



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-4-06 PRZA. DE ESPAÑA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLA PLAZA DE ESPAÑA
AOD A-4-06

Noviembre 2007



ÍNDICE

MEMORIA

1. Una actuación en la ciudad compacta, sobre un vacío estratégico.
2. Una actuación que atañe a la movilidad del conjunto urbano.
3. Una actuación que atañe a la identidad de la ciudad.
4. Estudio de Tráfico. Liberar de tráfico la plaza y asegurar la fluidez y flexibilidad del nodo viario.
5. El vial en anillo.
6. Ejecución de nuevos sistemas generales
7. Actuaciones aisladas exteriores al ámbito de la ordenación detallada.
8. Reposición de todos los servicios afectados.
9. Aparcamientos públicos subterráneos
10. Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
11. Parcela residencial- terciario. P1
12. Parcela dotacional privado. P2
13. Criterios seguidos para la implantación de servicios
14. Cuadro general de superficies
15. Cumplimiento de la ficha de determinaciones del PXOM
16. Ordenanzas propias.
17. Ponderación entre usos pormenorizados. Aprovechamiento tipo
18. Estudio de impacto ambiental y paisajístico
19. Vivienda Protegida
20. Viabilidad económica
21. Justificación del cumplimiento de la ley y regulamiento de accesibilidad.

ANEXOS

- I. FICHA
- II. ÍNDICE DE PLANOS



1. UNA ACTUACIÓN EN LA CIUDAD COMPACTA, SOBRE UN VACÍO ESTRATÉGICO.

La Ordenación Detallada de la Plaza de España, se refiere a una actuación en la ciudad compacta, en la ciudad existente. La trama urbana, ya está hecha a su alrededor, y sin embargo nos encontramos ante un vacío expectante, de enorme valor estratégico para otorgar cohesión, funcionalidad, y valores de modernidad al conjunto urbano. Desde esta excepcional oportunidad, se pueden hacer planteamientos innovadores, que a la vez que resuelven viejos problemas, inducen mejoras urbanísticas significativas para la ciudad de Vigo. La actuación tiene una clara entidad propia y se plantea como un Polígono único con un ámbito de 38.113 m².

2. UNA ACTUACIÓN QUE ATAÑE A LA MOVILIDAD DEL CONJUNTO URBANO.

Estamos ante un emplazamiento estratégico dentro de la forma topográfica, y de la forma urbana. La Plaza de España, situada en el interior, en el borde sur del área central urbana, está caracterizada topográficamente, como punto alto, de inflexión entre la cuenca vertiente de ría y la cuenca vertiente del valle del Fragoso. Así mismo se caracteriza, como el punto bajo, de paso entre las estribaciones del monte del Castro y el promontorio del Hospital Xeral junto al Couto alto de San Honorato. Su forma topográfica se asemeja, de algún modo, a una silla de caballo. El papel de Plaza de España, como paso obligado y pasillo multidireccional, es vital para otorgar racionalidad y fluidez, a la accesibilidad y la movilidad del conjunto urbano.



Una pieza que no debe fallar, para las comunicaciones, entre Vigo Centro, y el Vigo Metropolitano, entre Vigo-Este y Vigo-Oeste, en la accesibilidad a nuestro Parque Central del Monte del Castro, y en la accesibilidad interior hacia el puerto de Puxeiros que nos abre al territorio. Estos criterios orientan el conjunto de la ordenación y las propuestas de red viaria.

3. UNA ACTUACIÓN QUE ATAÑE A LA IDENTIDAD DE LA CIUDAD.

A lo largo de los años, este lugar ha sido escogido por los vigueses como emplazamiento, con fuerza y magnetismo, para muchos de los símbolos más preciados de la ciudad; desde el conjunto escultórico de Cachamuña, hoy en la Plaza de la Independencia, pasando por la fuente luminosa de Cesáreo González, hoy en la Alameda, hasta los actuales caballos de Oliveira.

Desde la antigua restinga de A Laxe, perpendicular a la costa, la topografía se accidenta y eleva hacia el interior, hacia el sur. Sobre este encadenado de crestas y pasos topográficos, se han ido conformando muchos de los grandes hitos referenciales de la ciudad: La Estación Marítima, A Pedra, El Casco Vello, La Puerta del Sol, El Castillo de San Sebastián y el edificio del Concello, El Monte y fortaleza del Castro, la Plaza de España y el Hospital Xeral. La Plaza de España como vemos, de modo natural, pertenece a esta secuencia de identidades. Estas consideraciones aportan criterios y orientación, en especial, para la forma urbana de los espacios públicos y de las arquitecturas previstas.



4. ESTUDIO DE TRÁFICO. LIBERAR DE TRÁFICO LA PLAZA Y ASEGURAR LA FLUIDEZ Y FLEXIBILIDAD DEL NODO VIARIO.

Dada la macroescala funcional que en el tráfico desempeña la Plaza de España, es el propio estudio de tráfico del Plan General, el que contempla su papel. El Plan General diluye los tráficos convergentes en la red primaria antes de llegar a la plaza. En todo caso la Ordenación Detallada:

- 1- crea un enorme rotor-distribuidor de 5 carriles y 200 m. de diámetro que posibilita con flexibilidad los trenzados (se reduce una calle convergente al peatonalizarse la rúa Manuel Olivie) creando una absoluta versatilidad, con un amplio abanico de alternativas, incluso con derecho a equivocarse y corregir.
- 2- Los túneles en dirección salida del centro directos hacia Traviesas y avda. de Madrid, eliminarán cualquier espera en el tramo de Gran Vía, evacuando sin retenciones el tráfico del área central, que resulta prioritario para la descongestión del centro urbano.
- 3- Un túnel realiza el giro a la izquierda viniendo desde la avda. Madrid sin necesidad de circunvalación de la plaza.
- 4- Dos túneles permiten la peatonalizar Manuel Olivie sin interferencias entre movimiento peatonal y tráfico rodado.

Con estas soluciones aportadas al nodo viario, a la vez se asegura la fluidez de los tráficos previstos, se posibilita paralelamente, la obtención de



un enorme espacio público, que actuando como eslabón entre la Plaza de España y el parque del Castro, colabora a integrar el mismo en la ciudad.

5. EL VIAL EN ANILLO.

El vial en anillo que delimita el ámbito de la Ordenación Detallada, se sitúa en parte sobre las actuales rúas Honduras y Conde de Gondomar, completando el tramo entre Puerto Rico y la Avenida de Madrid, y ensanchando su sección transversal. Entre las ruas Fernando Conde y San Amaro, se plantea un paso subterráneo de un carril, para priorizar la continuidad peatonal de la gran zona verde de la plaza con una peatonalizada rúa Manuel Olivie. En el resto del vial en anillo, la previsión es de una calzada de 16 m. de ancho, más aceras de ancho variable por el exterior, hasta los edificios existentes, y por el interior, en continuidad con la zona verde y espacios libres.

Dado que se prevé un aparcamiento público de 600 plazas en el subsuelo, no se plantean plazas de aparcamiento en la superficie del vial anular. De este modo se facilita el transporte público y la situación de las paradas, en una actuación con vocación de intercambiador modal entre transporte privado y público. Este mismo criterio, de liberar la superficie de aparcamiento, facilita la fluidez de accesos a los aparcamientos públicos subterráneos y a los edificios residenciales, a la vez que agiliza la funcionalidad del propio rotor.



6. EJECUCIÓN DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES

Túnel de conexión Gran Vía-Avda. de Madrid, como canalizador del tráfico de salida del área central urbana. Previsto con calzada única de dos carriles con sección tipo simétrica. Arcén 0,50m + 2 carriles de 3,0 m + arcén 0,50 m = 7,0 m. Se dispondrán a ambos lados aceras elevadas de 0,75 m de ancho, y banda de pintura de separación de carriles de 0,15 m. Ancho total 8,65 m.

