



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-3-21 ALFAGEME



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-3-21, ALFAGEME



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA	3
II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN	18
III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.	32
IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS.....	33
V. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.	34
VI. PLANOS	38
VII. MEMORIA DE INFRAESTRUTURAS	39



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.

O Documento para Aprobación definitiva, aprobado provisionalmente polo Pleno do Concello en data 29 de decembro de 2007, incorporaba, no soar onde está ubicada a histórica fábrica de conservas “Alfageme”, unha ordenación pormenorizada en solo urbano consolidado (ordenanza 16) que se entendía a acaída para o desenvolvemento da área atendendo ás liñas estratéxicas e criterios informadores do plan, particularmente na fronte de Beiramar, no recoñecemento das condicións obxectivas para a súa categorización como solo urbano consolidado.

Remitido o Documento á CPTOPT, a Orde de 16 de maio de 2008 sobre Aprobación definitiva do PXOM de Vigo resolve que, determinados ámbitos así categorizados, entre eles “Alfageme”, deberán incluírse como solos urbanos non consolidados ao non se xustificar suficientemente a súa condición como tais.

O interese municipal de manter a ordenación da área daquela caracterizada, que segue a considerarse acaída, cumprimentando as observacións formuladas pola Consellería na Orde de 16 maio, motivan e sustentan esta Ordenación Detallada nas bases e coas determinacións que de seguido se relacionan e detallan.

2 Identificación do ámbito de planeamento e determinacións do PXOM

A presente Ordenación Detallada correspóndese co ámbito de solo urbano non consolidado, previsto no plan xeral nesta súa fase final de tramitación segundo o exposto, identificado como APR-A-3-21, ALFAGEME, cuxa superficie abranxe 13.953 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: **ALFAGEME**

DISTRITO: **3**

CLAVE: **A-3-21** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

13.953 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

13.953 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

42.837 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

3,070 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxias edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6
TERCIARIO XERAL	A, G	11

Altura Máxima

9

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL	65	0	1,000
-------------	-----------	----------	--------------

Outros usos globais

TERCIARIO XERAL	40	35	0,703
-----------------	-----------	-----------	--------------

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

2,733

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO OU COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

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

Verde:		m ² de solo
Equipamento:	2.000	m ² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO****6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS**

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/13.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	14,801%

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

- Contribuír a ordenar a cidade en toda a liña de contacto co dominio portuario onde se dan usos hoxe en día considerados como inadecuados para un desenvolvemento urbano que confira calidade de vida á poboación.
- Reutilización do edificio catalogado previa a súa rehabilitación; rehabilitación que contemplará a previsión de 2.000 m² para Museo da Conserva, que se cederán para esta función ao Concello de Vigo.
- Considérase a necesidade de liberar ese edificio de todas as construcións anexas, xerando o seu redor un espazo libre de uso público en cesión de uso de superficie.
- A edificabilidade residencial localízase dando fronte á rúa Simancas, cuxa ampliación propón xa o PEPRI do casco histórico de Bouzas, e concéntrase no baleiro deixado pola desaparición do resto da construción que conforma actualmente o complexo fabril.
- A disposición da edificación da nave principal de Alfaceme permitirá que na separación das edificacións ao Oeste deixe un paso que permita establecer as entradas peonís dende a rúa de Beiramar.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 23% 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.
- Requirírase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No desenvolvemento das previsións do PXOM para este ámbito poderá subscribirse un Convenio Urbanístico de Xestión no que se determinen as condicións de execución do mesmo, entre elas, as de rehabilitación, a ubicación precisa no edificio no que se situarían os 2.000 m² para o museo da conserva, prazos e outros aspectos que se consideran convintes para a correcta xestión. No propio convenio, indicaríase que a cifra estimada de dous millóns de euros para a rehabilitación desta parte da edificación destinada a dotación, actualizaríase segundo o incremento do IPC.



3 Contextualización e preexistencias.

A fábrica “Alfageme” está ubicada nun soar entre as rúas Beiramar e Tomás Alonso, con acceso, asemade, dende a rúa Simancas.

A parcela actual organízase espacialmente, a partir do posicionamento e disposición do edificio proxectado polo arquitecto Manuel Gómez Román en 1928, conformando dous eixos de acceso e referencia que dende Tomás Alonso, en rampla de lastros, decende ata o zócalo por Beiramar, o carón do lateral oeste da fábrica, e dende a rúa Simancas – perpendicular ó anterior- dá basamento ó corpo principal da edificación fabril cara o adro de acceso axardinado.

