



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-4-76 SEARA



**P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACION DETALLADA
AMBITO APR A-4-76
SEARA**



INDICE

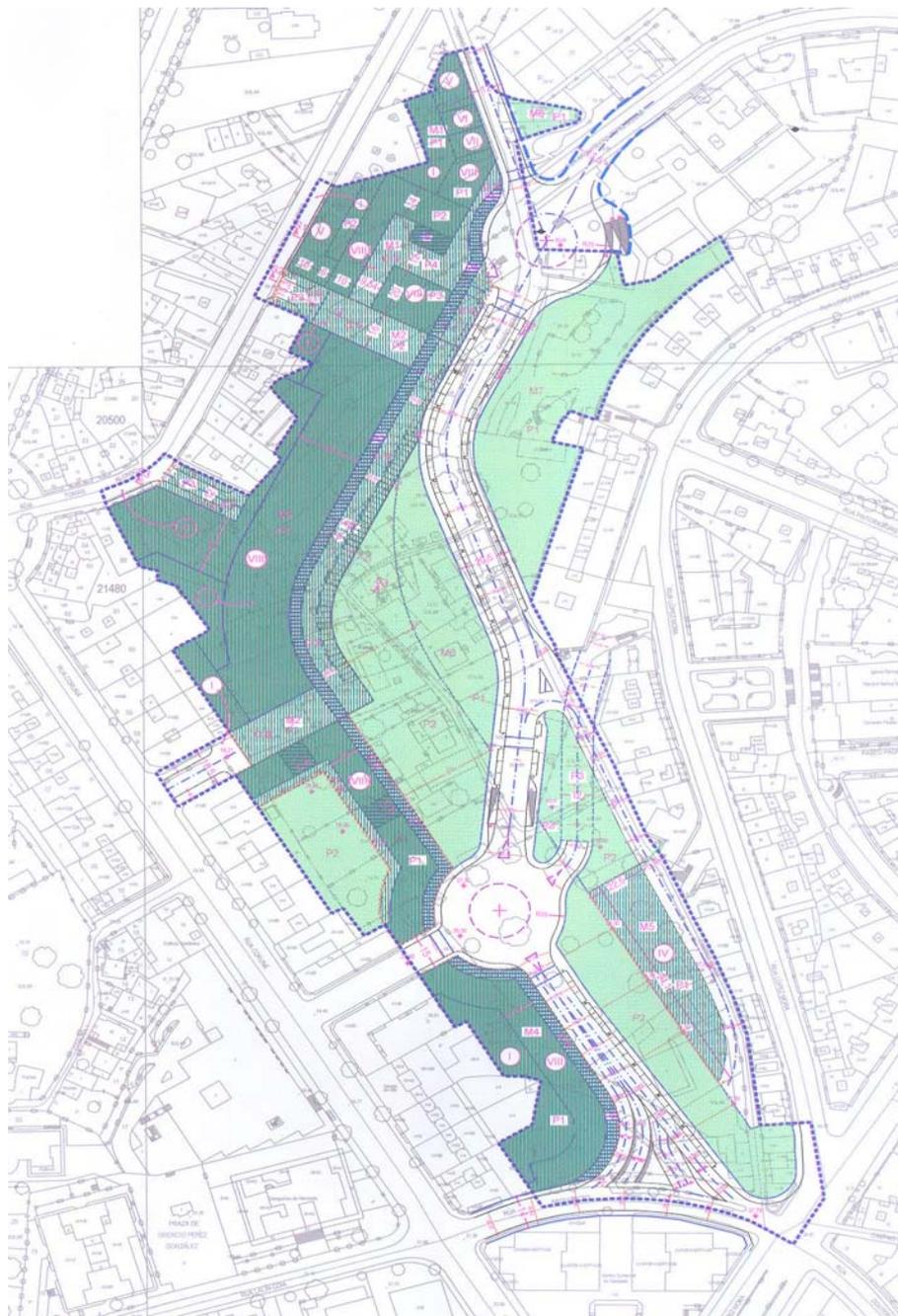
I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1.1 Antecedentes, conveniencia y oportunidad.....	6
1.2 Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del Plan	7
1.2.1. Cuadro general de superficies y Cesione.....	10
1.2.2. Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.....	6
1.2.3. Cuantificación de las cargas exteriores con cargo a la Actuación.....	7
1.3 Contextualización y preexistencias.....	10
1.4 Elementos estructurantes de la propuesta.....	11
1.5 Objetivos del presente Ambito.....	11
1.6 Criterios Generales de la Ordenación.....	12
1.7 Cuadro General de Superficies.....	13
1.8 Cumplimiento de las Especificaciones de la Ficha de Determinaciones del Plan	15
1.9 Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada	15
1.10 Criterios para la implantación de Servicios.....	16
1.11 Sistema de Actuación.....	16
1.12 Delimitación de Polígonos.....	12
1.13 Viabilidad económica de la actuación.....	19
1.14 Polígonos.....	19
1.15 Ordenanzas propias de la actuación.....	19
1.16 Criterios para la implantación de servicios.....	19
1.17 Plazo para la conservación de la urbanización.....	20
II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION.....	21
III. PONDERACION ENTRE USOS PORMENORIZADOS.....	32
IV. DELIMITACION EN SU CASO DE LOS DIFERENTES POLIGONO.....	35
V. NORMAS DE PARCELACION.....	37
VI. LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD REGLAMENTO.....	36
VI. CALCULO DE DEMANDAS.....	43
VIII.CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS, ESQUEMAS DE INST.....	53
IX. INDICE DE PLANOS	58



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

DOCUMENTO DE ORDENACION DETALLADA PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE VIGO AREA : SUC SEARA APR A-4-7



ESQUEMA DE LA ORDENACION



NOTAS ACLARATORIAS DE INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION GRAFICA Y COMPLEMENTARIAS DE TIPO GENERAL

La cartografía oficial, como base topográfica de la ordenación se considera suficiente para la documentación que se desarrolla, si bien y para el Proyecto de Urbanización deberá restituirse y actualizarse, ó bien incorporar un levantamiento convencional topográfico.

El desarrollo del ámbito asume el conjunto de costes de realojos, indemnizaciones etc.

En el plano de Ordenación y Normativa aparecen los sólidos edificables con la limitación de su línea de edificación. Sobre esta línea de edificación solo se podrán hacer los vuelos que la normativa permita y sean compatibles con la separación prevista en el Plan entre bloques.

La trama de movimiento de la edificación se utiliza para la edificación en subsuelo (ó entre niveles diferentes de rasantes de manzanas ó calles), ya se destine a garaje ó a otro uso lucrativo permitido (dados los desniveles que se pueden generar) incluso con computo de edificabilidad en su caso. Por ej.

En la ordenación las alineaciones de los sólidos (trama de edificación) constituyen la línea de edificación, significando la trama de "movimiento de la edificación" el área de aprovechamiento bajo la rasante principal ó mas alta de las diferentes rasantes que limitan el sólido edificable entre rasantes diferentes. En donde existen dudas de la referencia de la altura de la edificación se dispone una línea que referencia el nivel desde donde se toma dicha altura.

En la parte norte la actuación linda con el API-23 con el que comparte una rotonda de tráfico con sus entradas al aparcamiento. La zona es pública, en la que además habrá que conectar el vial principal del ámbito. Dichas obras de complementación de la rotonda y conexión de calle, deberán previos los permisos municipales correspondientes hacerse a cargo de la Actuación y con cargo a los gastos de urbanización



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1-ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente documentación desarrolla la ordenación detallada del área prevista en la Ficha del PXOM denominada: SEARA, DISTRITO 4, CLAVE A-4-76, en donde se establece la superficie total a ordenar de 57.821 m², la cual engloba las áreas del PERI SEARA NORTE Y PERI SEARA SUR previstos en el PGOU 93. (que cuenta con diversas iniciativas urbanísticas las cuales no llegaron a consolidarse por la entrada de nuevas legislaciones que afectaron al aprovechamiento urbanístico pactado con el Ayuntamiento para su gestión.

Sin apenas aumento de la edificabilidad pero basada la nueva iniciativa en las nuevas plusvalías del mercado inmobiliario se plantea la presente ordenación encaminada a la agilización del planeamiento y gestión urbanística en una zona céntrica de la ciudad en donde aun existe un vacío urbano en donde se interrumpen las infraestructuras de todo tipo necesarias para el normal funcionamiento de esta parte de la ciudad.