Túnel en ramal de conexión Gran Vía- Gran Vía, sustituye al actualmente existente, canalizando el tráfico de salida del área central, hacia la zona de Traviesas. Sección tipo idéntica al túnel Gran Vía- Avda. de Madrid, con el cual constituye un conjunto viario.

Túnel de unión de la Avda. de Madrid con la Carretera Provincial. Se plantea con la finalidad de facilitar el giro a la izquierda en dirección hacia la zona de Traviesas. Consta de rampa desde la Avda. de Madrid, y salida a superficie de la Carretera Provincial. Previsto con calzada única de un carril con la siguiente sección tipo. Arcén 0,50 m + 1 carril de 3,50 m + arcén 0,50 m = 4,5 m. Se dispondrá a uno de los lados una acera elevada de 0,75 m de ancho. Ancho total 5,25 m.

Túnel en Conde Gondomar, con la finalidad de conectar peatonalmente el interior de la plaza con la calle Manuel Olivié. Previsto con calzada única de un carril con la siguiente sección tipo. Arcén 0,50 m + 1 carril de 3,50 m +



arcén 0,50 m = 4,5 m. Se dispondrá a uno de los lados una acera elevada de 0,75 m de ancho. Ancho total 5,25 m.

7. ACTUACIONES AISLADAS EXTERIORES AL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Los bordes de parques centrales urbanos generan, con frecuencia, plazas que enmarcan sus accesos, cada una respondiendo a sus peculiaridades de escala, significación y circunstancias urbanísticas. Ejemplos como, la Plaza de España y Montjuic en Barcelona, Park Square y Regents Park en Londres, La Puerta de Alcalá y el Retiro en Madrid, o bien La Port Maillot y el Bois de Boulogne en París.

En Vigo, la Plaza de España se sitúa justamente en la base de arranque de la ladera por donde es más accesible el monte y parque del Castro. Integrar y acercar al uso y disfrute ciudadano esta inmensa zona verde existente en el corazón de la ciudad, forma parte de los objetivos básicos de esta ordenación detallada. Objetivos compatibilizados plenamente con los de tráfico, ya reseñados, y a cuya finalidad global contribuyen las siguientes actuaciones.

Túnel en Marqués de Alcedo, con la finalidad de facilitar la accesibilidad peatonal al parque del Castro. Sección tipo con arcén 0,50 m + 1 carril de 3,0 m + arcén de 0,50 m. Ancho total de 4,0 m.

Urbanización completa de la rúa Manuel Olivié, enlazando peatonalmente la Plaza de España con el parque del Castro. El Proyecto a desarrollar,



compatibilizará la peatonalización con el acceso rodado a las fincas afectadas. Se mantendrá y potenciará el arbolado existente.

Escaleras mecánicas de subida al parque del Castro en continuidad con la rúa Manuel Olivie, en su entronque con la rúa Marqués de Alcedo, elevando desde la cota 113 de dicha calle, hasta la cota 125 de la plataforma del entorno de la actual zona de juegos infantiles.

8. REPOSICIÓN DE TODOS LOS SERVICIOS AFECTADOS.

En el Proyecto de Urbanización a desarrollar se contemplarán, todas las reposiciones de servicios afectados por las obras objeto de dicho proyecto, bien sean redes de transporte y distribución, como elementos singulares. El programa de ejecución de las obras, garantizará en todo caso, el pleno mantenimiento de los servicios urbanos.

9. APARCAMIENTOS PÚBLICOS SUBTERRÁNEOS

El ya reseñado, emplazamiento estratégico de la Plaza de España, debe estimular al máximo el intercambio modal. En su entorno inmediato se encuentra, el borde sur del área central urbana, el parque del Castro, y las instalaciones del Hospital Xeral.

La ordenación contempla la dotación de un aparcamiento público subterráneo con capacidad para 600 plazas. Se sitúa, en tres sótanos, bajo



una media circunferencia del vial en anillo que se corresponde con la actual calle Honduras, en el tramo comprendido desde la Avda. de Madrid hasta la calle Fernando Conde. En continuidad con el mismo y con un único sótano, se enlazan las dos cabeceras de la Gran Vía. El aparcamiento cuenta con, al menos, tres entradas y cuatro salidas, con accesos directos desde la Gran Vía, en sus dos cabeceras.

Para los metros cuadrados edificables en el ámbito de la ordenación detallada, y que ascienden a 62.651 m² son exigibles legalmente 1.253 plazas de aparcamiento de todo tipo, de las cuales la cuarta parte, es decir 313 plazas, se exige que sean públicas. Dado que se planifican 600 plazas de aparcamiento público, contamos con 287 más, sobre el mínimo exigible.

10. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Este elemento vertebrador de toda la ordenación detallada se orienta, a establecer una ligazón entre la Plaza de España y el monte del Castro, en definitiva, entre el Área Central urbana y el Castro, entendido éste, como auténtico Parque Central de la ciudad de Vigo. La bóveda arbolada de la rúa Manuel Olivié, conduce la suave ascensión al mismo, complementada con una ayuda mecánica en el justo arranque de la ladera. Esta gran zona verde se abre y mira al Castro, en la exacta dirección en la que también se mira al mar, una vez conquistada la cima y mirador del Monte del Castro. Actuando como eslabón e invitación, esta actuación plantea una contribución para arraigar, este inmenso Parque Central, en el uso y vida cotidiana de la ciudad.



El entorno del centro de la zona verde y de toda la ordenación, se plantea con una matizada modulación tectónica del terreno y de la superficie de los forjados. El centro, al fijarse con una cota más baja, produce el efecto de una suave concavidad, protegida por un leve plegamiento elevado, en su perímetro, otorgando protección visual y acústica respecto al tráfico del vial en anillo. Las curvas de nivel recogidas en el plano 3.4. de alineaciones y rasantes, son indicativas de este intencionado planteamiento. Dos zonas verdes, sensiblemente triangulares, se abren entre los intersticios de los bloques de edificación, ofreciendo continuidad y permeabilidad bajo los pasos peatonales de uso público, previstos a cota de planta baja, del cuerpo edificado central de tres alturas.

Se determina la cesión del uso de superficie, como uso público, de las zonas de la parcela P1, Residencial-Terciario, que resultan comprendidas entre las zonas verdes y las edificaciones previstas.

El sistema local de zonas verdes de esta ordenación detallada, tiene una superficie total de 16.408 m², que consta, de una zona unitaria, parcela P3 de 15.116 m² y dos zonas triangulares complementarias, parcela P4 de 646 m², y parcela P5 de 646 m². El sistema de espacios libres públicos, exigible en ámbito residencial, es de 18 m² por cada 100 m² edificables, lo cual para 62.651 m² supone una superficie mínima de 11.277 m². La reserva prevista de 16.408 m² es por tanto superior en 5.131 m², es decir en un 45.4 %, respecto a las exigencias legales.



En este espacio se reubicará el actual grupo escultórico existente. El emplazamiento exacto se determinará en el proyecto de urbanización.

11. PARCELA RESIDENCIAL-TERCIARIO. P1

Esta parcela residencial es un importante elemento conformador del borde sur, característicamente residencial, del Área Central urbana. El anillo viario, la gran zona verde, la condición de borde de parque urbano, y la identidad del sitio como puerta interior, puerta de tierra del área central, orientan la definición formal de las piezas edificatorias. Se plantean cuatro bloques, que establecen relaciones físicas ortogonalizadas, situados perpendicularmente, dos a dos entre sí, e igualmente perpendiculares al eje del anillo viario. Esta disposición permeabiliza enormemente la percepción espacial desde el anillo perimetral. Así mismo define unas relaciones visuales claras a través de aperturas laterales entre bloques, que aseguren perspectivas cruzadas sobre las principales calles convergentes en la plaza. La amplitud del anillo y de las zonas verdes, acotan el área destinada a la implantación de la edificación, donde la posición de los bloques, sus distancias al viario, a linderos de parcela, y separaciones entre bloques, se adoptan orientados por el conjunto de criterios globales de la ordenación. Enlazando estos cuatro bloques, de 18 alturas, se plantea una edificación de planta irregular, en 3 alturas, que los interrelaciona. Los bloques corresponden a edificación Residencial y Terciario General y la edificación de tres alturas a uso Terciario General.

