sexa mais doada a construción no seu futuro, de accesos ben dispostos cara o tunel que o plan prevé construír como continuación do que hoxe xa leva dende Guixar ata o Berbes.
- Afestar igualmente a edificación (retranqueando do alineamento da rúa Soler) para separala das instalacións do Asteleiro Barreras.
- Xenerar un zócalo comercial de dúas plantas que ocupe o espazo anterior, rodeando de edificación estilizada e de maior altura nas “ cabezas” norte e sur (con doce plantas), limitando a altura do corpo lonxitudinal paralelo a Barreras, e situandoa en seis plantas.
- Abrir a nova rúa que conectará a rúa Coruña cunha nova paralela que é preciso dispor entre Beiramar e Tomás Alonso. Que debe ser balizada por amplas zonas verdes e dotacións, conseguindo así un grande exponxamento e calidade da ordenación.

7. Cadro xeral de Superficies

O cadro xeral de superficies dispónse nas follas que veñen a seguir.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Ámbito: ARTISTICA Sup. Total 18.901 m²

| Manz. N° | Parcela n° | Superficie m ² | USO LUCRATIVO | | | | | SISTEMAS LOCALES | | | SISTEMAS GENERALES | |
|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|--|-------------|--------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | Edificab. m ² .c | Aprov. m ² / m ² | Ocupación % | N° Plantas | Libre Priv. m ² | Esp. Verde m ² | Dotacional m ² | Otros Verde m ² | Esp. Verde m ² | Dotacional m ² |
| M.1 | P.1 | 1.935 | | | | | | 1.935 | | | | |
| | P.2 | 479 | | | | | | | | 479 | | |
| | P.3 | 1.702 | | | | | | | 1.702 | | | |
| | Total | 4.116 | | | | | | 1.935 | 1.702 | 479 | | |
| M.2 | P.1 | 2.399 | | | | | | 2.399 | | | | |
| | P.2 | 388 | | | | | | 388 | | | | |
| | P.3 | 1.073 | | | | | | | | 1.073 | | |
| | P.4 | 5.649 | 34.022 | | 100 | II-IV-IX-XII | | | | | | |
| | Total | 9.509 | 34.022 | | | | | 3.860 | | 1.073 | | |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Ámbito: ARTISTICA **Sup. Total** 18.901 m²

Resumen de Manzanas:

| Manzana n° | Superficie m ² | USO LUCRATIVO | | SISTEMAS LOCALES | | SISTEMAS GENERALES | | |
|--------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | Edificab. m ² .c | Libre Priv. m ² | Esp. Verde m ² | Dotacional m ² | Otros Verde m ² | Esp. Verde m ² | Dotacional m ² |
| M.1 | 4.116 | | | 1.935 | 1.702 | 479 | | |
| M.2 | 9.509 | 34.022 | | 3.860 | | 1.073 | | |
| TOTAL | 13.625 | 34.022 | | 5.795 | 1.702 | 1.552 | | |

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario** 5.276 m²

Sup. Sistema General Viario 3.200 m²

Sup. otro viario 2.076 m²

| | | | |
|----|-----|----------------|-----------------------|
| M2 | P4A | VIVIENDA V.P.A | 9.754 m ² |
| | P4C | COMERCIAL | 6.154 m ² |
| | P4L | VIVIENDA LIBRE | 18.114 m ² |



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

En razón do disposto no artigo 62,1.b. da lei 9/2002 considéranse como determinacións estruturantes, aquelas ás que se fai referencia, para o solo urbano non consolidado, no artigo 55,2, a saber:

- Ámbito
- Usos globais e tipoloxía edificatoria
- Altura máxima
- Superficie total edificable
- Reservas de solo para dotacións urbanísticas
- Previsión de sistemas xerais necesarios para o desenvolvemento do APR

Por conseguinte, estas determinacións non se poderían alterar en ningún suposto, mesmo que se procede a redactar un Plan Especial para acometer modificacións do disposto no Plan Xeral (sempre que sexan de carácter non estruturante)