En aplicación de las previsiones del art. 55.1 de la Ley 9/2002 en estas áreas sujetas a Ordenación Detallada se deberán especificar las determinaciones exigidas para el Suelo Urbano Consolidado del Art. 54, así como la delimitación de los Polígonos necesarios para el desarrollo y ejecución del Plan, Arts. 112.3 y 113 , y el Sistema de Actuación fijado para los diferentes polígonos, Arts. 126 y siguientes.



Es criterio del PXOM (Criterios generales en la Fase de Avance) crear en una proporción adecuada el uso terciario general-comercial y de aparcamiento público generador de servicios de los cuales carece esta zona,

Es objetivo de planeamiento y criterio principal de la ordenación (Determinación del Plan), la ordenación urbanística de este vacío urbano.

Superficie del ámbito de la AOD. : 57.821 m²

Incluyéndose todas las cargas dejadas de otras actuaciones las cuales quedaron pendientes de expropiación, y otras nuevas como edificios en lamentable estado de conservación y unidos a solares no edificados por falta de rentabilidad que cierran la zona eliminando la posibilidad de proyectar unos adecuados accesos y mínima permeabilidad visual.

El Plan considera necesario garantizar el desarrollo urbanístico de estos suelos que son básicos para estructura urbana diseñada, tanto en razón de los usos en ellos previstos como en razón de la obtención de sistemas generales y mejora en las condiciones de accesibilidad y movilidad del territorio central, estando por otra parte comprendidos dentro de la malla urbana de Vigo y disponiendo de la urbanización básica constituida por viales perimetrales a los que se ha hecho mención y redes de servicios de las que se puedan servir los predios incluidos en dicho ámbito.

1.2.- IDENTIFICACION DEL AMBITO, SUPERFICIES, DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y ESTANDARES.

Como se dijo el ámbito delimitado es de 57.821 m² formado por los siguientes límites:



- Primera circular a la Plaza de América (Parte posterior del Centro Comercial Camelias)
- Parte interior de los edificios que dan frente a la calle Coruña.
- Calle Tomás A. Alonso.
- Zona verde de la calle Pérez Bellas.
- Parte posterior de los edificios a la calle López Mora. Y camino de la Seara.

Se considera importante la conexión viaria ya prevista en el PGOM 93, de unión entre la calle López Mora y calle Coruña, así como la salida norte hacia la calle Tomás A. Alonso en la zona en donde actualmente existe el Colegio Nebrija.

dentro de este ámbito la ficha recoge las siguientes determinaciones:

Superficie total	57.821 m ²
Zonas verdes existentes	3.198 m ² (al noreste de la actuación)
Viario existente	4.826 m ²
Superficie total edificable	78.058 m ²
Edificabilidad bruta	1,350 m ² c/m ² s
Aprovechamiento Tipo	1,746 uds/m ² s
Areas de Reparto	1 AR (49.797 m ²)
Uso Característico	Terciario General 50%-65%
Otros usos globales	Residencial 35%-50%
Ordenanzas de Referencia Terciario	3,4,6,11
Ordenanza de Referencia Residencial	3,4,6,7
Zonas verdes	16.280 m ²
Equipamientos	1.320 m ² s
Aparcamiento público	390 plazas



Coef. Global del uso característico TX	1,000
Coef. Global del uso Residencial	1,229
Sistema de Actuación	Compensación

1.2.1 Cuadro comparativo de las superficies de cesiones mínimas y las previstas en la ordenación (Art.47.2 Ley 9/2002):

Tal y como especifica la ficha estas exigencias se cumplen con la aplicación del Art 49.1.

	<u>Existentes</u>	<u>Reservas mínimas</u>	<u>Reservas previstas</u>
Zonas Verdes y Libres u.p.	3.198	16.280 m2	17.735 m2 (16.578 comp)
Equipamiento Público	0,00	1.320 m2s	1.560 m2s
Viales	4.826	4.826 m2	16.423 m2
Aparcamiento público	0,00	390 plazas	390 plazas (*)

- *En las reservas de zona verde no computan la P3/M5 .*
- *La P2/M3 si que se computa ya que:*
 - *Se considera conectada con el resto de las zonas verdes del área central por medio de pasajes de 10 mts de ancho en edificaciones acristaladas de solo 12 m de profundidad con la permeabilidad visual necesaria.*
 - *Vierten fachadas principales de edificaciones residenciales (única fachada de viviendas de edificios a la C. Coruña)*
 - *Tienen las dimensiones de las zonas v. computables.*
 - *Constituyen un espacio complementario de la circulación peatonal previsto con la idea de formar un “pasaje comercial” formado por las pequeñas tiendas de las plantas bajas de los edificios residenciales y la gran área terciaria-comercial.*
- *(*) El resto de las plazas que no están en superficie se pondrán en subsuelo en zona reservada s/ planos. Conviviendo con el resto de Parking público.*



- *En estas no están incluidas la reservas de 1,5 plazas/ 100 m² c en residencial y terciario, ni las de uso privado en la zona de u.s. pública delante de la edificación terciaria.*
- *Nº de plazas públicas en sup. s/planos: 86 uds x 80% = 69 plazas*
Resto plazas en subsuelo: 390-69 = 321 uds (a cargo de los prop. part del Polígono)

PLAZO PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION

EL PLAZO PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION POR LOS PARTICULARES SERA DE 5 AÑOS.

1.2.2 Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento:

(Se trata este apartado de forma indicativa ya que no es el documento específico para ello).

Dentro del SUNC y en aplicación del Art.20-c de la Ley 9/2002 se deberá ceder al Ayuntamiento el aprovechamiento no susceptible de apropiación equivalente al 10% del Aprovechamiento Real del Polígono.

Dado que se materializa todo el aprovechamiento permitido y que los coeficientes de ponderación globales son los que fija la Ficha tenemos:

Aprovechamiento Real = 49.797 m² x 1,746 uds/m²c = 86.945,56 uds

Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento = 10% x 86.945,56 uds = 8.694,55 uds.

Si bien para referirlo a la proporción de los usos previstos tendremos en cuenta los coeficientes pormenorizados que más adelante se especifican

1.2.3. Cuantificación de las cargas con cargo a la Actuación:



Dichas cargas consistentes en la ejecución de la urbanización, gestión e indemnizaciones de las edificaciones y derechos existentes.

Urbanización obra civil:	4.881.250 €
Indemnización de edificaciones	19.800.000 €
Extinción de derechos	7.750.000 €
Gestión tasas etc.....	750.000 €

33.181.250 €

Estas cargas estimadas repercuten por m2 de terreno bruto particular en 666 €.

1.3 CONTEXTUALIZACION Y PREEXISTENCIAS

El presente ámbito está encuadrado por el PXOM dentro de un zona céntrica de urgente urbanización completándose las diversas conexiones viarias en el perímetro de un vacío urbano cargado de edificaciones de vivienda unifamiliar, colectiva con inquilinos e industrias.

Como entramado viario principal de la zona hay que citar:

- Calle Coruña, en sus proximidades hacia el Oeste.
- Calle López Mora hacia el Este con numerosos accesos cortados en este ámbito.
- Calle Tomás A. Alonso por el Norte con diversas conexiones hacia la parte Norte de la ciudad.
- Primera circular al Centro Comercial Camelias. El cual tiene entrada de garajes provisional desde el ámbito que nos ocupa.



- Camino de la Seara que da acceso a varios edificios e industrias y que habrá que conservarlo para cumplir con estas servidumbres.

1.4 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA PROPUESTA

Como se puede apreciar la actuación se integra en la malla urbana perfectamente definida, siendo los elementos estructurantes de la propuesta únicamente los encaminados a completar la unión de los márgenes del ámbito uniendo mediante un paso elevado (dado el desnivel existente) como viario transversal la calle López Mora con la calle Coruña, y otro longitudinal desde su parte Sur, en la confluencia de la calle Camelias y López Mora, hasta su parte Norte, en la calle López Mora.

Las edificaciones nuevas cierran las traseras de los edificios a la calle Coruña procedentes de ordenaciones de edificación cerrada con patio de manzana, y se ubica en esta zona una edificación destinada a equipamiento sanitario asistencial con frente al camino de la Seara el cual se conserva parcialmente, y que constituía un camino a extinguir que atravesaba manzanas de edificación cerrada igualmente. Esta edificación soluciona el problema de adecuación visual del ámbito hacia las traseras de los edificios a la calle López Mora.