La edificabilidad total asignada a esta parcela asciende a 61.914 m²



El número total de plazas exigibles, asciende a 1.253 (ver anterior epígrafe 9), de las cuales 600 ya se plantean como públicas, restando para ordenar como aparcamiento privado un mínimo de 653 plazas, superior a las 619 plazas que obliga las NN.UU. (1 plaza por cada 100 m² construidos en residencial y comercial). El acceso a los aparcamientos subterráneos privados, se podrá producir por los testeros exteriores de los bloques.

La superficie total de la parcela asciende a 7.215 m². La superficie ocupada por la edificación es de 5.199 m², lo que supone una ocupación de la parcela del 72,05 %. El resto de la superficie no ocupada de la parcela, y que se eleva a 2.016 m², será de cesión de uso de superficie, para uso público en continuidad con las zonas vedes.

12. PARCELA DOTACIONAL PRIVADO. P2

Ocupa una superficie de 943 m², en la cual se mantendrá la edificación existente, que se encuentra incluida en el Catálogo de Edificios a Conservar. Su uso es el Dotacional Privado.

13. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

Se ha recogido y valorado la información sobre redes de servicios urbanos existentes, en el ámbito y entorno inmediato, tanto de distribución como de transporte, así como eventuales instalaciones singulares. En atención a



todo ello, y a las consultas evacuadas, se propone la solución de una galería de servicios cerrada en anillo, perimetral a la parcela edificable P1 Residencial-Terciario, tal como se refleja en el plano número 4.1. Básicamente a través de ella se pueden canalizar los servicios afectados, así como asegurar las conexiones a las redes de las nuevas edificaciones previstas. Se plantea una sección tipo de 1'75 m a 2'0 m de ancho y una altura de 2'0 m, estableciéndose la continuidad en determinadas zonas de los aparcamientos públicos subterráneos, bien embebiendo los pasos de canalizaciones en las losas de forjado, o bien suspendidas bajo techo. Se prevé una zona reservada para centros de transformación y nodos de comunicaciones, contigua al tramo recto del anillo de la galería de servicios, y que cuenta con buena accesibilidad.

Al margen de esta galería de servicios en los planos números 4.2 y 4.3 se plantea el esquema de saneamiento, separativo para aguas pluviales y fecales, y que dada la posición en alto de la plaza, evacuan de forma natural, por gravedad, hacia la zona de Gran Vía norte.

El Proyecto de Urbanización, en acuerdo con los servicios técnicos del ayuntamiento, podrá plantear alternativas equivalentes.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

14. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

Ámbito: PLAZA DE ESPAÑA DE Sup. Total 38.113,00 m²

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² / m ²	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²
M.1	P.1	7.215,00	61.914,00	8.58	72.05	III-XVIII				
	P.2	943,00	737	0.781	58	II-III-IV				
	P.3	15.116,00						15.116,00		
	P.4	646,00						646,00		
	P.5	646,00						646,00		
Total		24.566,00	62.651,00					16.408,00		

Manzana nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
		Edificab. m ² .c	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	24.566,00	62.651,00		16.408,00			
TOTAL	24.566,00	62.651,00		16.408,00			

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = Sup. Total de Vario

13.547,00



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

De los 13.547 m² de viario, corresponden 281 m² a accesos a los aparcamientos públicos subterráneos, comprendidos dentro del ámbito de la ordenación detallada.

La Ordenación Detallada contempla la realización de los siguientes Sistemas Generales:

Túnel de conexión Gran Vía – Avda. Madrid soterrado

Túnel de Gran Vía – Gran Vía soterrado

Túnel que unirá la Avda. Madrid con la carretera provincial que se encuentra en el ámbito exterior asociado.

Túnel en Conde Gondomar

El ámbito exterior asociado, para la realización de obras de sistemas generales, conexión de las infraestructuras, y otras actuaciones singulares previstas, y cuya delimitación se incluye en el plano número 2, asciende a 8.044 m².

15. CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL PXOM.

Determinaciones estructurantes	De la Ficha de Características	De la Ordenación Detallada
Superficie del ámbito (m ²)	38.114	38.114
Usos globales e tipología edificatoria:		
a)Residencial	(Max.: 100%)	(79.824%)
a)Terciario General	(Max.: 19%)	(19%)
a)Dotacional Privado	(Max.: 2%)	(1,176%)



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Altura máxima (nº andares)	18	18
Superf. máx. edificab(m ²)	62.651	62.651
Reserva dotaciones:		
a)Espacios libres (m ²)	14.708	16.408
b)Equipamientos (m ²)	0	0
c)Aparcam. públicos(nº)	600	600

16. ORDENANZAS PROPIAS.

16.1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

El vial en anillo define una única manzana que a su vez se subdivide en parcelas que constituyen la base de la regulación.

Las condiciones específicas de cada parcela de uso lucrativo se recogen en el siguiente cuadro.

Parcela nº	Superficie m ²	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
			B. rasante	S. Rasante	
1	7.215	61.914	100%	72.05%	XVIII
2	943	737	20%	58.00%	II-III-IV

La Parcela P1 podrá, a su vez, subdividirse en parcelas independientes, con una superficie mínima de 1.250 m, vinculadas a alguno de los cuatro bloques, manteniéndose en subsuelo la posibilidad de mancomunar el garaje-aparcamiento.



16.2. EDIFICACIÓN TIPO

La tipología edificatoria establece la siguiente EDIFICACIÓN TIPO para la parcela P1 de la Ordenación Detallada.

La edificación tipo consta de cuatro cuerpos edificados en altura con forma regular y dieciocho alturas junto con un cuerpo de enlace de forma irregular, y tres alturas.

Las edificaciones guardarán las dimensiones máximas y separaciones mínimas medidas en proyección horizontal que se recogen acotadas en el plano 3.5 de alineacións e rasantes

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de coronación medida desde las cotas de nivelación de plantas bajas que se detallan en el referido plano 3.5

Alturas

tres (3) plantas	12,00 metros
dieciocho (18) plantas	64.00 metros

Los cuerpos edificados regulares de un máximo de dieciocho alturas, que sobresalen por encima de la edificación de tres plantas, no excederán en su dimensión longitudinal los 40 metros ni en su fondo los 21 metros. La edificación de planta irregular contigua no excederá las alineaciones que con carácter máximo se acotan en planos.



Todas las piezas habitables deberán ser exteriores. Las viviendas, con independencia de su programa, tendrán ventanas a fachada exterior, bien dando a espacios sobre la edificación de tres alturas o sobre espacios libres.

16.3 EDIFICACIÓN A CONSERVAR

La tipología de EDIFICACIÓN A CONSERVAR se establece para la Parcela P2 de la Ordenación Detallada, donde se mantiene la actual edificación que consta de un único cuerpo edificado de II, III, y IV plantas que se conservan. Esta edificación se encuentra incluida en el Catálogo de Edificios a Conservar.

Un segundo chalet situado en la rúa Olivié nº 3 (A_063), se encuentra en el catálogo de bienes culturales con nivel de protección ambiental 5, donde se contempla la posibilidad de traslado y reconstrucción en otro emplazamiento. Por tanto se procederá a su derribo y traslado a otro lugar del término municipal en aplicación de dichas previsiones del catálogo para dicho nivel de protección.