Estas determinacións estruturantes no que respecta á presente Ordenación Detallada da APR-A-3-08, ARTÍSTICA, son as seguintes:

| Determinacións Estructurantes | Da Ficha de Características | Da Ordenación Detallada |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| Superficie do ámbito (m ²) | 18.901 | 18.901 |
| Usos globais e tipoloxía edificatoria: | | |
| a) Residencial (max) | Max 100% | 82 % |
| b) Terciario | Max 30% | 18 % |
| Altura máxima (nº andares) | 13 | 12 |
| Superf. máx. edificab (m ²) | 34.022 | 34.022 |
| Reserva dotacións: | | |
| a) Espacios libres (m ²) | 5.500 | 5.795 |
| b) Equipamentos (m ²) | 1.700 | 1.702 |
| c) Aparcam. públicos (nº) | 30 | 32 |
| Previsión de Sist. Xerais | 3.200 | 3.200 |



9. Edificios, Bens e Elementos Protexidos

Dentro del ámbito se encuentran dos edificaciones catalogadas: una nave industrial identificada como A-172 y una fachada de nave industrial con número de catálogo A-085. Su ubicación es incompatible con el desarrollo, pero se prevé su reubicación. La nave A-172 será reubicada en posición exenta en la parcela M1 P3 y la fachada A-085 deberá integrarse en la fachada de la nueva edificación en posición libre.

10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

1. As Ordenanzas de aplicación no ámbito de ARTÍSTICA (A-3-08) son as que figuran con este título dentro da Documentación Literaria da presente Ordenación Detallada, conformando o Capítulo II da mesma. Como se pode comprobar pola súa lectura distinguen entre as Ordenanzas de carácter xeral e as Ordenanzas Particulares da Ordenación do presente ámbito (estructuradas en artigos numerados precedidos da partícula “ARS”). Estas Ordenanzas responden á correcta e cumprida harmonización entre as Normas dimanantes da Normativa xeral do PXOM e as condicións concretas de ordenación da presente APR.

2. Las Áreas de Movimiento de la Edificación están representadas con el criterio que establece el Artículo 6.3.12 de las Normas Urbanísticas, dentro de las cuales deberán incluirse las edificaciones que procedan con respeto a las intensidades y número de plantas que fija esta Ordenación.

3. Las edificaciones representadas, como se determina en las Ordenanzas, tiene determinación vinculante de la posición en relación con el viario o entre edificaciones, pudiendo estar representadas en mayor dimensión superficial de la aparentemente resultante del cociente entre la edificabilidad atribuida y el número de plantas, en estos supuestos su carácter es de área de movimiento y por lo tanto sujetas al punto anterior. En algunos casos, cuando la edificación se presenta en alineación de viario, vinculante, entre dos viarios transversales, a los que también ofrezca fachada, la longitud de la edificación viene determinada por la estructura viaria sin precisar acotado expreso.

11. As obras de Urbanización.

Dada a configuración completamente urbana da couzada na que se inscribe a Artística e a disposición de todas as redes na mesma, calcularonse directamente os custos de urbanización seguindo para elo os criterios e valoracións que o PXOM determina como estándares, figurando o seu custo na folla de viabilidade económica.



12. Análise de custos de Transformación e Viabilidade económica.

Para a viabilidade da actuación estimáronse os custos de traslado que se aportaron pola empresa, coas seguintes matizacións:

- a) Sustraese do custo de nova nave o valor do solo, que é realmente o que corresponde asinar como valor residual.
- b) Se recalcularon os custos de urbanización que estaban sobrevalorados. Doutra parte, estimouse o valor neto ponderado do produto inmobiliario dacordo cos valores reais que corresponden aos usos previstos no ámbito. O resultado é un valor inicial do sólo de 345 euros, que, con lixeiras diferencias se axusta a todos os valores da zona. Xa que logo, enténdese que a operación é viable economicamente.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Clave: A-3-08 Nome: ARTÍSTICA

Ámbito de solo urbano non consolidado

| | |
|-------------------------------|---|
| Superficie Delimitada: | 18.901 m ² S |
| Superficie Computable: | 17.369 m ² S |
| Superficie Total Edificable: | 34.022 m ² T |
| Índice Edificabilidade Bruta: | 1,800 m ² T/m ² S |

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Urbanización Normal: | 2.268.120 € |
| Urbanización Especial: | 0 € |
| Indemnizaciones Normales: | 10.439 € |
| Indemnizaciones Especiales: | 23.672.495 € |
| Cargas Específicas según Convenio: | 0 € |
| Total Gastos: | 25.951.054 € |

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

| | |
|--|--------------|
| Valor Promediado: | 1.043 € |
| Valor Apropiable 34022m ² T x 1043€x 0,90 | 31.943.237 € |

VALOR INICIAL DO SOLO

| | |
|--|-------------------------|
| Valor Apropiable: | 31.943.237 € |
| Total Gastos: | 25.951.054 € |
| Superficie Computable: | 17.369 m ² S |
| Valor Residual (31943237€ - 25951054€) / 17369m ² S | 345 € |



13. Sistema de Actuación.

Para a execución das previsións da presente Ordenación Detallada, e dacordo co Convenio asinado entre a maioría da Propiedade do ámbito e o Concello de Vigo, fíxase o sistema de **Compensación**, cos prazos estipulados na Ficha de Características do Ámbito e no documento da mentada concertación.