1.5 OBJETIVOS DEL PRESENTE AMBITO

El objetivo básico es la urbanización de este vacío urbano con la generación de zonas verdes y servicios necesarios para completar esta área que se enclava en el centro geométrico de la ciudad

1.6 CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION



Como consecuencia de todo lo anterior, la solución de la ordenación parte de los siguientes criterios:

- Respecto a los viales esructurantes

Vial longitudinal de Norte a sur de la actuación.

La creación de un paso elevado desde la calle López Mora y calle Coruña.

La conexión de toda la red interior con viario local.

- Respecto a las edificaciones

Cerrado de las traseras de los edificios ala calle Coruña, y situación del edificio sanitario-asistencial con frente al camino de la Seara, solucionando el aspecto visual de las traseras de los edificios a la calle López Mora.

- Respecto a los sistemas generales locales

Se considera dentro del viario de sistema general local el vial longitudinal proyectado y que ya en Planes anteriores estaba previsto.

-
- *EL PLAZO PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION por los particulares será de 5 años.*



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO I 57.821 m²

MANZANA N ^o	MANZANA SUP. M2	PARCELA N ^o	PARCELA SUP. M2	USOS LUCRATIVOS							S. LOCALES				S.X. INCLUIDOS		S.X. ADSCRITOS	
				SUP M2	SUP M2	(P) E. LIBRES PRIVADOS	EDIFIC. TERCIAR ^o EDIFICIO UNICO M2	EDIFIC. MULTIFAM LIBRE M2	EDIFIC. MULTIFAM ACOGIDA M2	EDIFIC. TERCIAR ^o CON EDIF RESID. M2	EQ. DOTAC..	E.. LIBRES ZONAS VERDES	E.. LIBRES CS	VIARIO CS	SX DOTAC.	SX E LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO	SXA E LIBRES ZONAS VERDES
M1	5.074	P1	1.356					1.651,8	3.881,2	800								
		P2	1.736						7.778,3	1.210								
		P3	500					3.012		300								
		P4	1.342										1.507					
		P5	140											272				
M2	11.444	P1	7.118															
		P2	3.921				33.710						2.103					
		P3	405											2.520				
M3	4.175	P1	1.612					11.288,4		1.190								
		P2	1.685									1.685						



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

		P3	878									878				
--	--	----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO I 57.821 m2

MANZANA Nº	SUP. M2	PARCELA Nº	PARCELA SUP. M2	USOS LUCRATIVOS						S. LOCALES				S.X. INCLUIDOS		S.X. ADSCRITOS		
				(P) E. LIBRES PRIVADOS	EDIFIC. TERCIARº EDIFICIO UNICO M2	EDIFIC. MULTIFAM LIBRE M2	EDIFIC. MULTIFAM ACOGIDA M2	EDIFIC. TERCIARº CON EDIF RESID. M2	EQ. DOTAC..	E.. LIBRES ZONAS VERDES	E.. LIBRES CS	VIARIO CS	SX DOTAC.	SX E LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO	SXA E LIBRES ZONAS VERDES		
M4	3.264	P1	2.687					11.253,3		1.983								
		P2	577									577						
M5	6.075	P1	1.560							1.560								
		P2	3.527									3.527						
		P3	988										988					



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

M6	6.397	P1	2.247								2.247								
		P2	4.150								4.150								
M7	4.692	P1	4.692								4.692								
M8	277	P1	277								277								
41.398		41.398		33.710		27.205,5		11.659,5		5.483		1.560		17.566		5.065		2.792	

VIARIO 57.821 – 41.398 = 16.423 m2 (+ PASO ELEVADO)

16.578 comp (*)



1.7.1(*)Justificación cumplimiento de las zonas verdes

Zonas verdes computables: (Del total de 17.566 m² son computables 16.578 m² > 16.280 m²)

D30 m >1000 m ² :	M3P2, M6P1P2, M7P1	Superficie: 12.774 m ²	77,05 %
D12 m > 200 m ² :	M5P2, M8P1	Superficie: 3.804 m ²	22,95 %

La proporción de estas zonas s/RP es de:

D30 m >1000 m² : 15/21 : 71,42 % (para suelos terciarios el 60% Art 12 RP)

D12 m > 200 m² : 6/21 : 28,58 % (para suelos terciarios el 40% Art 12 RP)

Por lo tanto se deduce el cumplimiento de este apartado al superar las superficies y las proporciones entre estas exigidas.(NNUU Ap.7.3.3, del PXOM, Art 47 Ley 9/2002 y Art. 10 del RP.



1.8 CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL PGOM

Según lo dispuesto en la Ley 9/2002 art.62.1b se consideran determinaciones estructurantes, aquellas a las que se hace referencia para el suelo urbano no consolidado en el art.55.2:

- Ambito
- Usos globales y tipologías edificatorias
- Alturas máximas
- Superficie total edificable
- Reserva de suelo para dotaciones urbanísticas
- Previsión de sistemas generales necesarios para el desarrollo del área de planeamiento.

Por lo tanto estas determinaciones no se pueden alterar en ningún supuesto, excepto si se acometiera un Plan Especial para introducir modificaciones, siempre que estas modificaciones no fuesen de carácter estructurante

De acuerdo con todo ello, en la presente ordenación se han respetado todas las determinaciones establecidas por el PGOM.

1.9 ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA

Las Ordenanzas de aplicación en este ámbito son las que figuran con este título dentro de la Documentación Literaria de la presente Ordenación Detallada conformando el Capítulo II de la misma. Se distinguen entre las Ordenanzas de carácter general y las Ordenanzas Particulares de Ordenación del presente ámbito. Estas Ordenanzas responden a la correcta



y cumplida armonización entre las Normas dimanantes de la Normativa general del PGOM y las condiciones concretas de ordenación de la presente APR.

1.10 CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

De igual forma los criterios seguidos para la necesidad de urbanización del área, tanto en el interior del mismo como en lo que respecta a las conexiones con las redes exteriores responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se contienen en la Memoria y Normativa del PGOM y las condiciones concretas de la ordenación que desarrolla la presente APR.

1.11 SISTEMA DE ACTUACION

Para la ejecución de las previsiones de la presente ordenación detallada se fija el sistema de Compensación, con los plazos estipulados en la Ficha de características del Ambito.

1.12 DIVISION EN POLIGONOS DE ACTUACION

En razón a las circunstancias que concurren en el ámbito A-4-76 se juzga necesario la delimitación de un único polígono, ya que la Actuación se corresponde con una iniciativa de promoción comercial en único edificio con servicios anexos inherentes y complementarios de la actividad principal.

El único polígono se adapta pues a las condiciones del ámbito total, no siendo necesario por todo ello establecer el control del equilibrio interpoligonal previsto en la Ley.

POLIGONO I

Zonas verdes: 17.566 m²

Viario: 16.423 m²

Superficie total: 57.821 m²



Edificabilidad: 78.058 m²

Aprovechamiento Lucrativo Total: 86.945,56 Uds. Terciario Xeral

A-Tipo = $86.945,56 / 49.797 = 1,746$ Uds. Terciario Xeral

1.13 VIABILIDAD ECONOMICA DE LA TRANSFORMACION

Los datos sobre costos de indemnizaciones, así como los de transformación (urbanización) figuran en la hoja que se adjunta a este epígrafe. Se puede comprobar la clara viabilidad económica de los resultados al situarse los valores iniciales del suelo obtenidos dentro de los medios de la zona.

INDEMNIZACIONES INTERIORES

POLIGONO I	VALOR ESTIMADO /m ²	TOTAL
VIVIENDAS	650,00 €/m ²	7.503.900 €
NAVES/INDUSTRIAS	300,00 €/m ² 900,00 €/m ²	12.296.100 €
EXTINCION DE DERECHOS		7.750.000 €
GESTION		750.000 €
		28.300.000 €

TOTAL AMBITO 28.300.000 €

URBANIZACION (incl. p.p aparcamiento público en sótano, y conexión de calle y media rotonda exterior))

POLIGONO I 4.881.250 € **4.881.250 €**

TOTAL AMBITO **33.181.250 €**

Estas cargas estimadas repercuten por m² de terreno bruto de propiedad particular: 666 €



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

NOMBRE	SEARA	CLAVE	A-4-76
--------	-------	-------	--------

Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado

SUPERFICIE DE LA DELIMITACIÓN	57.821 m2
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INCLUIDOS	----- m2
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE APROVECHAMIENTO TIPO:	49.797 m2
EDIFICABILIDADE BRUTA:	1,350 m2/ m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	78.058 m2
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	87.033,197 m2

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y ANEXOS	28.300.000 €
URBANIZACIÓN S/ ESTUDIO IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS 4.881.250 €	4.881.250 €
TOTAL COSTO TRANSFORMACIÓN	33.181.250 €.