16.4. ALINEACIONES Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Las Alineaciones vienen definidas en los planos 3.1 3.2 3.3 de la Ordenación.

Las edificaciones se situarán según lo establecido en el plano 3.5 Alineacións e Rasantes da Edificación. Estas alineaciones tienen el carácter



máximo, lo que permite que dicha edificación ocupe menos superficie en planta que la que aquí se acota.

La separación entre bloques adoptada de 23 m supera los 21,5 exigibles de acuerdo con la ordenanza de referencia 6.

16.5. OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS NO EDIFICADOS.

Los espacios no ocupados por la edificación cederán su uso en superficie al dominio público en régimen de Cesión de Uso de Superficie.

16.6. PROFUNDIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Los fondos máximos de las edificaciones de XVIII alturas serán de 21 metros, cumpliendo el artículo 9.6.11 de las normas urbanísticas que establece para la edificación en bloque abierto y de planta no cuadrada, que se destinen a un uso Residencial, un máximo de 18 metros de profundidad, posibilitando una ampliación en un 17 % de dicha longitud, es decir 21.06 metros, cuando se trate de una Ordenación Detallada, cómo es nuestro caso.

16.7. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

La edificación no rebasará en número de plantas las definidas en el plano de Ordenación y Normativa. Es decir XVIII para los cuatro bloques edificados de forma regular, y III para el cuerpo de enlace.



La cota de origen y de referencia para la medición de las alturas viene señalado en el plano de Alineación da Edificación. La medición de altura del cuerpo edificado que relaciona los cuatro bloques se realizará por lo tanto en el vial en anillo exterior. Dado que el interior de la plaza se rehunde con una concavidad, se produce una mayor altura hacia el interior. Para la solución arquitectónica de esta pieza se autoriza la construcción de una entreplanta, con una ocupación máxima del 60%, y una altura libre mínima de 2.70 metros. Dicho volumen podrá mantener una cornisa continua al no estar obligado a un escalonamiento en fachada.

Las alturas de los bloques se calcularán según los siguientes valores.

Planta baja. Altura 4.50 metros

Resto de plantas. Altura 3.50 metros

Las alturas del volumen comercial se determinarán con una altura máxima de 4 metros para poder dar solución a las necesidades que el uso comercial suele demandar.

Las alturas máximas serán de 12 metros (medidos desde el vial en anillo) para el volumen comercial y de 64.00 metros para los bloques. Sin exceder esta altura máxima total, las plantas baja 1ª y 2ª de los bloques podrán tener 4 metros de altura cada una, con la finalidad de ajustar sus plantas con el volumen comercial que las interrelaciona.

16.8. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Las cubiertas deberán ser planas. Sobre la última planta permitida en todas las edificaciones no podrán construirse áticos ni aprovechamientos bajo



cubierta. Sí se autoriza el diseño de elementos de cubrición, homogenización y / o ocultación de instalaciones, chimeneas de ventilación, etc, hasta una altura de 1'50 m. sobre el último forjado y paralelos al mismo, con retranqueo mínimo de 0'50 m. del plano de fachada, y sin sobresalir más de 0'50 m. sobre el peto perimetral de coronación de fachada.

En todo caso sobre la cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de comunicación, escaleras y ascensores, los elementos de ventilación, chimeneas, las antenas de cualquier tipo de televisión así como letreros o emblemas.

16.9. SALIENTES Y VUELOS.

En los cuatro cuerpos edificados de forma regular no se autorizan cuerpos volados cerrados, ni vuelos en cornisa. En el edificio de III alturas en la planta de cubierta se autorizan vuelos en cornisa hasta un máximo de 4 metros, vuelo que guarda relación con la escala global del edificio.

Sí se autorizan elementos planos de protección solar, bien horizontales o verticales con un vuelo máximo de 60 cm.

16.10. PASARELAS DE PASO Y ESTANCIA.

Con independencia del diseño preciso de sus componentes, se prevé un esquema de pasarelas de paso y permanencia. Funcionalmente garantizan la conexión peatonal de la plaza con el entorno urbano circundante, y salvan con comodidad el paso por el vial en anillo. Recortadas sobre el suelo de la plaza y a la vez entrelazadas con el mismo estimulan también,



una manera alternativa de uso de los espacios libres. Al revivir una topografía estratificada en varios niveles, enriquecen los espacios públicos con itinerarios y visiones cruzadas, con juegos de concatenaciones de remansos y actividad, con ámbitos de recogimiento y áreas más funcionales de fluida circulación y actividad.

El esquema de pasarelas arranca desde los pasos peatonales de las dos cabeceras de la Gran Vía, desde el punto medio de los cuales, se contempla la construcción de escaleras o rampas que posibiliten el acceso al interior de la plaza pasando sobre el vial que la circunda. Se emplazarán aprovechado en altura el espacio de vial ya consumido por las rampas de acceso a túneles o aparcamiento subterráneo. Un tercer vértice del esquema de pasarelas se entrega sobre el jardín en alto del chalet, objeto de mantenimiento y protección, que pasa a ser mayoritariamente de libre uso público y que conduce en horizontal directamente a la peatonalizada rúa de Manuel Olivie y de ahí hasta el parque del Castro. En planos se recoge a título indicativo una aproximación de solución formal.

Dado que la superficie de la plaza contará con ligeros plegamientos y una suave concavidad central, la altura libre de las pasarelas de paso y estancia será, así mismo, muy flexible para facilitar los puntos de contacto e intercambio bien sean directamente o por ayudas mecánicas. Se determinan no obstante las siguientes restricciones. Alturas libres: mínima 2'70 metros (excepto en rampas y escaleras) y máxima 11'40 metros. El ancho mínimo de las pasarelas será de 3 metros y en estas superficies elevadas no se podrá inscribir en ningún caso un círculo con diámetro superior a 15 metros. La ocupación máxima de su vuelo sobre zonas verdes y espacios libres, no excederá del 12% de la superficie de los mismos.



El esquema de pasarelas de paso y estancia se concibe también como una cubrición con protección parcial de zonas verdes y espacios libres. Esta protección se podrá complementar con el diseño de elementos acristalados salpicados bajo las pasarelas, como pequeños recintos protegidos y cortavientos.

Así mismo el Proyecto de Urbanización podrá estudiar pasos peatonales bajo el vial circular.

16.11. CONDICIONES DE GARAJE APARCAMIENTO

El artículo 47 de la ley 9/2002(LOUGA) dice: "apartado c) plazas de aparcadoiros de vehículos : En ámbitos de uso residencial, houteleiro ou terciario: 2 plazas de aparcamiento por 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público."

La superficie total edificable de esta Ordenación Detallada es de 62.651 m² siendo necesarias por lo tanto 1.253 plazas. El número de plazas públicas que se reservan es de 600 por lo que el número mínimo de plazas de aparcamiento privadas obligatorias es de 653, superior a las 619 plazas que obliga las NN.UU. (1 plaza por cada 100 m² construidos en residencial y comercial.)

En caso de parcelación la distribución de este número de plazas será proporcional a las superficies con independencia de la posibilidad de mancomunar el garaje-aparcamiento.



El número de plantas de garaje- aparcamiento que figura en los planos es indicativo. No se limita el número de sótanos.

16.12. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La parcela Residencial P1, en la superficie no ocupada por la edificación y que asciende a 2.016 m², cede el uso de superficie para el libre acceso público en continuidad con los 16.408 m² de zonas verdes previstas. El Proyecto de Urbanización integrará el diseño unitario de estos 18.424 m² de espacios de libre acceso público.