14. Polígonos.

Dada a dimensión superficial non excesiva do ámbito A-3-08, o sistema de actuación fixado, e a escasa complexidade das determinacións, enténdese que é asumible esa execución nun só polígono.



II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-08**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-08, ARTÍSTICA

Artículo ARS-1. Ámbito de aplicación.

Pertencen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-08, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo ARS-2. Tipologías Edificatorias.

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Para una mejor adaptación a las edificaciones existentes que se encuentran consolidadas pero fuera de ordenación, la edificabilidad se desarrolla en una tipología mixta G.



Se completa el tejido urbano existente completándolo a modo de un macrobloque con forma anular. El conjunto de las edificaciones que lo componen cumple los retranqueos de bloque con respecto al espacio urbano y por lo tanto preserva los derechos de los edificios del entorno.

También se completan los fondos de las parcelas edificadas, mediante la creación de un basamento comercial de dos niveles de altura.

El conjunto se completará con el desarrollo previsto para el APR A-4-3-07

Artículo ARS-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.
2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.
3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo ARS-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

- 1.- La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.
- 2.- Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

3.- Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

| Manzana nº | Parcela nº | Superficie m ² | Edificabilidad m ² c máximo | Ocupación | | Altura nº de Plantas |
|---------------|---------------|------------------------------|---|------------|------------|-------------------------|
| | | | | B. rasante | S. rasante | |
| M.2 | P.4 | 5.649 | 34.022 | | 100% | II-IV-IX-XII |

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

| Manzana | Uso Pormenorizado | Parcela o Subparcela | Edificabilidad m ² |
|---------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| M.2 | Vivienda Acogida V.P.A. | P4 A | 9.754 m ² |

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de la Manzana y Parcela según la siguiente relación:

| Manzana | Uso Pormenorizado Terciario | Parcela o Subparcela | Edificabilidad m ² |
|---------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| M.1 | Bajo Comercial | P4 B.C. | 6.154 m ² |

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo ARS-5. Condiciones de Parcelación.

A efectos de parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, vista la organización de la volumetría la Parcela 4 no se considera divisible, a excepción de la parcela necesaria para la realización de la Vivienda Acogida V.P.A.



Artículo ARS-6. Condición de Solar.

1.- Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.- Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

3.- Las edificaciones de la Manzanas 2 que no tienen contacto directo con la calle, deberán resolver, en el Proyecto de Urbanización, el acceso a sus garajes mediante un viario de tránsito restringido en los términos definidos en el Artículo 7.3.10 de las Normas Urbanísticas. Sólo podrán proyectarse dos accesos por la Rúa Ramón Soler y una por el viario de nuevo trazado.

Artículo ARS-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo ARS-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo ARS-8. Cota de origen y referencia.

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calles y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, de la manzana 9, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

Artículo ARS-9. Profundidad de los edificios.



1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.
2. Cuando existan quiebras en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

Artículo ARS-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo ARS-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

| | |
|--------------|-------------------------------|
| Planta Baja | Altura de cálculo 4,50 metros |
| Plantas tipo | Altura de cálculo 3,50 metros |

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Edificios de 2 plantas | 8,00 metros |
| Edificios de 4 plantas | 15,00 metros |
| Edificios de 9 plantas | 32,50 metros |
| Edificios de 12 plantas | 43,00 metros. |

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela. No se podrá establecer ático en el edificio de dos (2) plantas.



3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo ARS-11. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo ARS-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Lo dispuesto en los dos puntos anteriores no será de aplicación para el edificio de dos (2) plantas.

Artículo ARS-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

- a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo ARS-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

| Ancho de calle (metros) | Saliente (metros) |
|--------------------------------|----------------------|
| Mayor de 6 a igual o menor 10 | 0,45 m. |
| Mayor de 10 a igual o menor 15 | 0,75 m. |
| Mayor de 15 | 1,00 m. |

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

| Ancho de calle (metros) | Saliente (metros) |
|----------------------------------|----------------------|
| Mayor de 9 a igual o menor de 15 | 0,75 |
| Mayor de 15 | 0,80 |

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.