As fachadas principal e posterior pechan as frontes de tres naves lonxitudinais dando expresión, respectivamente, a un fermoso xardín lixeiramente deprimido por Tomás Alonso e dúas ramplas que, acaroadas ao zócalo basamental, decenden como peiraos por Beiramar.

O mesmo Gómez Román completaría, en 1939, a instalación fabril cunha nova nave subsidiaria do conxunto anterior que, xustaposta polo oeste, recúase respecto das fachadas representativas do primeiro edificio.

Complétase o conxunto cunha residencia rexionalista, que presenta unha pequena estrutura asociada de xardín, e un conxunto de naves menores que compactan a estrutura industrial ata o peche parcelario pola rúa Simancas.

A presentación urbana do conxunto responde a unha configuración arquetípica das industrias tradicionais viguesas na fronte marítima, nomeadamente as de Beiramar.

Os valores espaciais e histórico-artísticos que se explicitan tentan ser incorporados á ordenación que se propón, respectando na súa nova conformación a unicidade de “Alfageme” como conxunto e operación urbanos.



4 Obxectivos.

Son obxetivos e criterios xerais informadores do presente Plan Xeral os de poder dar cumprimento a unha dobre finalidade estratéxica:

- a) Contribuír a ordenar a cidade en toda a liña de contacto co dominio portuario onde se dan usos, hoxendía, considerados como impropios para o desenvolvemento urbano, cunha ordenación de volumen e usos que confiran calidade de vida á poboación.
- b) Procurar a solución para que os sectores industriais tradicionais básicos de Vigo, poidan seguir desenvolvéndose, xenerando o solo e as condicións que permitan o seu desenvolvemento sen atrancos; isto é, procedendo á súa aquelada relocalización nalgún dos novos e modernos polígonos industriais previstos polo PXOM, ou mesmo nos Parques empresariais que se están a desenvolver na área metropolitana de Vigo.

Asemade, procurar o mantemento e rehabilitación dun edificio catalogado para a súa conservación, con usos acaídos para esta zona urbana.

Esta estratexia do Plan iniciouse para o sector da pesca conxelada, incluíndo tamén unha importante fábrica de conservas que ocupa a fronte de Beiramar, na zona comprendida entre o futuro Auditorio e a rúa Coruña, tanto en dominio portuario como en primeira liña de cidade, e continuouse co resto do sector da conserva, que de xeito discontinuo ocupa zonas situadas entre Beiramar e Tomás Alonso (no treito comprendido entre a rúa Coruña e o Casco Histórico de Bouzas).

Entre esas industrias, sitúase a emblemática fábrica de “Alfageme” que, como se ven de dicir, se clasificara inicialmente como solo industrial pero, á vista da disposición de todos os conserveiros a trasladarse ao sector de solo industrial de Valadares, para conformar un novo, moderno, e ben concibido sector alimentario, sometido ás mais estrictas medidas medioambientales e, polo mesmo, ofrecendo unha imaxe potente e de calidade do que son sinais de identidade viguesa, se procedeu á súa recualificación, para a cal, e en razón das circunstancias que concorren no lugar, tais coma a necesidade de conservar o primitivo edificio fabril (catalogado polo plan xeral) para a súa rehabilitación e a previsión do espazo necesario para localizar aquí o Museo da Conserva de Vigo, que se cederá ao Concello, delimitase un ámbito de solo urbano non consolidado: o A-3-21, ALFAGEME.



Xa que logo, a especificidade do ámbito responde, como xa se apuntara, a unha configuración arquetípica do frente de Beiramar no que outrora se instalaran as industrias mais “tradicionais” de Vigo, relacionadas co mar: conserva, conxelados, asteleiros ou fabricación complementaria, e que hoxe polas razóns dabondo explicadas na Memoraia do Plan, 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 solos que logo ficaron vacantes.