16.13. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La forma urbana de las edificaciones previstas, estará necesariamente autocontenida en el conjunto. Se mantendrá por tanto la unidad arquitectónica y la continuidad del tratamiento con pieles uniformes entre las fachadas de los cuatro bloques. Se determina para la mejor conformación y personalización perceptiva de los espacios públicos circundantes, diferenciar en altura y en tratamiento arquitectónico, las fachadas anteriores de las posteriores. Así mismo, las fachadas de los bloques contemplarán un esquema de tratamiento integral desde la cota de rasante de suelo, hasta la arista superior de fachada, compatibilizando los diferentes usos. Los elementos de protección solar, si existieran, estarán plenamente integrados en el esquema de tratamiento integral de fachada, pudiendo plantearse en la totalidad de la misma.

El cuerpo central edificado en tres alturas que interrelaciona el conjunto deberá reforzar la significación de continuidad, apertura y permeabilidad



entre interior y exterior. Presentará en su cubierta una solución de cornisa en arista viva, a lo largo del frente curvo que se abre hacia la plaza, e integrará con unidad de diseño la continuidad con el esquema de pasarelas de paso y estancia, así como la conformación de los espacios pasantes, que en planta baja, establecen el nexo entre todos los espacios libres.

16.14. RÉGIMEN DE USOS

El uso global característico es el Residencial. Otros usos globales son el Terciario General y Dotacional.

Los usos pormenorizados son los siguientes.

En los cuatro cuerpos edificados de 18 plantas de altura máxima de la parcela P1:

- Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

En cualquiera de los cuerpos edificados de la parcela P1 hasta la 5ª planta como máximo:

- Terciario General, Clase Comercio, Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.
- Terciario General, Clase Oficinas, Categoría 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión, Categoría 10ª, 11ª y 12ª

En la parcela P2

- Dotacional, Clase Educación, Categorías 1ª, 2ª, 6ª y 7ª
- Dotacional, Clase Socio-Cultural, Categorías 8ª y 9ª



- Dotacional, Clase Asistencial, Categoría 10ª
- Dotacional, Clase Sanitario, Categoría 12ª
- Dotacional, Clase Servicio Público, Categoría 15ª
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª
- Dotacional, Clase Deportivo, Categoría 19ª

16.15 PLAZO DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

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 15/2004.

El Plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la 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 2.35., de las Normas Urbanísticas.

La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de las Normas Urbanísticas.



17. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS. APROVECHAMIENTO TIPO

La ponderación de usos se realiza en base a los usos pormenorizados relacionados en el anterior epígrafe.

El valor calculado por el PXOM para la zona de Gran Vía para todas las categorías de Terciario General es de un coeficiente de 0,9. En la Plaza de España con una posición de mayor centralidad se equipara sensiblemente el valor del uso de Terciario General al de Vivienda Libre, es decir, adopta un valor de coeficiente de 1,065. Por último para uso Dotacional se adopta el coeficiente de 0,653

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
	Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª	Libre	1,2012
Protegida		0,2431	
Terciario General, Case Comercio, Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª. Terciario General, Case Oficinas, Categoría 6ª, 7ª, 8ª y 9ª. Terciario General, Case Recreativo y Reunión, Categoría 10ª, 11ª y 12ª.		1,065	
Dotacional, Categorías 1ª, 2ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 12ª, 15ª, 16ª y 19ª		0,653	

El aprovechamiento tipo resultante de aplicar a la Ordenación Detallada en función de los coeficientes de ponderación de cada uso contemplado es el siguiente.



1. Una actuación en la mancha urbana, en la ciudad compacta
2. La diversidad como fuente de armonía
3. La fuerte personalidad de la silueta transversal
4. La continuidad longitudinal paralela al litoral como invariante
5. El espacio público y no el tráfico rodado es quien configura
6. Una geometría radial y abierta para un punto de inflexión

En segundo lugar, se ha procedido metodológicamente, a enfocar la reflexión de impacto medioambiental como un análisis y una evaluación binaria que oscila entre los impactos positivos y los impactos negativos de la ordenación detallada sobre el entorno urbano de la Plaza de España y el conjunto territorial de la ciudad de Vigo, entendidos como soportes de valores paisajísticos. Los impactos positivos y negativos estimados para los anteriores bloques temáticos sobre el campo concreto de análisis se han sintetizado de modo binario.

Impactos positivos	Impactos negativos
1. concentración	dispersión
2. diversidad	mimetismo
3. integración	desatención
4. fluidez	barreras
5. espacio público	tráfico rodado
6. geometría abierta	geometría cerrada

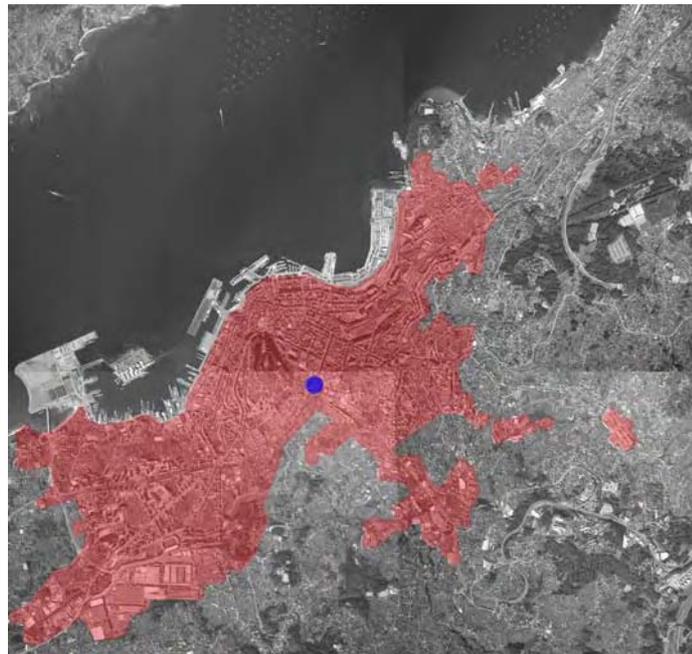
Del cruce de la secuencia de temas clave con el análisis y evaluación binaria resultan las siguientes reflexiones y valoraciones:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

1. Estamos ante una actuación urbanística cuyo trabajo atañe a la ciudad compacta, a la denominada "mancha urbana", donde se centra en completar y reordenar tejido residencial que es la urdimbre básica que constituye la ciudad, y en especial en una ciudad como Vigo. La intervención nada tiene que ver, por tanto, con los siempre delicados temas del ensanche urbano sobre la periferia, la colonización de espacios tradicionalmente rurales, o bien los planteamientos de ciudad dispersa que habitualmente conllevan importantes secuelas paisajísticas. Los impactos del hecho de intervenir sobre la mancha urbana resultan manifiestamente reseñables como positivos.



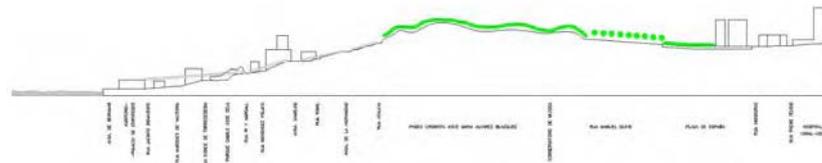
2. Como fuente de armonía paisajística la intervención atiende a la esencial diversidad del paisaje urbano del asentamiento territorial de Vigo, fuertemente caracterizado por su accidentada topografía y apreciado precisamente por su naturaleza de contrastes. La



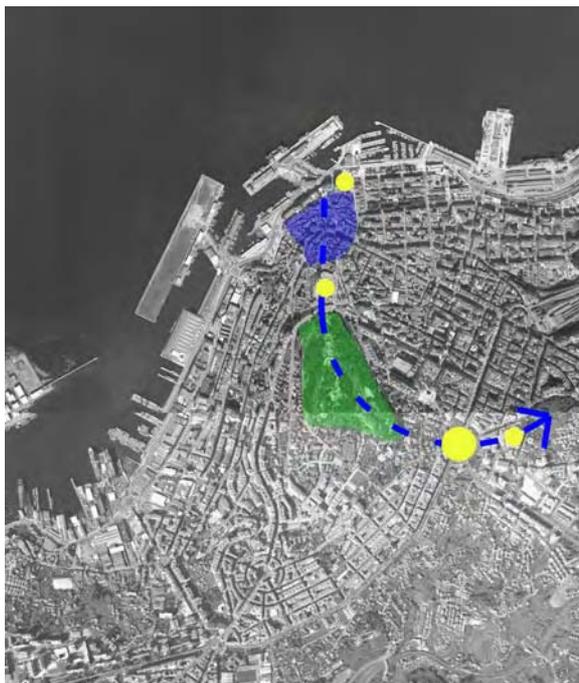
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

propuesta es ajena a los impactos negativos que, continuidades lineales trasladadas de modo mimético desde esquemas de crecimiento reticular o en hilera, han generado en el paisaje de la ciudad multitud de barreras visuales.