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

VALOR DE REPERCUSIÓN PROMEDIADO (E)	865 €/ m ²
VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO (78.058 m ² 865 € x 0,90)	60.736.213 €.

VALOR INICIAL DEL SUELO

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO	60.736.213 €.
COSTO TRANSFORMACIÓN	33.736.213 €.
VALOR INICIAL RESIDUAL	60.736.213 €-33.181.250€ / 49.797 m2 = 553 €/ m ² .



1.14 POLIGONOS

En razón de las circunstancias que concurren en el ámbito A-2-36, se juzga como necesario la división del mismo en un polígonos (cuya delimitación se adjunta en el correspondiente plano), con las siguientes características.

POLIGONOS	SUPERFICIE DELIMITADA m ²	TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE m ²	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ²	EDIFICABILIDAD MAXIMA PONDERADA m ²	APROVECHTº TIPO m ²
POLIGONO I	57.821	49.797	78.058	87.033,19	1,746
TOTAL AREA	57.821	49.797	78.058	87.033,19	1,746

1.15 ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA

Las Ordenanzas de aplicación en este ámbito son las que figuran con este título dentro de la Documentación Literaria de la presente Ordenación Detallada conformando el Capítulo II de la misma. Se distinguen entre las Ordenanzas de carácter general y las Ordenanzas Particulares de Ordenación del presente ámbito. Estas Ordenanzas responden a la correcta y cumplida armonización entre las Normas dimanantes de la Normativa general del PGOM y las condiciones concretas de ordenación de la presente APR.

1.16 CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

De igual forma los criterios seguidos para la necesidad de urbanización del área, tanto en el interior del mismo como en lo que respecta a las conexiones con las redes exteriores, responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se



contienen en la Memoria y Normativa del PGOM y las condiciones concretas de la ordenación de la presente APR.

1,17 PLAZO PARA LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION

- *EL PLAZO PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION por los particulares será de 5 años.*
-



II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION

2.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan general del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado APR con la Clave A-4-76 en la cual se establecen:

Tipología Edificatoria Característica, de acuerdo con el art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la ficha le asigna las tipologías B.

Las otras tipologías son:

Para el uso Terciario A,B,C,G

Para el uso Residencial A,B,C,G

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas 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: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII, y Generales de Protección, Título VIII.



2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

2.2.1 Ordenanza de las Parcelas P.1 P.2 P.3 de la M1 , de la P.1 de la M3 y de la P.1 de la M4.

Edificabilidad: la prevista en el cuadro de edificabilidades para estas parcelas.

Alineaciones: las previstas en la documentación gráfica para los diferentes sólidos capaces.

Se podrán hacer vuelos según ordenanza del PXOM.

Si se hace aprovechamiento en cubierta, se podrá plantear dentro de un sólido retranqueado de su alineación en fachada de pisos (ó del vuelo si se hiciera) 2,50 mts con la altura de una planta. A este sólido se le podrá hacer en todo su perímetro una visera ó alero de hasta 1,00 mts de ancho.

Los diferentes bloque en las zonas de espacios libres se podrán unir en planta baja con pérgolas ó porches.

Ocupación en subsuelo: 100%. Pudiéndose mancomunar estos sótanos para garaje e instalaciones comunes.

No se limita el número de viviendas, que se puedan plantear sin sobrepasar la edificabilidad disponible.



Fachada mínima de vivienda : 5 m, pudiendo dar al exterior en cualquier tipo de localización ó situación del perímetro de la edificación cumpliendo normas de habitabilidad.

Vuelos: se podrán hacer vuelos cumpliendo con la ordenanza correspondiente.

Para la unificación de las alturas de las plantas bajas de los edificios dando a todas ellas la armonía necesaria para personalizar el conjunto del pasaje comercial con un mismo proyecto se permitirá llegar a una altura de 6,50 mts medida a la cara inferior de techo, con independencia del nº de plantas establecido que no disminuirán por este hecho.

Dando servicio a todas las plantas bajas de los edificios, se prevé un porche cubierto con material translúcido ó similar para circulación peatonal que podrá tener la altura señalada y permitida para las plantas bajas en todo su recorrido de 6,00 mts.

Resto de condiciones que no se contradigan con las particulares expuestas, las de las ordenanzas previstas en las determinaciones de la ficha del PGOM.

2.2.2 Ordenanza de la Parcela P.1 de la M2 Terciario General - Grandes centros Comerciales-.

Superficie: Queda perfectamente determinada gráficamente en planos, área que prevalecerá sobre el término de superficie.

Destinada al Centro Comercial y de Ocio, que se complementa con los bajos comerciales de los diferentes edificios que dan frente a la avenida proyectada.

Se proyectan plazas privadas exteriores para servicio del centro.



Se plantea la construcción de una gran área comercial, con inclusión de áreas de alimentación, restauración, y de reunión ó espectáculos, cines etc. Se complementa con la inclusión de los aparcamientos necesarios los cuales se especifican en la ordenanza Art..

9.11.18 y 5.4.1 de las normas generales referidas a la Categoría 5ª y 11ª: No obstante esto tiene carácter complementario, no afectándose de limitación alguna ni en superficie ni en categorías, únicamente deberá adaptarse a las limitaciones de la ordenación prevista.

Uso: Terciario-Comercial de grandes Centros Comerciales y de Ocio sin limitaciones en sus superficies ó Categorías.

Condiciones de edificación complementarias:

Bajo rasante: no se exigen retranqueos, pudiendo adosar al límite de las alineaciones en todo el perímetro de la parcela. Sobre rasante según líneas de edificación expresadas en la documentación gráfica.

Alineaciones: Son las establecidas en la documentación gráfica.

Vuelos: los permitidos por la ordenanza sobre las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

Rasantes: Son las establecidas en la documentación gráfica para la Parcela que se trata en el frente del viario principal, desde el cual se tomarán las alturas permitidas.

Altura de la edificación y número de plantas: VIII plantas equivalentes a 28 metros. No será obligatorio dentro del sólido edificable definido por la altura máxima, la ejecución de las plantas señaladas, pudiendo ser éstas las que se consideren oportunas para el desarrollo



de la actividad, computando únicamente los m² construidos de techo, y con independencia de que se hagan huecos ó no. A los efectos del computo de edificabilidad, se considerarán como aparcamientos las áreas para el abastecimiento de mercancía de carga y descarga no entrando en la cuantificación general del cómputo de edificabilidad.

Las cotas de los frentes en contacto con las alineaciones no serán descriptivas para la determinación de la cota de la Planta Baja, pudiendo ésta estar por encima o por debajo con el fin de unificar niveles dado el uso Comercial previsto, solucionando de esta forma problemas de circulaciones peatonales.

Entreplantas Técnicas: Las entreplantas técnicas a pesar de que computen edificabilidad, no computarán número de plantas, en el cómputo general de las permitidas.

Plazas de aparcamiento:

1 Plz. / 50m² de uso comercial no alimentario.

1 Plz./ 25m² de superficie de comercio alimentario.

Condiciones del sólido edificable: las especificada en el plano de la ordenación.

Ocupación del sólido edificable sobre rasante: según lo especificado en planos.

En el frente se podrán establecer todo tipo de accesos al Centro Comercial, viarios y peatonales, con la ocupación necesaria bajo rasante.

Al objeto de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales que se encuentran por debajo de la rasante, en el espacio de retranqueos del sólido edificable se podrán formar patios ingleses coincidente con los retranqueos de la edificación cuyas normas están recogidas en la ordenanza de aplicación del Plan General.