5 Criterios de Ordenación

Para a ordenación de toda a área e atendendo ós principios de lectura do conxunto e unicidade da operación urbana sobre a finca, enténdéronse como criterios xerais de necesaria aplicación, os seguintes:

- Incorporación da finca de “Alfageme” ao proceso, definido nas liñas estratéxicas do plan xeral, de reordenación e recualificación da fronte marítima para un axeitado desenvolvemento urbano que confira unha maior calidade de vida á poboación.
- Conservación do edificio fabril (catalogado polo plan xeral, A_047) para a súa rehabilitación e tamén a previsión do espazo necesario para localizar aquí o Museo da Conserva de Vigo, que se cederá ao Concello.
- Reutilización do edificio catalogado, previa a súa rehabilitación; a rehabilitación contemplará a previsión de 2.000 m² para o Museo da Conserva que se cederán para esta función á cidade.
- Considérase a necesidade de liberar ese edificio de todas as construcións anexas, de baixa calidade arquitectónica, xerando o seu redor un espazo libre de uso público en cesión de uso de superficie.
- A edificabilidade residencial localízase dando fronte á rúa Simancas, cuxa ampliación e mellora propón xa o Pepri do Casco Histórico de Bouzas, e concéntrase no baleiro deixado pola desaparición do resto das construcións que conforman actualmente o complexo fabril.



- Sobre a rúa Tomás A. Alonso, situarase a reserva equipamental para a que se establece un uso educativo que posibilite a consecución dun programa de aulas de formación medioambiental máilo desenvolvemento e doutros divulgativos e que fique ligado ao aproveitamento das estruturas de xardín existentes e demais elementos arbóreos.
- A disposición da nave principal de Alfageme permitirá que, nas separacións das edificacións ao Oeste, deixe un paso que permita establecer as entradas peonís dende a rúa de Beiramar.

De contorno:

- O ámbito contiguo a ALFAGEME -polo vento leste- de solo urbano non consolidado, A-3-02, Figueiras, disporá as zonas verdes locais ao oeste á fin de complementar o conxunto segundo se determina na súa ficha urbanística, nos criterios de ordenación.
- Recóllese en Ordenanza 4-1º, o solo urbano consolidado na fronte por Beiramar, en contacto coa Ordenación Detallada máilo PEPRI do Casco Histórico de Bouzas.

6 Elementos estruturantes da Proposta

No que respeita especificamente ao ámbito de ALFAGEME (A-3-21), compre salientar que coa ordenación do mesmo preténdese a consecución de elementos significantes, e polo tanto a dita ordenación se estrutura sobre deles, de xeito que:

- Esta ordenación tentará resolver en si mesma e no contacto coas inmediatas a súa inserción e remate como peza urbana atendendo os criterios xerais e específicos informadores do plan no tratamento de Beiramar (industrias “tradicionais”) e a protección constructiva e ambiental dos valores históricos e espaciais do conxunto fabril.
Este principio asistirá tódalas decisións de proxecto edificatorio e/ou urbanizador.
- A edificabilidade residencial, que se localiza no baleiro deixado polas naves menores, deberá necesariamente facer lectura acaída da escena urbana á que se incorpora, nomeadamente, ás rúas Tomás Alonso e Simancas máilo espazo interior coas especificidades que correspondan sempre integradas no conxunto proposto.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- A nova aliñación e mellora da rúa Simancas, a desenvolver a partir das determinacións do PEPRI do CH de Bouzas (AD), redefinirá a rasante sobre a que se aliñará o novo conxunto edilicio. Na súa presentación á rúa recoméndanse medidas tendentes á definición dunha subtil relación público-privado coa incorporación e formalización de elementos mesmo asoportalados e/ou puntos de acceso que permitan fugas visuais cara os espazos interiores axardinados e fondos perspectivados da edificación protexida.
- A presentación da edificación cara ós espazos libres interiores máila conformación dos mesmos suporá un traballo de especial coidado por todo aquilo que se quere incorporar patrimonial e ambientalmente do conxunto fabril de partida.
- A edificación, disposta nunha macla volumétrica, deberá aspectarse coa abstracción e contención formais que permitan unha relación e distancia respectuosa coa protección da fábrica primixenia, coa que non competirá, e na consecución duns espazos de uso público de calidade e escala adecuadas.
- Deberá dispoñerse un paso peonil, de dez metros de largura, que posibilite a lectura máilo acceso dende o Casco histórico de Bouzas, a través da rúa Simancas, ó espazo libre interior definido na ordenación.
- Deberá dispoñerse un paso peonil, de sete metros e medio de largura, a través da edificación por Tomás A.Alonso, para o acceso ó interior e a comunicación mediante paso peonil con Beiramar.
- Deberá deixarse un paso que permita establecer as entradas peonís dende a rúa de Beiramar na banda de separación coa nave principal de Alfageme.