3. La propuesta atiende a la llamativa personalidad urbana y paisajística de la cadena de hitos topográficos y urbanos que incide perpendicularmente sobre el borde litoral (restinga de la Laxe, Casco Vello, Edificio del Concello, Monte del Castro y Hospital Xeral) concatenación de la cual por su emplazamiento forma parte sustancial la Plaza de España. De esta forma urbana e identidad espacial y paisajística se hace eco la ordenación al definir su escala y su ritmo de llenos y vacíos, concentrado la edificación junto al borde Este en proximidad con el Hospital Xeral y su entorno, y vaciando el borde Oeste en torno a las tipologías intermedias y al monte del Castro. Se aprecian más impactos positivos que negativos en esta claridad de la ordenación que se integra, a su vez, en la fuerte personalidad del conjunto de la silueta perpendicular al mar.

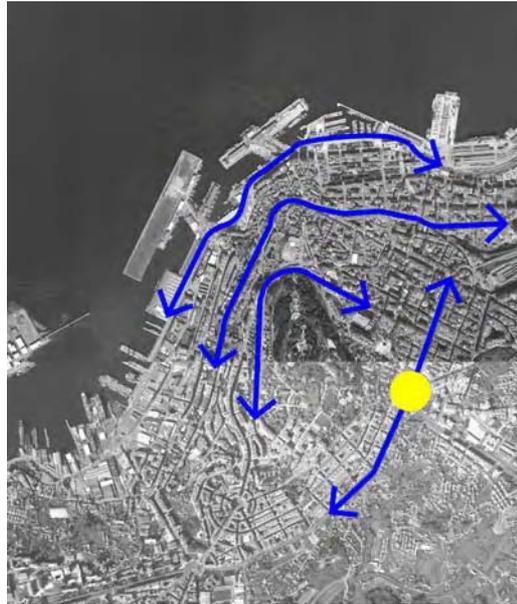


4. Esta cresta transversal apuntando sobre el mar divide claramente el asentamiento urbano entre el Este con el área central propiamente dicha y Vigo-Oeste. Las continuidades paralelas al mar, tanto funcionales como espaciales, características de toda ciudad tendida a lo largo de un litoral, se tienen que cruzar necesariamente con esta gran dorsal en al menos varios enclaves de paso. La cornisa de Beiramar, la puerta del Sol, el antiguo campo de Granada hoy con la plaza y edificio del Concello sobre el eje Camelias-Venezuela, junto con la plaza de España y el eje de la Gran Vía, forman todos ellos parte de una misma lógica posicional. La Ordenación detallada asume como un impacto positivo esta obligación invariante de articular un pasillo perceptivo Gran Vía-Gran Vía que articula a través del gran espacio libre y de la posición paralela al mar de la fachada edificada.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

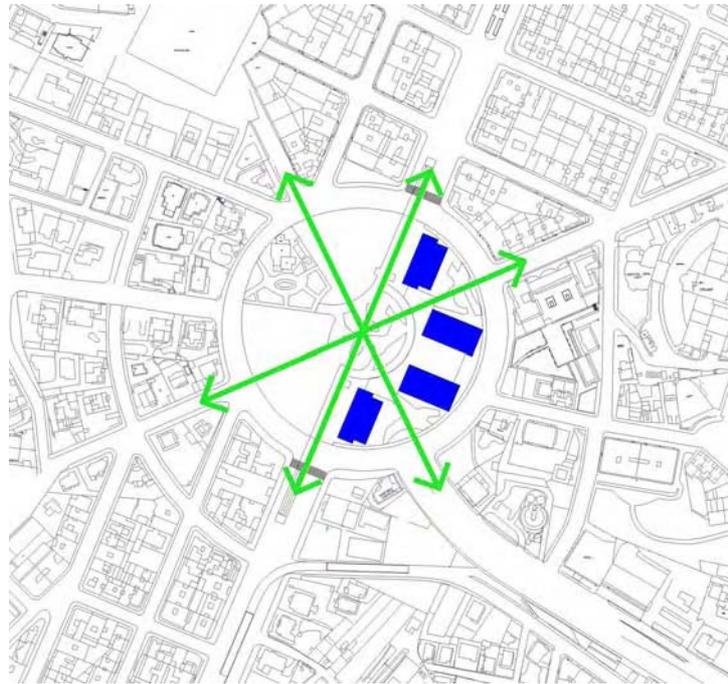
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



5. La Ordenación Detallada adopta el espacio público y no el tráfico rodado como referente conformador de la imagen urbana. Un rotundo impacto positivo respecto de la actual situación. La jerarquización de la red viaria prevista en el Plan General va diluyendo el tráfico paulatinamente, a la vez que los túneles canalizan gran parte del mismo bajo tierra, resultando la presencia del mismo en la plaza más intermitente y felizmente con menos carga simbólica. Así, la cuestión central de la Plaza de España ya no es como significar el acceso rodado desde o hacia la Avda. de Madrid, sino como caracterizar un gran espacio público que vincule el área central urbana con el gran parque central de la ciudad, el Monte del Castro, anclándolo en la ciudad.



6. La lógica geométrica que se adopta para la plaza es radial y abierta, preservando los ejes visuales fundamentales que confluyen en este punto de doble inflexión topográfica siguiendo las trazas Gan Vía – Gran Vía, Avda. de Madrid – rúa Fernando Conde, y rúas Pizarro – Romil. Al frente, hacia el poniente mirando hacia el Castro, en la misma dirección del mar, se configura la fachada principal de la ordenación, que a su vez se asienta ante el enorme espacio público que se genera como antesala de la subida al Castro y de la bajada al Área Central. Todos los posibles impactos negativos resultan minimizados.



19. VIVIENDA PROTEGIDA

La reserva de vivienda protegida imputada a esta actuación se sitúa en la parcela P1

20. VIABILIDAD ECONÓMICA

Superficie Delimitada:	38.114 m ² S
Superficie Computable:	14.753 m ² S
Superficie Total Edificable:	62.651 m ² T
Indice Edificabilidade Bruta:	1,644 m ² T/m ² S

GASTOS DE TRANSFORMACIÓN:

Total Gastos:	22.852.925 €
---------------	--------------



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

Valor Promediado:	1.708 €
Valor Apropiable $62651 \text{ m}^2\text{T} \times 1708\text{€} \times 0,90$	89.995.452 €

VALOR INICIAL DO SOLO

Valor Apropiable:	89.995.452 €
Total Gastos:	22.852.925 €
Superficie computable:	14.753 m ² S
Valor Residual $(89995452\text{€} - 22852925\text{€}) / 14753\text{m}^2\text{S}$	4.511 €

21. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGULAMIENTO DE ACCESIBILIDAD

Esta ordenación detallada garantiza la accesibilidad en el viario y los espacios públicos, según la ley 8/97 y el Decreto 35/2000.

Accesibilidad del viario

Los itinerarios peatonales del rotor tiene en todo su perímetro un ancho igual o mayor a 1,80 m. La pendiente viene dada por los límites de la ordenación detallada, suelo urbano consolidado y no supera el 8%.