Elementos permitidos sobre la altura de la edificación: Dado el tipo de edificación, tipo de formas de cubiertas, grandes lucernarios, tótems publicitarios torres de instalaciones con las protecciones pertinentes etc. así como otros elementos con los que se caracterizan y dan expresión a este tipo de edificaciones, de los cuales no se deriva aprovechamiento urbanístico, es necesario establecer un complemento de la ordenanza para englobar a todos estos elementos, si bien cuantificándolos con una limitación en la ocupación de los mismos. Estas instalaciones exteriores aunque vayan cubiertas para el control estético no computarán edificabilidad.

Para ello se delimita un área de movimiento trazada con planos sobre la altura permitida y alineaciones de las diferentes fachadas.

Ocupación sobre el plano de la altura máxima del sólido edificable permitido: 30%

Altura límite de ocupación de los diferentes elementos: 6 m excepto torres de instalaciones.

Planos laterales límites: trazados a la distancia de 1 m paralelos a las fachadas del sólido.

Sobre la altura permitida, estarán autorizadas torres de instalaciones.

Se permitirá la colocación de báculos con letreros publicitarios llamados "tótems" con la altura establecida para este tipo de elementos necesarios (28 mts medidos desde la rasante del vial donde se emplace) siempre que estén situados dentro de la parcela privada.

Usos y Normas complementarias del Uso Comercial:

Dentro de la altura permitida es necesario para albergar todas las instalaciones exigidas, dar sobre altura en las plantas correspondientes a la gran área de alimentación (7m) y de cines ó de ocio (10 m).

Uso Comercial y servicios.



Incluye locales comerciales en general, en todas sus superficies pequeña, mediana y gran superficie, con libertad de situación en cualquier planta de la edificación ordenada.

Uso Hostelero.

Bares y cafeterías, comprendiendo estos aquellos establecimientos cualquiera que sea su denominación, en donde se sirven al público comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Uso de Restaurantes.

Comprenden aquellos establecimientos cualquiera que sea su denominación, que sirven al público comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Uso de Locales recreativos.

Incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, cualquiera que sea su denominación, y en los que se sirven al público comidas y/o bebidas, tales como discotecas, disco-bares, cibercafés, salas de fiestas, salas de juego y similares que están sujetos a las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por RD 2.816/82, de 27 de agosto, o normativa que la sustituya.

Uso Administrativo y oficinas.

Oficinas y despachos para el desarrollo de la actividad terciaria en general.

Uso Hotelero.

Establecimientos de categoría 1ª 2ª y 3ª.



Uso Comercial y de servicios como uso característico.

Este uso es el que caracteriza la ordenación del Sector, por ser el de implantación mayoritaria del mismo.

Corresponde al suelo destinado a locales de servicio al público vinculados al almacenamiento, exposición, compraventa o permuta de mercancías y servicios de toda clase, ya sea al por mayor o al pormenor.

Este uso básico y característico, se clasifica en:

- Gran Establecimiento Comercial y de Ocio y Servicios, en locales de superficie total superior a 2.500 m². A tales efectos para determinar la superficie ocupada por una actividad comercial, se sumarán la superficie de todos los locales destinados a ella.
- El uso Comercial, en categoría de Gran establecimiento Comercial, comprenderá aquellas áreas comerciales de superficies superiores a 15.000 m². Constituidos por edificaciones e instalaciones integradas que habrán de incluir el siguiente programa: a) Hipermercado con sala de ventas de superficie superior a 6.000 m², así como áreas para la exposición y venta de artículos para la alimentación, textil, bazar y electrodomésticos, con almacenes diferenciados para productos alimentarios y no alimentarios, locales para la preparación del producto y conservación del fresco y áreas complementarias de personal y administración. b) Galería Comercial de medianas superficies y pequeños locales comerciales, cuya superficie mínima no estará sujeta a más limitaciones que la de respetar los mínimos 6 m² de la zona destinada al público en cada local, y que incluirá asimismo la instalación de locales de restauración, de servicios de ocio y salas de cine. c) Actividades complementarias, bricolaje, deportes, muebles, juguetes, etc, y d) El Mall ó espacio de circulación de los clientes y demás zonas comunes como aseos, oficinas, pasillos de servicio y evacuación, y cuartos de instalaciones.
- Locales de superficie total comprendida entre 500 y 2.500 m²



- Restantes locales cuya superficie este por debajo de las contempladas en las otras categorías.

Usos Complementarios.

Son aquellos que se consideran ó pueden ser considerados convenientes para el desarrollo de la actividad general, los cuales podrán situarse en parcelas cercanas independientes, pero que se consideran unidos al uso característico al que complementan. Estos usos son:

- Edificios comerciales anexos ó en edificio exclusivo. Igualmente se podrán desarrollar los diferentes usos en situación de ser la misma parcela pero en diferentes edificaciones.
- En general le serán de aplicación todos los usos definidos para el uso característico principal.

Resto de condiciones la del PGOM que no se contradigan con las condiciones expuestas.

Usos Compatibles.

Son aquellos que pueden coexistir con el uso global que caracteriza el sector, sin que pierda ninguno de ellos las características que le son propias, por no resultar excluyentes ni incompatibles entre sí.

Usos Prohibidos.

Son todos los no contemplados en los anteriormente expuestos.

Plazas exteriores privadas



En el espacio frontal de la edificación terciaria se han previsto unas plazas para el servicio del edificio terciario que están en una zona de cesión de usos de superficie pública y sobre un aprovechamiento en subsuelo para el mismo uso. Por lo tanto el suelo pertenece a la parcela de uso terciario, con las servidumbres establecidas. A estos efectos el vial de acceso tratado así como los otros dos (entradas) que dan a la c/ López Mora son del tipo no previstos en el PXOM.

2.2.3 Ordenanza de la Parcela de Equipamiento P.1 de la M6.

Las condiciones de edificación, alineaciones y alturas serán las previstas en la documentación gráfica.

Uso: Equipamiento Sanitario Asistencial.

Ocupación en subsuelo: 100%

Vuelos: 1,00 m a todas las alineaciones

2.3.- Ordenanza área Viario público y de Espacios Libres y Zonas Verdes de u. y d. p

2.3.1 Viario público

El viario público está compuesto por las zonas así grafiadas en la documentación gráfica de la ordenación.

En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento. En subsuelo se podrá ejecutar parking para aparcamiento público, debiendo particularizarse su explotación para los propietarios mayoritarios de la



Junta de compensación si así lo solicitasen, ya que su construcción está ligada a las plazas públicas que hay que construir bajo rasante así como los espacios libres en su superficie.

2.3.2 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes y espacios libres se uso y dominio público, están constituidas por 7 parcelas que suman en total 17.566 m²:

ZV.1 : M3-P2 1.685 m²

ZV.2 : M5-P2 3.527 m²

ZV.3 : M5-P3 988 m²

ZV 4us: M6-P1 2.247 m² (ap. en subsuelo de titularidad pública)

ZV.5us: M6-P2 4.150 m² (“ “ “ “)

ZV. 6 M7-P1 4.692 m²

ZV. 7 M8-P1 277 m²

Superficie total destinada a Zonas Verdes de Uso Público: 17.566 computable: 16.578 > 16.280 m². (justificación en Ap 1.7.1)

Se respetarán las condiciones municipales para su ejecución, ajardinamiento, iluminación con una red de riego adecuada, construyéndose los muros necesarios para salvar los desniveles previstos cuidando la debida estética y orden en la terminación de los mismos.

Siéndole de aplicación la ordenanza del Plan General y complementariamente lo recogido en la documentación gráfica redactada, no se hace especial reserva de edificabilidad, debiéndose prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.



2.3.3 Condiciones Estéticas y de Accesibilidad

En el Proyecto de Urbanización se justificará mediante un apartado específico el cumplimiento de la Normativa de Aplicación.



III.- PONDERACION DE LOS USOS PORMENORIZADOS

La ficha del PGOM establece el coeficiente de ponderación para el uso global característico que es el Terciario Xeral. $C_p = 1$, asignando par el uso global Residencial 1,229

De acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada, así como lo dispuesto en las Ordenanzas Específicas de la misma, los Usos Pormenorizados contemplados son los siguientes:

- Terciario Xeral en todas sus clases y categorías. 50,21%
- Residencial, Clase Vivienda 2ª Categoría : 49,79% (70,00% Libre, 30,00% Acogida.)