7 **Cadro xeral de Superficies**

O cadro xeral de superficies dispónse na folla que ven a seguir.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: ALFAGEME **Sup. Total** 13.953 M²

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO					LOCAIS		XERAIIS		
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² / m ²	Ocupación SR/BR%	Nº Plantas	Libre Priv. m ²	Cesión Superficie m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	P.1	4.850	20.780	4,284	61%/100%	IV-V-VI -IX	926	973				
	P.2	1.547	6.207	4,012	59%/100%	IV-V-VI-VII-IX		629				
	P.3	5.424	15.850	2,922	74%/100%	V		1.389				
	P.4	2.031								2.031		
Total		13.853	42.449	3,064				2.962		2.031		

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario** **100 m²**
 Superficie Sistema Xeral Viario **0 m²**
 Superficie outro viario **100 m²**

	M.1	P.1	VIVIENDA LIBRE	20.780	m ²
		P.2	VIVIENDA PROTEXIDA	6.207	m ²
		P.3	TERCIARIO XERAL	15.850	m ²
		P.3	USO NON LUCRATIVO Museo da Conserva	2.000	m ²



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 proceda 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-3-21, ALFAGEME, son as seguintes:

Determinacións Estructurantes	Da Ficha de Características	Da Ordenación Detallada
Superficie do ámbito (m ²)	13.953	13.953
Usos globais e tipoloxía edificatoria:		
a) Residencial (max)	Max 65%	63 %
b) Terciario Xeral	Max 40%	37 %
Altura máxima (nº andares)	9	9
Superf. máx. Edificab (m ²)	42.837	42.837
Reserva dotacións:		
a) Espacios libres (m ²)		
b) Equipamentos (m ²)	2000	2031
c) Aparcam. públicos (nº)		
Previsión de Sist. Xerais		



9 Edificios, Bens e Elementos Protexidos

No ámbito ordenado inclúese un elemento catalogado que deberá preservarse.

Trátase do edificio fabril primixenio, proxectado polo arquitecto Manuel Gómez Román en 1928, que se incorpora ao Catálogo do Plan xeral na sección de Arquitectura, coa clave e ficha A_047.

10 Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

1. As Ordenanzas de aplicación no ámbito de ALFAGEME (A-3-21) 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 (estruturadas en artigos numerados, precedidos da partícula “ALF”). 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. As áreas de Movemento da Edificación, de estar representadas, o están co criterio que establece o Artigo 6.3.12 das Normas Urbanísticas, dentro das cales deberán incluírse as edificacións que proceda respecto das intensidades e número de plantas que fixa esta Ordenación.

3. En todo caso, as edificacións representadas, como se determina nas Ordenanzas, teñen determinación vinculante da posición en relación co viario ou entre edificacións, podendo estar representadas en maior dimensión superficial da aparentemente resultante do cociente entre a edificabilidade atribuída e o número de plantas; nestes supostos, o seu carácter é de área de movemento e, xa que logo, suxeitas ó punto anterior. Nalgúns casos, cando a edificación se presenta en aliñación de viario, vinculante, entre dous viarios transversais, aos que tamén oferte fachada, a lonxitude da edificación ven determinada pola estrutura viaria sin precisar acoutado expreso.



11 As obras de Urbanización.

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

12 Análise de custos de Transformación e Viabilidade económica.

A reordenación da finca “Alfageme” fáise efectiva sobre a totalidade da unidade parcelaria e de propiedade, cos obxectivos e criterios xerais e particulares xa enunciados.

Esta ordenación supón de partida a asunción dunha serie moi importante de cargas:

- A necesaria conservación do edificio fabril primixenio conleva un alto custo na propia intervención construtiva de rehabilitación que haberá de incorporar as dificultades e limitacións que introduce o seu encaixe como edificación terciaria máila reserva de 2.000 m² para a cesión –ao Concello- do espazo para o Museo da Conserva de Vigo.
- Os custos de traslado da actividade (Estudio de viabilidade aportado pola empresa)..

Tivéronse en conta, xa que logo, estas cargas á hora de estudar a viabilidade económica da actuación mais coas seguintes matizacións respecto do estudio de viabilidade aportado pola empresa:

- a) Sustráese 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 515 euros, que, con lixeiras diferencias se axusta a todos os valores da zona.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Esísexese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 23% 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, nos supostos das valoracións indemnizatorias incorporadas.

Non se esixe a reserva mínima para sistemas locais de zona verde, coantía que se cumpre a nivel distrital.