Se enumeran a continuación las pendientes aproximadas que el rotor va adoptando en todos sus tramos y que vienen dadas del encuentro con las rasantes de los viales existentes.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

TRAMO	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDIENTE TOTAL	% PENDIENTE MÁXIMA	TRAMO DE PENDIENTE MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	Gran Vía - San Amaro	Existente modificado	7.03%	7.03%	74.78	21.50	ADAPTADO
2	San Amaro - Manuel Olivie	Existente modificado	2.93%	2.93%	122.94	18.50	ADAPTADO
3	Manuel Olivie - Fernando Conde	Existente modificado	4.67%	4.67%	85.60	15.00	ADAPTADO
4	Fernando Conde - Gran Vía	Existente modificado	6.50%	6.50%	85.14	19.00	ADAPTADO
5	Gran Vía - Pizarro	Existente modificado	5.72%	5.72%	75.11	23.00	ADAPTADO
6	Pizarro - Puerto Rico	Existente modificado	1.94%	1.94%	90.12	22.50	ADAPTADO
7	Puerto Rico- Avd Madrid	Nuevo	3.00%	3.00%	66.5	21.50	ADAPTADO
8	Avd Madrid- Gran Vía	Existente modificado	4.08%	4.08%	70.03	23.50	ADAPTADO

Accesibilidad de parques, jardines y demás espacios libres de uso público

El gran espacio público de la propuesta que suma el espacio verde de cesión y la superficie de cesión de espacios privados es accesible y adaptado.

Los restantes elementos que la ley establece para las condiciones de accesibilidad en vías y espacios públicos los regulará y justificará el proyecto de urbanización.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO I : FICHA



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: PRAZA DE ESPAÑA

DISTRITO: 4

CLAVE: A-4-06 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

38.114 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	23.361

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

14.753 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

62.651 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,644 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	4, 6, 9, 13

Altura Máxima

18

Andares

3. CONDICIÓN S DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	19		1,065
DOTACIONAL PRIVADO	2		0,653

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

4,282

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:	14.708	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO****6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS****7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS****8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Coa ordenación que polo PXOM se da a esta peza emblemática da cidade, preténdese dar resposta a varias esixencias e a conseguir os obxectivos que se explicitan de seguido:

1º) DAR ACAEMENTO XURÍDICO AOS DEREITOS EDIFICATORIOS DOS PROPIETARIOS DO ÁMBITO que, aínda que recoñecidos en planeamentos anteriores, fora imposible materializar por mor dos cambios lexislativos producidos no momento en que se tramitaba o planeamento secundario para o dito ámbito (lei 1/1997 do Solo de Galicia) que suprimiu o concepto de aproveitamento medio e institucionalizou o aproveitamento tipo, provocando situacións conflictivas como esta, ao entenderen algúns, xulgamos que equivocadamente, que era automaticamente aplicable a substitución dun concepto urbanístico polo outro, cuestión que sen embargo é dubidosa tanto nas Disposicións transitorias da Lei 1/1997, como na "Instrucción 1-1998 do Sr. Conselleiro da CPTOPV". A Ficha de características do PXOU de 1993 para este ámbito explicita o aproveitamento medio (1,46 m²/m² sobre o total do ámbito, para o que contaba unha superficie de 39.400 m²); xa que logo nese ámbito poderíanse edificar 57.524 m² (a máis de sinalar a permanencia da edificabilidade existente en dúas das couzadas, as máis próximas ao Castro e a de Servicios urbanos - Gasoliñeira-)

Evidentemente, de aplicar ese parámetro de aproveitamento medio (1,46 m²/m²) como se fose aproveitamento tipo, a edificabilidade reduciríase drásticamente situándose por baixo dos 21.000 m².

Para o presente PXOM, porén, a edificabilidade permitida - cuxa expresión deberíase concretar, pois, nos 1,46 m²/m² sobre a totalidade do ámbito - viña perfectamente definida pola ordenación detallada, aínda que non grafiada, de todas as couzadas que dan fronte á Praza de España, porque é a propia ficha a que sinala que se poderá construír en cinco das oito couzadas, do seguinte xeito:

- Nos primeiros vinte metros de fondo, con catro plantas.
- No resto, con oito plantas

Todo elo coa aplicación das determinacións específicas da ordenanza de couzada pechada.

Descartando patios de couzada, necesarios alí onde a forma de couzada o demandaba, a edificabilidade así expresada viña coincidir - cun nivel de aproximación alto, coa que logo se consignou numericamente na Ficha coa expresión 1,46 m²/m² posto que, segundo a medición efectuada polo equipo Redactor, a edificabilidade total que corresponde á ordenación reflectida na Ficha sería a seguinte:

CUARTEIRÓN	EDIFICABILIDADE (m ²)
A	16.385,19
B	9.964,46
C	17.988,52
D	6.324,58
E	5.234,15
Total	55.896,90 m ²

A esa edificabilidade resultante de aplicar o aproveitamento medio do ámbito fixado polo PXOU de 1993 nos cinco cuarteiróns devanditos, a Ficha do mentado Plan engadía o mantemento da edificabilidade existente nos cuarteiróns (F, G e H), os situados entre Gran Vía, San Amaro, Fernando Conde, Manuel Olivie e Conde de Gondomar; a saber:

F (Gasoliñeira)	1.329,38
-----------------	----------



G (Chalets existentes)	525,56
H (Chalet existente)	737,50
Total	2.592,44 m²

Por conseguinte, a edificabilidade total fixada polo PXOU/93 para o ámbito situábase en 58.489,34 m². O ámbito do presente PXOM ten unha superficie total de 38.113 m². Se lle aplicamos a edificabilidade do PXOU/93, isto é 1,46 m²/m², temos un resultado moi semellante ao fixado no PXOU/93, -exactamente, 55.644,88 m². Se a esta edificabilidade se lle sumase a existente que se mantíña daquela (2592,44m²) teríamos 58.237,32 m². A diferenza entre ámbolos dous cómputos é, xa que logo, ben cativa (58.489,34-58.237,32 = 252,02), pois representa menos dun 0,5%.

O presente PXOM parte pois de recoñecer a edificabilidade do PXOU de 1993, por entender que tal proceder, amén de resolver definitivamente un dos grandes temas pendentes da ordenación urbana de Vigo, facéndoo sen xenerar hipotecas legais para o futuro, non xenera dificultades para a aplicación aquí dos anteriores que, en xeral, se aplicaron polo PXOM para ámbitos en semellante situación no centro da cidade.

Outra cuestión é o xeito de se concretar a ordenación desta emblemática peza. Dende logo, o PXOM entende que o peor dos modos de ordenar esta edificabilidade sería a de repartila nos cuarteiróns existentes. Porque tal proceder, amén de non liberar espazos libres, deixaría afogado o espacio propio da Praza, que hoxe, aínda que con tráfico semella unha certa folgura, que unha vez concertada a edificación en cuarteiróns se convertería nun espacio cativo e impropio do carácter emblemático que para a cidade ten a Praza de España.

2º) A REORDENACIÓN DA ÁREA E AS DOTACIÓNS NECESARIAS NELA.