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa del PXOM (en base a lo dispuesto en la legislación vigente), la ficha de características establece que los ámbitos que prevén la existencia de un uso residencial como uso global (sea cual sea la tipología característica), aunque no sea el característico como es el presente caso, tienen que tener, el coeficiente que corresponda como uso homogéneo. Pero dado que igualmente constituye exigencia legal la previsión en todos los ámbitos de suelo urbano (excepto justificaciones en contrario) de un mínimo del 30% de ese uso residencial para Vivienda acogida a algún régimen de protección pública, el coeficiente fijado para este uso residencial se refiere y remite al valor homogéneo de repercusión del suelo en el m² construible, calculado este valor en función de los porcentajes concretos de cada régimen en el respectivo ámbito y por los valores de cada zona y factores de corrección por zonas y situación de los ámbitos, justificados en la propia Memoria Justificativa del PXOM.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

En razón de todo ello en las ordenaciones Detalladas (como es el presente caso), así como en los futuros Planes Especiales de Reforma Interior, el coeficiente correspondiente cuando el uso global sea el residencial, será el resultante de aplicar ponderadamente los valores de los usos de vivienda libre y de la vivienda acogida en cada caso.

El PXOM establece los siguientes valores de repercusión para los siguientes usos, para todo el término municipal:

Residencial Colectiva Libre	948 €/m ²
Residencial Colectiva Protegida	387 €/m ²
Residencial Unifamiliar Libre	568 €/m ²
Terciario Comercial	788 €/m ²

De estos y aplicando los coeficientes de distrito y coeficientes correctores obtenemos los siguientes valores de repercusión para esta zona:

RCL	1.195 €	34,853 %
RCP	387 €	14,937 %
TX	776 €	50,210 %

De esta forma y utilizando los coeficientes previstos en el PXOM, se obtienen los valores promediados siguientes:

Valor Promediado de repercusión en edificabilidad Residencial	954 €
Valor Promediado para todo el Polígono	865 €

Por lo tanto los coeficientes de ponderación respectivos son para V.C. Libre 1,5421 y para V.C. Acogida 0,4987, quedando para Terciario Xeral 1,000.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Usos previstos	Coeficiente de Ponderación	
Residencial homogénea 2ª Categoría	1,229 954 €	CL 1,5417 1.195 €
		CP 0,4993 387 €
Terciario Xeral	1,000 776 €	

Ahora debemos diferenciar en este caso por la desproporción de usos comerciales dentro del uso homogéneo Terciario, el incluido en las plantas bajas de los edificios en donde el aprovechamiento es neto y el incluido dentro de un edificio exclusivo en donde sabemos que la superficie neta es del 80% de la construida. El llamado Mall ó zona por donde pasea el público, escaleras mecánicas, pasillos de evacuación común y zonas comunes y de instalaciones, suponen en las grandes áreas un 20 % aproximadamente influyendo en la repercusión del m2 por lo que en este caso se deben diferenciar ambas zonas comerciales en función directa de un diferente aprovechamiento de la edificabilidad neta.

La proporción de edificabilidades según cuadro de superficies es de 5.483 m2 y 33.710 m2 equivalente a un 13,99% y un 86,01% respectivamente. Por lo tanto;

$$39.193 \times 1 = 33.710 \times (0,8 \times cp_{\text{neto}}) + 5.483 \times cp_{\text{neto}}; \quad cp_{\text{neto}} = 1,2070, \quad cp = 0,8 \times 1,207 = 0,9661$$

Usos previstos	Coeficiente de Ponderación	
Residencial homogénea 2ª Categoría	1,229	Libre 1,5417
		Acogida 0,4993
Terciario Xeral	1,00	Bajo c. 1,2070
		Ed. Excl 0.9661



No obstante en el Proyecto de Compensación se desarrollará de nuevo este apartado justificando en el desarrollo la procedencia de los valores del propio texto del PXOM y su valor exacto para su aplicación.

De esta forma se obtiene un Aprovechamiento lucrativo total de:

$$27.205,5 \times 1,5417 + 11.659,5 \times 0,4993 + 5.483 \times 1,207 + 33.710 \times 0,9661 =$$

$$86,945,24 \text{ uds.} < 86.945,56 \quad A\text{-Real} = 1,746 \leq 1,746 \text{ Ficha.}$$

deduciéndose de aquí el término del 10% de aprovechamiento municipal:

$$\text{Aprovechamiento Municipal : } 86.945,56 \times 10\% = 8.694,55 \text{ uds de ap. característico.}$$



IV.- DELIMITACION DE POLIGONOS

La presente O.D. debe establecer los Polígonos definidos para la ejecución del ámbito total, fijando el Sistema de Actuación aplicable para cada uno de ellos.

4.1- Delimitación.

Art. 123 LOUG : Los Polígonos se configurarán como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

La presente Ordenación se desarrolla en una única Area de Reparto y un único polígono a desarrollar, estando definida su delimitación en el correspondiente plano de la documentación gráfica que se acompaña.

4.2- Aprovechamiento-Tipo.

El Aprovechamiento -Tipo fijado en el PXOM para el Area de Reparto A-4-76 es de **1,746 uds/m²s**, del uso Global Terciario Xeral y Tipologías de edificación A, B, C, G.

La Ordenación Detallada, contempla los Usos Pormenorizados siguientes:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Para el Residencial, Categoría 2ª (tanto Libre como Acogida)

- Para el Terciario, todas las categoría y clases permitidas.

El Aprovechamientos -Tipo del Polígono, de acuerdo con la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación son los siguientes:

Terciario Xeral en edificio exclusivo	=	33.710,0 m ² x 0,9661	=	32.567,23 uds
Terciario Xeral en plantas bajas edif. vivi.	=	5.483,0m ² x 1,2070	=	6.617,98 uds
Residencial, Clase Vivienda Libre 2ª Categoría	=	27.205,5 m ² x 1,5421	=	41.953,60 uds
Residencial, Clase Vivienda Acogida 2ª Categoría	=	11.659,5 m ² x 0,498	=	5.806,43 uds

78.058,00 m²	86.945,24 uds
= 78.058,00 m²	< 86.945,56 uds

S. Polígono : 57.821 m²
s. existentes : 8.024 m²

S. comp. A -T: 49.797 m²

Aprovechamiento Real POLÍGONO = $86.945,55 / 49.797 = 1,746 \text{ uds/m}^2 \leq \text{A-T}(1,746)$

Cumpliendo por lo tanto con lo estipulado.



V.- NORMAS DE PARCELACION

Las normas de parcelación cumplirán con lo estipulado en la legislación aplicable, y ordenanzas del PXOM.

En la zona de bloques de vivienda libre (con independencia de la parcela mínima), siempre se podrá dividir la ordenación prevista en parcelas individuales por unidad de bloque repartiéndolo el aprovechamiento en subsuelo para garaje de forma coordinada ó mancomunada.

En la zona de terciario general, no se podrá parcelar, constituyendo la parcela prevista la mínima a estos efectos, con el objeto de poder cumplir con los objetivos comerciales inicialmente planteados.

En la zona de vivienda protegida, con independencia de la parcela mínima se podrá parcelar en situación de medianera para la adjudicación independiente de una porción del bloque previsto si así se necesitara.

Se cumplirá con lo establecido en las NN UU del PXOM y Reglamento de Parcelaciones.



**VI.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE
ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y DEL
REGLAMENTO QUE LO DESARROLLA**

De acuerdo con lo especificado en el Art 63 de dicha Ley , deberá justificarse y exigirse su cumplimiento en los instrumentos urbanísticos. Especificando las determinaciones normativas de aplicación y las soluciones adoptadas para su cumplimiento.

El Reglamento trata de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAUR), Barreras Arquitectónicas Urbanísticas en la Edificación (BAED), Barreras de Transportes (BT) y Barreras en la Comunicación (BC).

TITULO II (BAUR) Características de las urbanizaciones.

Están constituidas por aquellas existentes en las vías públicas y espacios libres de uso público, estos se tratan en los dos textos, distinguiéndose en el en el Reglamento el tratamiento de los espacios públicos existentes y los de nueva creación.

(BAED) Están constituidas por las correspondientes a los accesos e interior de los edificios tanto públicos como privados.

6.1 ACCESIBILIDAD DEL VIARIO PREEXISTENTE

El viario preexistente está compuesto principalmente por el de las calle circundantes: López Mora, Camino de la Seara, C, Coruña, Tomáa A. Alonso, Arquitecto Pérez Bellas y Arquitecto Bar Boo. En el interior existen caminos de servidumbre a fincas.