Dada a especificidade da Ordenación non se esixe, asemade, o cumprimento de reserva mínima para aparcamento público que, en todo caso, o plan asume a nivel distrital.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Clave: A-3-21

Nome: ALFAGEME

Ámbito de solo urbano non consolidado

Superficie Delimitada:	13.953 m ² S
Superficie Computable:	13.953 m ² S
Superficie Total Edificable:	42.837 m ² T
Índice Edificabilidade Bruta:	3,070 m ² T/m ² S

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

Urbanización Normal:	2.870.079 €
Urbanización Especial:	0 €
Indemnizacións Normais:	0 €
Indemnizacións Especiais:	26.105.200 €
Cargas Específicas según Convenio:	0 €
Total Gastos:	28.975.279 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

Valor Promediado:	938 €
Valor Producto Inmobiliario (90%) 42.837 m ² T x 938 €	36.158.911 €

VALOR INICIAL DO SOLO

Valor Producto Inmobiliario:	36.158.911 €
Total Gastos:	28.975.279 €
Superficie Computable:	13.953 m ² S
Valor Residual (36.158.911 € - 28.975.279 €) / 13.953 m ² S	515 €



13 Sistema de Actuación.

Para a execución das previsións da presente Ordenación Detallada, fíxanse os sistemas de Concerto ou de Compensación, cos prazos estipulados na Ficha de Características do Ámbito.

14 Polígonos.

Dada a dimensión superficial do ámbito A-3-21, 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-3-21**, 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-3-21, ALFAGEME

Artículo ALF-1. Ámbito de aplicación.

Pertencen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-21, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo ALF-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.



En las condiciones de ordenación generales y para una mejor adaptación a las condiciones de contorno, la edificabilidad se desarrolla en una tipología mixta G.

La alineación a las calles, con piezas lineales continuas, permite dar una lectura urbana en relación a los tejidos consolidados adyacentes; mientras, la macla volumétrica se dispone al interior guardando las distancias que permiten definir un espacio intersticial que valoriza la edificación fabril protegida con la consecución de la escala y calidad necesarias en la conformación del espacio de uso público.

El conjunto de la edificación cumple con los retranqueos de bloque respecto del espacio urbano (ancho de calle) y preserva los derechos de los edificios del entorno.

El desarrollo del ámbito contiguo A-3-02, Figueiras, participa de los criterios de ordenación del área al disponer su reserva local de zonas verdes y espacios libres en el contacto con el ámbito, por el este, en la mejor relación con los itinerarios peatonales que se generen y procurando la mejor aspectación e integración de la fábrica a rehabilitar.

Artículo ALF-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada, toma –en parte- alineación respecto de la red viaria existente, quedando la definición geométrica de su trazado en planta indicada en la referencia de las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General.
2. La nueva alineación y mejora prevista en el ámbito contiguo, ordenado a partir de planeamiento especial definitivamente aprobado, introduce una nueva traza con anchos definidos sobre un viario existente. La Ordenación, en el contacto, toma alineación respecto de esa determinación, cediendo la superficie correspondiente, quedando la definición geométrica recogida en los planos que se adjuntan en la Ordenación y acompañan al Plan General.
3. En los puntos de contacto de la Ordenación con el Viario, se define un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros.

Artículo ALF-4. Alineaciones y Rasantes interiores.

1. La Ordenación Detallada toma referencia y acceso desde el viario existente exterior para disponer, en la recuperación y reinterpretación de la organización espacial interna de la parcela actual, un sistema de ejes e itinerarios de uso público, de carácter peatonal, entre edificaciones.
2. Las referencias para la definición de rasantes han de tomarse, a nivel indicativo, a partir de la planimetría oficial y de los planos de ordenación que desarrollan la ordenación.



3. Las cotas, de referencia, se sitúan en los 9, 44 metros para el eje que se define desde la calle Simancas (a través de la edificación de vivienda libre: paso de 10 metros de ancho) y que, apoyado en la basa del edificio fabril que se rehabilitará, necesariamente ha de conducir a las zonas verdes previstas en Figueiras; las cotas de Beiramar y Tomás A. Alonso marcarán el contacto para el desarrollo del eje complementario perpendicular al anterior y que, con el mismo carácter peatonal y de calidad urbana, deberá garantizar el acceso desde Beiramar, la transición adecuada con el paso transversal y la conexión, a partir de aquí, con Tomás A. Alonso a través de la edificación de VPA mediante un paso de 7, 5 metros de ancho.

4. La sección del vial peatonal, entre edificaciones, del eje Beiramar-Tomás A. Alonso, podrá especializarse en función del proyecto de rehabilitación de la antigua nave que defina las condiciones generales para todo el conjunto y su completamiento posterior, en la observancia - justificada pormenorizadamente- de los objetivos y criterios que sostienen esta ordenación.