O PXOM entende que para cumprir con ese carácter emblemático que a Praza de España ten para a cidade de Vigo, é preciso liberala por completo de tráfico, cousa que é posible deica en diante en razón de tres factores:

- A reordenación completa da estrutura viaria primaria e secundaria de Vigo que o Plan Xeral prevé (Novo acceso da estrada de Madrid á cidade por Arquitecto Palacios e rúa Regueiro, construción da Ronda de Vigo como vial urbano de ligazón de todos os territorios, conversión da Avda. de Madrid en vial urbano, alomenos dende o cruce coa Ronda no Seminario, etc)
- A previsión dun grande anelo polo que decorrería o tráfico que hoxe circula utilizando a Praza de España.
- Construción de novos tuneis para evitar o paso pola praza e polo anelo daqueles movementos que, maioritariamente, saen da cidade, isto é saída de Gran Vía cara Avda. de Madrid, saída do centro cara As Travesas, e desvío da entrada en Vigo dende a Avda. de Madrid con dirección As Travesas por medio de tunel de conexión coa Estrada Provincial e, logo coa propia Gran Vía. Con esa solución non só se permite a fluidez dos tráfico previstos e, algo importantísimo, como é a previsión dun grande espazo público de ligazón entre a Praza de España e o Monte de O Castro - con posibilidade de continuar ata Beiramar- senón que tamén se permite a xeneración de amplas superficies de aparcamentos públicos moi necesarios na área.

3º) OS CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN

É criterio xeral aplicable do PXOM para todos os solos urbanos non consolidados - e o do presente ámbito ten legalmente esa inequívoca consideración - que aqueles custos de transformación que sexan imputables directamente á específica ordenación que o PXOM prantexa, é dicir aqueles custos que exceden do que serían as obrigas da Propiedade para atender as necesarias obras de urbanización e/ou os que computan a obtención do que son dotacións ligadas ao desenvolvemento urbanístico, deben ser atendidos mercede a xeneración das correspondentes plusvalías urbanísticas.

Xa que logo, unha vez prantexada a cuestión dos dereitos que para este ámbito recoñece o PXOM, cómpre especificar que infraestruturas - sistema xerais novos ou modificación dos existentes - entende o Plan como necesarias tendo en conta a reordenación que o Plan prantexa para esta área, que inclúen actuacións exteriores ao ámbito de diferente cualidade, significación e tamén de distinta atribución de custos.

Sentado o principio denantes exposto, cómpre distinguir de entre as obras necesarias cais son as que lle correspondería sufragar ao desenvolvemento urbanístico e cais ao Concello por se tratar inequivocamente de actuacións ailladas, en solo urbano. E dentro destas cabe distinguir entre as que pode e debe financiar o Concello e que pode asumir porque é abondo o aproveitamento que lle corresponde no desenvolvemento urbanístico do ámbito e aquelas que se poden abordar a traveso do propio desenvolvemento urbanístico pola vía da xeneración das plusvalías que o propio Plan pode xenerar por entender que tal xeneración non conculca os criterios xerais aplicables para área na que se insire o presente ámbito; ou dito doutro xeito, polos aproveitamentos que se poden engadir aos recoñecidos de planeamentos anteriores sen que tal engádegos minorice a calidade da ordenación nin xenere disfuncións de caste ningunha.

As obrigas que a Lei atribue ao desenvolvemento da presente APR son todas aquelas que se corresponden coas obrigas ás que fai referencia o réxime xurídico do solo urbano non consolidado (artigo 20 da lei 9/2002), que, amais das cesións obrigatorias do solo para vías e dotacións ao servizo do polígono e, no seu caso, dos sistemas xerais, nas condicións que o Plan determine, e a cesión do aproveitamento urbanístico do Concello fixado polo artigo 18 da dita lei, fan referencia á necesidade de custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do Polígono.

Á vista das previsións que ten o Plan para a zona en materia de creación e modificación de infraestruturas xerais, cómpre asignar ao ámbito todos os custos que ha conlevar a urbanización do mesmo, como son as que se describen:

1.- Execución dos novos sistemas xerais ou execución das modificacións sobre os existentes e que deberán ser incluídos no proxecto de urbanización e a executar e custear polos propietarios do ámbito:

- Túnel de conexión entre a Gran Vía e a Avda. de Madrid, cun custo aproximado de 3.947.500 € (tres millóns novecientos corenta e sete mil cincocentos euros)
- Túnel de conexión Gran Vía-Gran Vía que substituirá o actualmente existente, cun custo aproximado de 1.437.500 € (un millón catrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
- Túnel de conexión entre a Avda. de Madrid e a Estrada Provincial, cun custo aproximado 1.437.500 € (un millón catrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
- Túnel previsto na rúa Conde de Gondomar, cun custo aproximado de 681.250 € (seiscentos oitenta e un mil douscentos cincuenta euros)

2.- Actuacións ailladas exteriores ó ámbito vinculadas á actuación a executar polo Concello:

- Túnel previsto na rúa Marques de Alcedo, cun custo aproximado de 537.000 € (cincocentos trinta e sete mil euros)
- Urbanización completa da rúa Manuel Olivie ata o Castro, cun custo aproximado de 540.000 € (cincocentos corenta mil

euros)

g) Escaleras mecánicas de subida o Castro, cun custo aproximado de 487.500 € (cuatrocentos oitenta e sete mil cincocentos euros)

h) Reposición dos servizos afectados por estas obras, que se estima en 2.437.500 € (dous millóns catrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)

3.- Maior dotación de aparcamentos públicos prevista que a obrigada por lei que suporá alomenos un monte de 287 prazas de aparcamentos soterrados (diferencia entre 600 e o estándar correspondente a edificabilidade prevista que a lei fixa en 313), cuxo custo se estima en 3.603.750 € (tres millóns seiscientos tres mil setecentos cincuenta euros)

O importe total destas obras acada a cifra total de 15.109.500 € (quinze millóns cento nove mil cincocentos euros).

4º) XEITO DE SUFRAGAR OS CUSTOS DEVANDITOS

1.- As partidas que se recollen nos parágrafos "a), b), c) e d)" serán satisfeitos con cargo a actuación urbanística e consta como unha obriga dos propietarios do ámbito .

2.- O resto dos custos necesarios para cubrir as esixencias que o Plan prantexa e que exceden do ámbito delimitado A-4-06 serán custeadas polo Concello.

5º) ASIGNACIÓN DE RECURSOS

A viabilidade económica da actuación ven xustificada na propia ordenación detallada e no estudo de viabilidade económica do PXOM, así como na propia xustificación da introducción do incremento da reserva de vivenda protexida elaborada polo equipo redactor do PXOM

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 21% 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.

- O estándar de espazos libres (18 m²s/100 m²c) suporía unha reserva de 11.277 m². A solución adopta da supón un total de 14.708 m²; xa que logo, superior nun 45%.

- A reserva de equipamentos enténdese que é mellor subsumila no conxunto do Distrito.

- A reserva de aparcamentos fixada en razón da necesidade de incrementar esta dotación na zona, sitúase en 600 prazas, en troques das 3,3 do estándar fixado por lei. Xa que logo supón un incremento do 91,69%.

- Como outras cargas específicas, corresponderálle á Propiedade a construción de infraestruturas referenciadas na Ficha a seu cargo, así como facer fronte a todas as indemnizacións, incluída a actividade da gasoliñeira.

- As obras de urbanización deberán finalizar no prazo estipulado no convenio.

- No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_063, Chalet da Rúa Manuel Oliví, nº 3 e A_103, Chalet Enrique Lorenzo.

- A xustificación sobre a atribución do aproveitamento urbanístico ao ámbito A-4-06, asúmese á realizada e contida na ficha que foi obxecto de aprobación provisional en maio do dous mil seis.



ANEXO II : ÍNDICE DE PLANOS

1. Situación e Delimitación do ámbito
- 2.A Estado Actual e Determinacións do Plan Xeral
- 2.B Información Catastral
- 2.C Solo exterior asociado ao Ámbito e Actuacións ailladas
- 3.1 Estructura viaria e Alineacións
- 3.2 Ordenación e Normativa
- 3.3 Ordenación e Usos Pormenorizados
- 3.4 Seccións Indicativas
- 3.5 Alineacións e Rasantes da Edificación
- 4.1 Esquema de galería de servizos
- 4.2 Esquema de Saneamento
- 4.3 Esquema de Saneamento - Seccións
5. Imaxen final