Todas ellas presentan unas buenas condiciones de circulación, viéndose mejoradas por las ampliaciones y urbanización previstas.

6.2 ACCESIBILIDAD DEL VIARIO DE NUEVA CREACION

El nuevo viario propuesto del Polígono tiene las siguientes características:

TRAMO CALLE PRINCIPAL NORTE SUR (RELACION TRAMOS DE NORTE HACIA SUR)

Calle	Nombre	Característica	Pendiente total %	Pendiente máxima %	Tramo de pendiente máxima	Ancho	Tipo de recorrido
1ER TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	2,08%	2,08%	168 M	20,5 M	ADAPTADO
2º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	1,76%	1,76%	85 M	20,5 M	ADAPTADO
3ER TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	7,40%	7,40%	138 M	20,5 M	ADAPTADO
CONEX. L. MORA	C. ELEVADA	NUEVA	11,46%	11,46%	109 M	12 M	PRACTICABLE Conex. tráfico
C. SEARA	PRINCIPAL	EXISTENTE DE ACCESO	5,90%	5,90%	191 M	6 M	ADAPTADO
PEATONAÑ	PRINCIPAL	NUEVA	1,27%	1,27%	188 M	4,5 M	ADAPTADO

La conexión con la c/ López Mora a través del paso elevado, es fundamentalmente de tráfico, existiendo la conexión con la misma calle como itinerario alternativo a través de la c/ Arqtº. Pérez Bellas, y López Mora- Camelias por zona verde.



Por lo tanto todos los viales proyectados del nuevo trazado cumplen las condiciones de itinerarios adaptados a los efectos de la Ley de Accesibilidad.

6.3 ACCESIBILIDAD DE PARQUES, JARDINES Y DEMAS ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

Todos estos espacios disponen de un itinerario adaptado de acuerdo con el Art.18 del Reglamento de Accesibilidad.

ZV M3 P2 Conecta a través de zonas porticadas con paseo de 4,5 m y zonas verdes.

ZV M5 P2 Con frente a vial principal de 20,5 M

ZV M5 P3 Con frente a vial principal de 20,5 M

ZV M6 P1 Con frente a vial principal de 30 m, tiene principal acceso por este.

ZV M6 P2 Con frente a Calle principal de 30 m

ZV M7 P1 Con frente a la Av Ptincipal de 20,5 M

Se encuadran todos ellos dentro de la categoría de Adaptados, por lo que cumplen con esta Ley Art.18 (R. A.)

6.4 RESTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY

Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/97 todo lo relativo a:

Plazas d Aparcamiento

Elementos de Urbanización

Mobiliario Urbano

Señalizaciones



Reservas de plazas adaptadas y de transporte de personas con movilidad reducida, señalizadas y próxima a accesos principales.

Espacios de acceso y parada del transporte público con las ubicaciones previstas en el PXOM..

Para todo ello se contabilizan como cumplidas el 80 % de las plazas recogidas en el planeamiento.

Estas reservas se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

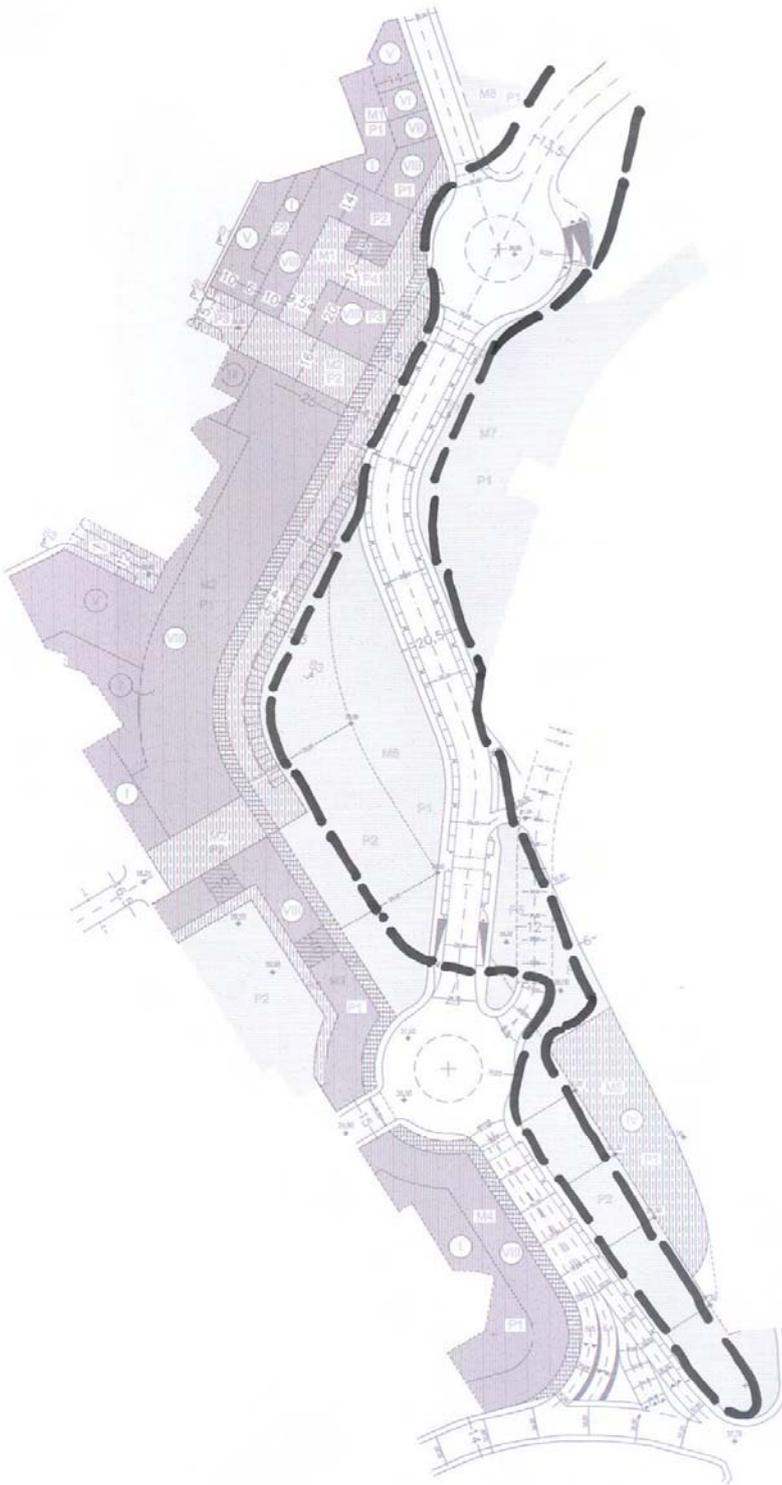
6.5 PLAZAS ADAPTADAS

Dentro del esponjamiento del 20% de las plazas de aparcamiento públicas estan las adaptadas, que se ubicarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.6 CARRIL-BICI

El itinerario previsto, envolvente y que conecta con el viario principal y zonas verdes colindantes discurre próximo a los márgenes de la aceras y en contacto con las zonas verdes que las atraviesa. Continuando hasta los jardines de la calle Arq. Pérez Bellas.

Podrán trazarse recorridos alternativos dada la gran área dedicada a espacios libres públicos.



ESQUEMA DE RECORRIDOS DE CARRIL BICI



VII.- CALCULO DE DEMANDAS

Se acompañan cuadros con los cálculos de las estimaciones correspondientes.