5. El estudio del comportamiento y circunstancias de la fachada oeste de la fábrica que se rehabilitará, en su encuentro con el plano que conforma el vial peatonal, ha de preceder a cualquiera de los proyectos de edificación que se pretendan ya que la valoración de las necesidades y posibilidades de rehabilitación de la nave, para la protección adecuada de su valor patrimonial, deberá estar en el principio de diseño de la ordenación interior a fin de definir, junto con los ejes peatonales indicados y la ampliación y mejora de la rúa Simancas, el corpus de referencias para el mejor asentamiento del conjunto de las edificaciones previstas.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo ALF-5. 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 que, apoyada en el Viario general existente y junto con el límite del ámbito, define una única Manzana que, a su vez, se subdivide en cuatro Parcelas constituyendo la base de la regulación. Una de las Parcelas tiene Uso de Equipamiento, 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 de uso público, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

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



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	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.1	P.1	4.850	20.780	100%/65%		IV-V-IX

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.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P2	6.207 m ²
Ocupación SR/BR ...59%/100%			Plantas V, VII, IX

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	Edificio Comercial	P3	15.850 m ²
Ocupación SR/BR... 74%/100%			Plantas IV, V, VI, VII, IX

Artículo ALF-6. Condiciones de Parcelación.

A efectos de parcelación, a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, vista la organización de la volumetrías, las Parcelas 1, 2 y 3 no se consideran divisibles.

Artículo ALF-7. Condición de Solar.

1.- Todas las Parcelas de la 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.

Artículo ALF-8. 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 la manzana y parcela correspondiente, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo ALF-5
2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrá sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo ALF-9. 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. En el caso de pendiente acusada o si la longitud de la edificación obliga a la adecuación y fragmentación de volúmenes respecto de aquella, 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 ALF-10. Profundidad de los edificios.

1. Serán según están acotados los edificios y, en su caso, de estar definidas, las áreas de movimiento.
2. Cuando existan quiebros 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 ALF-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo ALF-5, 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 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros
Edificios de 7 plantas	25,50 metros
Edificios de 9 plantas	32,50 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.

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.

4. En la edificación cuya fachada se pretende conservar y que albergará usos terciarios comerciales, el número máximo de plantas es cinco (5) y la altura permitida en las mismas 4, 50 metros, con altura máxima total de 22, 50 metros. Las alturas de la edificación, como se indican en la sección de apoyo que figura en los planos de ordenación, es de cinco (5) plantas por Beiramar y de cuatro (4) en la fachada a mediodía del edificio fabril a rehabilitar.



Artículo ALF-12. 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, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo ALF-13. 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 ALF-14. 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.

2. En las fachadas 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:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 ALF-15. 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 ALF-16. 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 ALF-17. 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 deberá 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 ALF-18. 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 ALF-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

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.

Los espacios libres de uso público tendrán inequívocamente las condiciones de espacios urbanos conformados. Se garantizará, en todo caso, la accesibilidad, la legibilidad y la continuidad de los mismos, con las calidades materiales propias de esta condición exigida y que



el Concello deberá controlar y autorizar en el proyecto o proyectos edificatorios y urbanizadores que desarrollen la ordenación.

Las condiciones de uso (tránsito, estancia, acceso de servicios) estarán garantizadas con las calidades materiales, los presupuestos de cálculo (sobrecargas de uso) y los criterios de durabilidad y mantenimiento correspondientes, que han de ser controlados y autorizados por el Concello.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artigo ALF-20. 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; Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y uso Terciario Comercial, 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 de la APR, para los usos de espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artigo ALF-21. Localización de los Usos Pormenorizados.

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en la Manzana y Parcela expresada en el punto 4 del artículo ALF-5.

2. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Terciario Comercial en la Manzana y Parcela expresada en el punto 5 del artículo ALF-5.

3. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Libre, en la Manzana y Parcela expresada en el punto 3 del artículo ALF-5, que es el Uso Característico.



Artigo ALF-22. 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.
- 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*:

- Os restantes.



Artículo ALF-23. 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.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo ALF-24. 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 Sociocultural: Categorías 8ª y 9ª.
- 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 ALF-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.4	2.031	Clase Educativo
Total		2.031 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.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo ALF-26. 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 para establecer los accesos rodados y peatonales que se consideran en compatibilidad con los sistemas viarios existentes y el espacio público conformado con la ordenación. .