Artículo ARS-14. Seguridad frente a incendios.

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo ARS-15. Condiciones higiénicas.

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.
2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo ARS-16. Condiciones de Accesibilidad.

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y las de Usos, del Título V, de estas Normas, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo ARS-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento.

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.
2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.



Artículo ARS-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificadas.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo ARS-19. Usos Pormenorizados.

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y uso Terciario en Bajos Comerciales, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.- Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo ARS-20. Localización de los Usos Pormenorizados.

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana y Parcela expresada en el punto 4 y 5 del artículo ARS-4.

2. El resto de la edificación de la parcela tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo ARS-21. Régimen del Uso Característico.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Comercial.

Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, en planta baja, 1ª y bajo rasante.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

- Terciario, Clase Hostelero.
Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.
Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.
- Terciario, Clase Oficinas:
Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.
Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión.
Categorías 10ª, 11ª y 12ª, en planta baja y bajo rasante.
- Dotacional, Clase Educación:
Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. Usos Permitidos en edificios independientes:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Artículo ARS-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superficie obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Artículo ARS-23. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico:* Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

- Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
- Oficinas, Categorías 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.
- Recreativo y Reunión, Categorías 10ª, 11ª y 12ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Dotacional, Clase Educación:
Categorías 1ª, 6ª y 7ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo ARS-24. Espacios Libres Públicos

1.- La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

| Manzana nº | Parcela nº | Superficie m ² |
|---------------|---------------|------------------------------|
| M.1 | P.1 | 1.935 |
| | P.2 | 479 |
| M.2 | P.1 | 2.399 |
| | P.2 | 388 |
| | P.3 | 1.073 |
| Total | | 7.347 m² |

De las superficies antes recogidas 1.552 m² (M.7, P.2 y M.2 P.3) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 5.795 m² que superan los exigidos por la ficha del APR.

2.- La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo ARS-25. Equipamientos Públicos

1.- La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

| Manzana nº | Parcela nº | Superficie m ² | Uso Pormenorizado |
|---------------|---------------|------------------------------|----------------------|
| M.1 | P.3 | 1.702 | Clase Socio-Cultural |
| Total | | 1.702 m² | |

2.- Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.- La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



Artículo ARS-26. Aparcamientos públicos.

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 170 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.
2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 41 plazas dibujadas, que da un resultado de **32** plazas computables, por lo que hay déficit de plazas en superficie que se compensan en el Distrito.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo ARS-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.
2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes. Incluirá el trazado y condiciones de accesos previsto en el Artículo ARS-6.
3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo ARS-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-08, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.
2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.



Artículo ARS-29. Conservación de la Urbanización.

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002, y el Artículo 2.3.5
2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.



III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

De acordo cos criterios establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada, así como o disposto nas Ordenanzas Específicas da mesma, os Usos Pormenorizados contemplados na mesma son os seguintes:

- Residencial, Clase Vivienda, 2ª Categoría (Vivenda Libre, 53,13 %; Vivenda Acollida, 28,78 %)
- Terciario xeral, todas as clases e categorías. (18,09 %)

Dacordo co disposto na Memoria Xustificativa do PXOM (en base ao disposto na lexislación vixente), a Ficha de Características establece que os ámbitos que prevén a existencia de uso residencial como uso global (sexa cal sexa a tipoloxía característica), teñen que ter, o coeficiente 1. Máis, dado que igualmente constitúe esixencia legal a previsión neste ámbito de solo urbano non consolidado dun mínimo do 35% dese uso residencial para Vivenda Acollida a calquera tipo de protección pública, o coeficiente 1 refire e remite ao valor ponderado de repercusión do solo no m²construíble, calculado este valor en función das porcentaxes concretas de cada réxime no respectivo ámbito e polos valores de cada zona e factores de corrección por zonas e situación dos ámbitos, xustificados na propia Memoria do PXOM.

En razón de todo elo nas Ordenacións Detalladas (como é o presente caso), así como nos futuros Plans Especiais de Reforma Interior, o coeficiente 1 cando o uso global sexa o residencial, será o resultante de aplicar ponderamente os valores dos usos de vivenda libre e da vivenda acollida, en cada caso.