2. La urbanización del espacio libre interior de uso público (cesión de superficie) comportará, en todo punto, la consecución de un espacio urbano conformado en condiciones de calidad material, durabilidad y escala adecuados, siempre atendiendo a los principios de accesibilidad, legibilidad y continuidad.



Artículo ALF-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-21, los Sistemas de Actuación previstos para el desarrollo de la misma son el de Concierto y el de Compensación.
2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo ALF-28. 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 son os seguintes:

- Residencial, Clase Vivienda, 2ª Categoría (Vivenda Libre, Vivenda Acollida, 14, 44%)
- Terciario xeral, todas as clases e categorías (37, 00 %)

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 igoalmente constitúe esixencia legal a previsión neste ámbito de solo urbano non consolidado dun mínimo do 23% 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 (1.053 €) daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,189 para a vivenda libre (1.252 €/m²) e 0,367 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 0,703 para o Terciario Xeral. (741 €/m²).

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª	Libre	1,189	1
	Acollida	0,367	
Terciario xeral , todas as clases e categorías.	0,703		



IV. DETERMINACIÓNS, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS

Dacordo co exposto na Memoria Xustificativa, samente se establece un Polígono na presente APR A-3-21.

O aproveitamento tipo fixado no plan é de **2,733** 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).....	20.780 m ² x 1, 189=	24.707 m ²
Uso residencial (vivenda acollida 2ª categoría).....	6.207 m ² x 0, 367=	2.278 m ²
Uso terciario xeral (todas as clase e categorías).....	15.850 m ² x 0, 703=	11.142 m ²

TOTAIS		38.128 m²
---------------	--	-----------------------------

Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-3-21):

AT = 38.128 (m² equival.): 13.953 m² (Sup. Computable) = 2, 733 m²/m²

Xa que logo, o AT da presente Ordenación Detallada é 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).

A reordenación da finca “Alfageme” non supón a incorporación de viario de nova creación.

Trátase dunha reorganización máis ben ó interior, apoiada nas rúas existentes das que obtén relación e acceso (Tomás Alonso, Beiramar, Simancas).

A edificación proposta, na presentación urbana e no contacto cos tecidos existentes, alíñase ás rúas Simancas e, en parte, Tomás Alonso. A macla volumétrica do conxunto exprésase cara ó interior do espazo fabril que, recuperado en boa parte como espazo de uso público, tentará incorporar os elementos patrimoniais protexidos e ambientais de interese, na conformación da escala e calidade máis acaídas.

O esquema gráfico máis táboas que se xuntan amosan a escasa dificultade topográfica que presenta o ámbito, ben en si mesmo, ben dende o viario exterior de relación, en materia relativa ó cumprimento das condicións de accesibilidade esixibles.