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a vivenda acollida (387 €/m²) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da vivenda libre e das porcentaxes de cada un dos reximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (1.063 €) daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,344 para a vivenda libre (1.429 €/m²) e 0,364 para a vivenda acollida (387 €/m²)

O resto dos coeficientes da presente Ordenación, en razón dos valores calculados polo PXOM para a zona o coeficiente 0,892 para o Terciario Xeral. (897 €/m²).

| USO PORMENORIZADO | COEFICIENTE | | |
|---|-------------|-------|---|
| Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª | Libre | 1,344 | 1 |
| | Acollida | 0,364 | |
| Terciario xeral , todas as clases e categorías. | 0,892 | | |



IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS

Dacordo co exposto na Memoria Xustificativa, somente se establece un Polígono na presente APR A-3-08.

O aproveitamento tipo fixado no PXOM é de **1,922** m²/m², do uso e tipoloxía característica.

O aproveitamento tipo resultante de aplicar á ordenación detallada en función dos coeficientes de ponderación de cada uso contemplado é o seguinte:

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| Uso residencial (vivenda libre categoría 2ª) | 18.114 m ² x 1,344 | = 24.345 m ² |
| Uso residencial (vivenda acollida categoría 2ª) | 9.754 m ² x 0,364 | = 3.550 m ² |
| Uso terciario xeral (todas as clases e categ.) | 6.154 m ² x 0,892 | = 5.489 m ² |
| <hr/> | | |
| TOTAIS | 34.022m ² | 33.384 m ² |

Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-3-08):

AT = 33.384 (m² equival.): 17.369 m² (Sup. Computable) = **1,922** m²/m²

Xa que logo, o AT da presente Ordenación Detallada ven ser completamente coincidente co Aproveitamento Tipo fixado no PXOM para este ámbito de planeamento.



V. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

A lei 8/97, e o Decreto 35/2000 polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas esixen que os instrumentos urbanísticos fagan constar expresamente na súa Memoria o seu cumprimento, sinalando as determinacións normativas de aplicación e as solucións adoptadas para lles dar cumprimento.

En canto ás Barreiras arquitectónicas urbanísticas (BAUR) a ter en conta, regúlanse no Título II de ámbolos dous textos normativos, distinguíndose no Regulamento o tratamento dos espazos públicos existentes (art. 13), dos de nova creación.

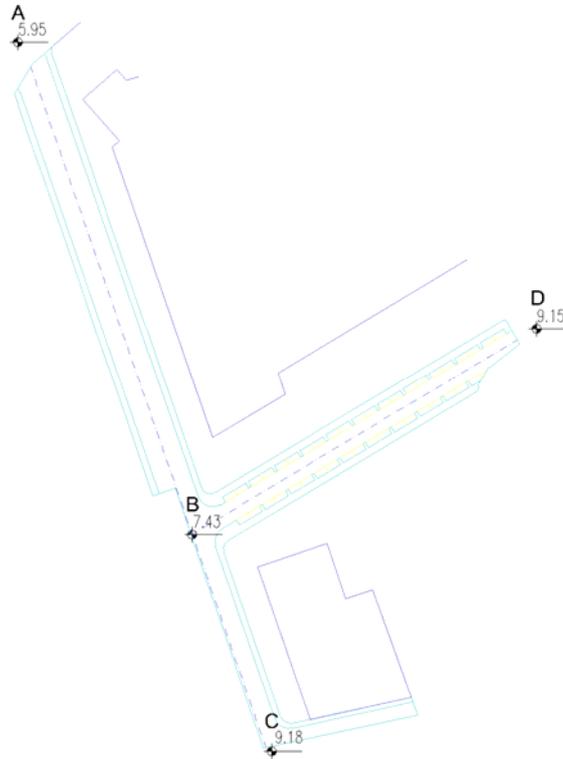
O artigo 13.b do Regulamento indica que cando por dificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñárase como mínimo un itinerario practicable que permita o desprazamento de persoas con mobilidade reducida, sen prexuízo de que progresivamente se establezan as regras para converter os espazos do ámbito en adaptados.

Igualmente, no que se refire a itinerarios peonís para os que o custo de execución como adaptados sexan superior en máis dun 50% ó custo como non adaptados, o Regulamento permite a exención, efectuando unha proposta alternativa, que requirirá, previamente á aprobación do instrumento urbanístico, o informe favorable do Consello Autonómico para a promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras (art. 16 do Regulamento).

O caso concreto do ámbito con AOD A-3-08 Artística, non presenta unhas particularidades topográficas especiais que lle deriven en grandes dificultades de partida, en materia de accesibilidade.



ESQUEMA VIARIO do A-3-08 ARTISTICA



CADRO DE TRAMOS E PENDENTES INCLUIDOS NO ÁMBITO

| Tramo | Punto Inicial | Cota Inicial (m) | Punto Final | Cota Final(m) | Lonxitude do tramo (m) | Pendente do tramo |
|-------|---------------|------------------|-------------|---------------|------------------------|-------------------|
| B - A | B | 7,43 | A | 5,95 | 175,00 | 0,85% |
| C - B | C | 9,18 | B | 7,43 | 75,00 | 2,33% |
| D - B | D | 9,15 | B | 7,43 | 135,00 | 1,27% |

1. Accesibilidade do viario preexistente.-

O ámbito recolle a traza actual da Rúa Ramón Soler como único vial existente incluído no mesmo, e propón o seu ensanchamento ata acadar un ancho de 16,00m, mellorando sustancialmente ó existente, e mantendo as cotas actuais.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Tomando como referencia a numeración dos tramos viarios e as rasantes dos viais que figuran nos planos da ordenación detallada, as súas características son os seguintes:

| RÚA | DENOMINACIÓN | CARACTERÍSTICA | % PENDENTE TOTAL | ANCHO | TIPO DE RECORRIDO |
|-----|--------------|----------------------|------------------|---------|-------------------|
| 1 | TRAMO B-A | EXISTENTE MODIFICADO | 0,85% | 16,00 M | ADAPTADO |
| 1 | TRAMO C-B | EXISTENTE MODIFICADO | 2,33% | 16,00 M | ADAPTADO |

2. Accesibilidade do viario de nova creación.-

O novo vial proposto na AOD, na zona de solo urbano non consolidado, serve de conexión entra a Rúa Ramón Solera e a Rúa Coruña, e ten as seguintes características:

| RÚA | DENOMINACIÓN | CARACTERÍSTICA | % PENDENTE TOTAL | ANCHO | TIPO DE RECORRIDO |
|-----|--------------|----------------|------------------|---------|-------------------|
| 2 | TRAMO D-B | NOVO | 1,27% | 16,00 M | ADAPTADO |

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

No tocante á largura mínima de paso libre de obstáculos para os itinerarios peonís, en todo o ámbito proposto e desenrolado pola ordenación detallada establece 1,80m como mínimo para os itinerarios adaptados, cumprindo así o artigo 16º do Regulamento de Accesibilidade sobre Itinerarios para tránsito de peóns xa que resultan acordes coas condicións establecidas na Base 1.1 do Código de Accesibilidade. Só para aqueles supostos contemplados no mencionado artigo 16º poderíase atopar algún itinerario cunha largura mínima de 1,50m, cumprindo neste caso as condicións establecidas para itinerarios practicables.



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

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

A mazá M1 (de reserva para equipamento e zonas verdes) ten acceso dende a Rúa Tomas Alonso, a Rúa Ramón Soler e o novo vial previsto (Tramo D-B), e itinerarios transversais adaptados.

A mazá M2, no seus espazos destinados a espazos libres e zonas verdes, ten acceso dende a Av de Beirmar, a Rúa Ramón Soler, e o novo vial proposto (Tramo D-B), e itinerarios transversais adaptados.

4. Outras condicións de accesibilidade.-

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

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

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



VI. PLANOS

De acordo co disposto na Normativa Urbanística para o desenvolvemento das áreas de Ordenación Detallada do PXOM de Vigo, a documentación gráfica necesaria para a correcta interpretación e subseguinte execución das determinacións é a que se contén nos seguintes planos:

- PLANO 1.- SITUACIÓN E DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.
- PLANO 2A.- ESTADO ACTUAL E DETERMINACIÓN DO PLAN XERAL.
- PLANO 2B.- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- PLANO 3.1.- ESTRUCTURA VIARIA E ALINEACIÓN.
- PLANO 3.2.- ORDENACIÓN E REGULACIÓN.
- PLANO 3.3.- ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO 3.4.- SECCIÓN DO ÁMBITO.
- PLANO 4.1.- REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA.
- PLANO 4.2.- ESQUEMA DE SANEAMENTO.
- PLANO 4.3.- ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA.
- PLANO 4.4.- ESQUEMA DE GAS.