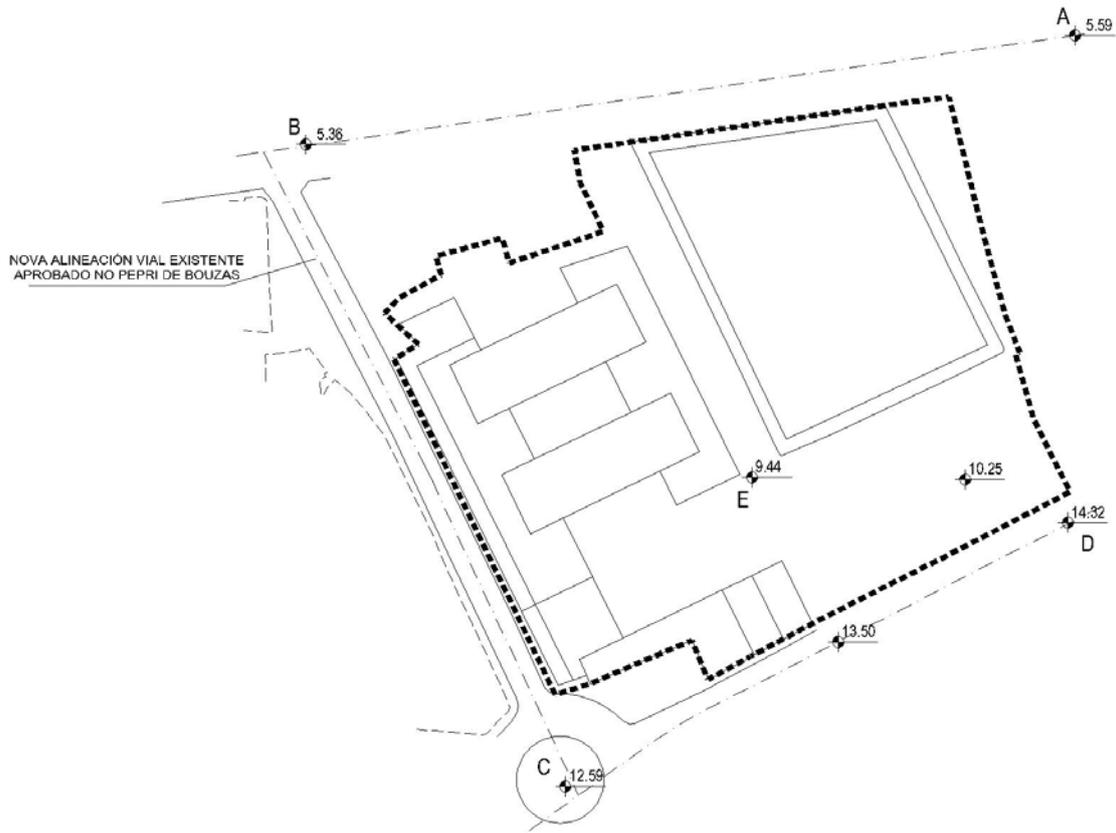


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Relación do ámbito A-3-21, ALFAGEME co viario exterior (existente/ou con proposta de nova aliñación e mellora)

-> Beiramar/Simancas/Tomás Alonso



CADRO DE TRAMOS E PENDENTES DOS VIARIOS EXTERIORES Ó ÁMBITO

TRAMO	RÚA
DC	Tomás Alonso
AB	Beiramar
CB	Simancas *

* -> Nova aliñación e mellora da rúa Simancas: actuación asistemática AA-4, incluída no PEPRI do Casco Histórico de Bouzas (AD)



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Tramo	Punto Inicial	Cota Inicial (m)	Punto Final	Cota Final(m)	Lonxitude do tramo (m)	Pendente do tramo
D - C	D	14,52	C	12,59	131,00	1,32%
A - B	A	5,59	B	5,36	184,50	0,12%
C - B	C	12,59	B	5,36	161,00	4,50%

1. Accesibilidade dende o viario exterior

O viario exterior conformado, nomeadamente, Tomás Alonso e Beiramar presenta pendentes medias – na zona de contacto- do 1, 32 % e do 0, 12%, respectivamente.

A rúa Simancas, a desenvolver con nova aliñación e mellora (refléctese nos planos de ordenación con expresión da traza e fica acoutada cunha largura mínima de 10 metros) presenta unha pendente *capaz* que non alcanza o 4, 5%, tomada nos puntos de intersección entre eixos viarios.

Polo tanto, tódolos viais exteriores cumpren a condición de itinerarios adaptados en si mesmos ós efectos da lei de accesibilidade.

No tocante á largura mínima de paso libre de obstáculos para os itinerarios peonís, nos puntos de contacto co ámbito, a ordenación establece un mínimo 1,80m para os itinerarios adaptados.

2. Accesibilidade ao/no espazo interior

O espazo interior é un espazo conformado do que se tenta recuperar e incorporar as esenciais ambientais de interese: a espacialidade, a conectividade urbana, a presentación da edificación protexida, a fluencia dos eixos internos.

A conformación deste espazo non presenta dificultades de accesibilidade: o acceso por Simancas, previsto a través da edificación, pódese facer á cota, á vista do esquema que se xunta.

O resto dos labores de formalización do espazo público garantirán, en todo punto, o cumprimento das condicións de accesibilidade esixibles.

Deberá deixarse un paso que permita establecer as entradas peonís dende a rúa de Beiramar, na banda de separación coa nave principal de Alfageme, que reservada como *capaz* poderá especializarse atendendo á valoración que precise (respeto) a edificación protexida polo seu valor patrimonial.



Este acceso deberá resolver, mesmo –se fora o caso- cunha solución específica integrada no deseño conxunto e particularmente no zócalo por Beiramar, a accesibilidade de todo tipo de persoas ao espazo público xerado a partir desta ordenación.

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

Os espazos libres de uso público previstos dispoñen dun itinerario adaptado, de acordo co artigo 18 do Regulamento de accesibilidade.

4. Outras condicións de accesibilidade

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

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 plan xeral, 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 SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA.
- PLANO 4.4.- ESQUEMA DE GAS.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

VII. MEMORIA DE INFRAESTRUTURAS