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO
ATENDENDO A ORDE

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-4-76 SEARA					
CALCULO DE DEMANDAS					
AGUA POTABLE					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	DOTACIONAL L / m2 / día	CAUDAL MEDIO SIN RIEGO	
				m3 / día	l / s
Residencial	7.094	38.735	9,00	348	4,02
Terciario Xeral	7.105	39.298	8,64	339	3,92
Dotacional	1.882	3.500	8,64	30	0,34
Zonas verdes y L.	22.730	0,00	8,64	0	0,00
Libre privado	-----	0,00	8,64	0	0,00
Viaro Pavimentado	18.991				
Viaro ajardinado	-----				
TOTAL	57.802	81.533		717	8,28

--	--

--	--



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO
ATENDENDO A ORDE

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-4-76 SEARA						
CALCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	SUPERFICIES	SUP. REGABLE		DOTACION	CAUDAL MEDIO	
	m2	%	m2	l / m2 / día	m3 / día	l / s
Residencial	7.094	0%	0	4,00	0	0
Terciario Xearl	7.105	0%	0	4,00	----	----
Dotacional	1.882	30%	564	4,00	2	0,02
Zonas verdes	22.730	20%	4.546	4,00	18	0,20
Libre privado	-----	50%	0	4,00	0	0
Viario Pavimentado	18.991	0%	0	-----	0	0
Viario ajardinado	-----	100%	0	4,00	0	0
TOTAL	57.802		5.110		20	0,22

Supuesto riego 8 horas /día	Coef. Punta	3,00
-----------------------------	-------------	------

Caudal punta (l / s)	0,66
----------------------	------



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO
ATENDENDO A ORDE

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-4-76 SEARA					
CALCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	COF. ESCORR.	CAUDAL	
				m3 / s	l / s
Residencial	7.094	38.735	0,90	0,12	120
Terciario Xeral	7.105	39.298			
Dotacional	1.882	3.500	0,60	0,02	20
Zonas verdes	22.730	0,00	0,20	0,02	20
Libre privado	-----	0,00	0,25	0,09	90
Viaro Pavimentado	18.991		0,90	0,34	340
Viaro ajardinado	-----		0,10	----	----
TOTAL	57.802	81.533	30.300	0,59	590

Aporte sin actuar	57.802		0,30	0,34	346
-------------------	--------	--	------	------	-----

$$Q = c \times I \times A \quad (I = 200 \text{ l/s } H^a)$$



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO
ATENDENDO A ORDE

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-4-76 SEARA					
CALCULO DE DEMANDAS					
SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	Q medio ABA m3 / día	Q med RES	Q Pta RES
				m3 / día	l / s
Residencial	7.094	38.735	348	295,8	8,21
Terciario Xeral	7.105	39.298	339	288,15	8,00
Dotacional	1.882	3.500	30	25,5	0,70
Zonas verdes	22.730	0	0	0	0,00
Libre privado	-----	0	0	0	0,00
Viaro Pavimentado	18.991	0	0		0,00
Viaro ajardinado	-----	0	0		
TOTAL	57.802	81.533	717	609,45	19,91

Factor	Red 0,85	Punta 2,4
--------	----------	-----------

Q= 0,85 A.P. (10 horas Punta factor 2,4)



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO
ATENDENDO A ORDE

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-4-76 SEARA										
CALCULO DE DEMANDAS										
ENERGIA ELECTRICA										
USO	SUPERF m2	EDIFIC m2 ed	Ratio W/m2	Potencia KW	Pot BT %	Pot BT KW	Pot CT/MT KVA	Coef Simult	Pot CT/BT KWA	PLMT KVA
Residencial	7.094	38.735	92	3.563	100	3.563	0	0,4	1.583	1.345
Terciario Xeral	7.105	39.298	100	3.929	----	3.929	0	0,6	2.619	2.226
Dotacional	1.882	3.500	100	350	----	350	0	0,6	233	198
Zonas verdes	22.730	0	1,0	22,7	100	22,7	0	1,0	25	21
Libre privado	-----	0	5,0	0	100	0	0	1,0	0	0
Viaro Pavimentado	18.991	0	1,0	18,9	100	18,9	0	1,0	21	17
Viaro ajardinado	-----	0	1,0	0	100	0	0	1,0	0	0
TOTAL	57.802	81.533		7.883	100%	7.883	0		4.481	3.609

Factor de Pot = 0,9 PLMT = CT/BT x 0,85



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO
ATENDENDO A ORDE

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL						
CALCULO DE DEMANDAS						
GAS						
USO	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	VIV EQ	COEF	Q UNITARIO	CAUDAL
	m2	m2 ed	1 Ud = 100 m2	Simult	Nm3/h	Nm3/h
Residencial	7.094	38.735	387	0,63	0,80	195
Terciario Xearl	7.105	39.298	392	1,00	0,80	313
Dotacional	1.882	3.500	350	0,88	0,80	246
Zonas verdes	22.730	0				
Libre privado	-----	0				
Viario Pavimentado	18.991	0				
Viario ajardinado	-----	0				
TOTAL	57.802	81.533	1.129	0,83	0,80	754

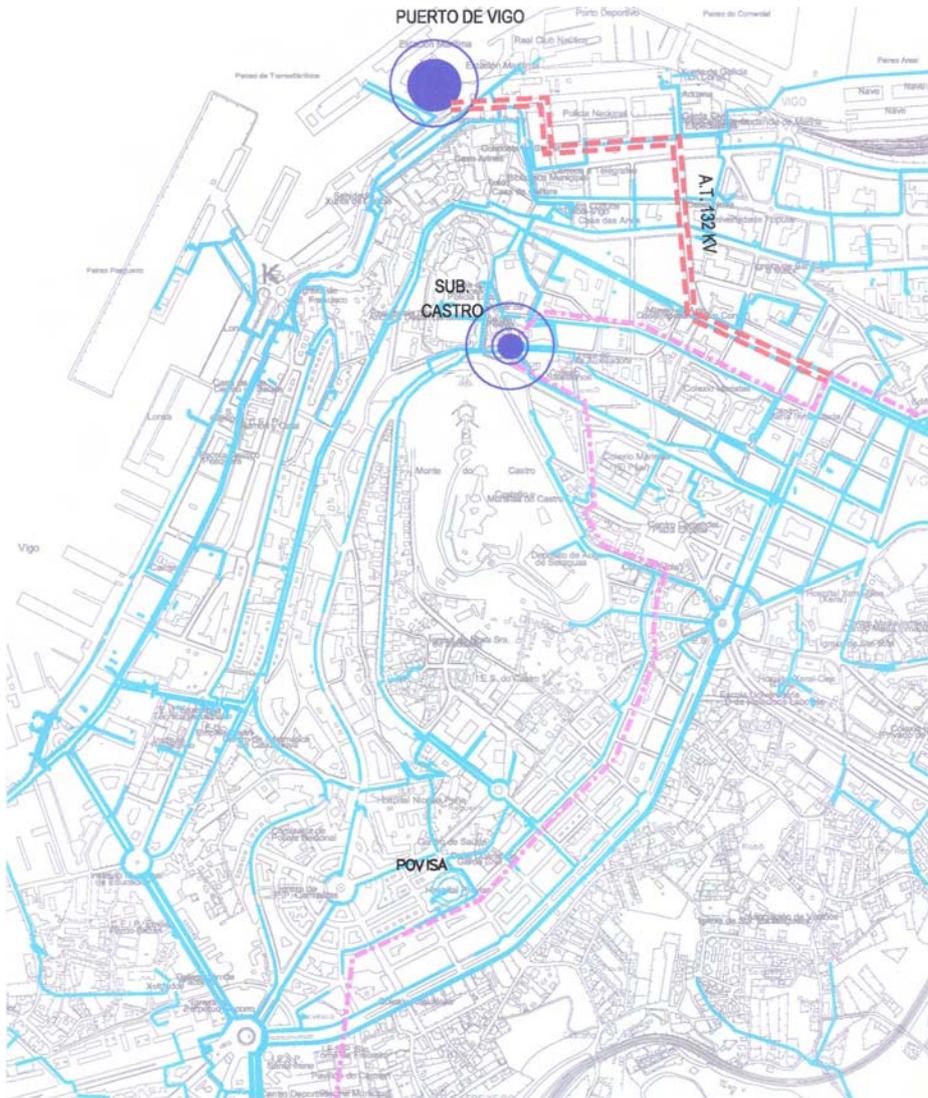


VIII.- CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS

Se adjuntan esquemas de las redes de servicios existentes. Proximidades de conexiones de redes de alta y baja tensión, etc. Se complementan con los esquemas de trazado que figuran en la documentación gráfica.



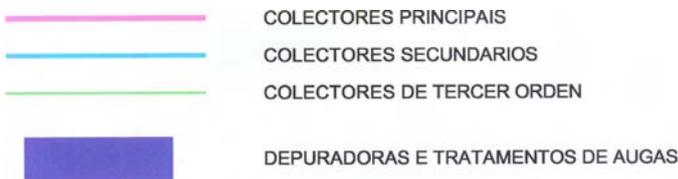
ESQUEMA DE ENERGIA ELECTRICA



- ALTA TENSION
- MEDIA TENSION
- MEDIA TENSION PROPUESTA

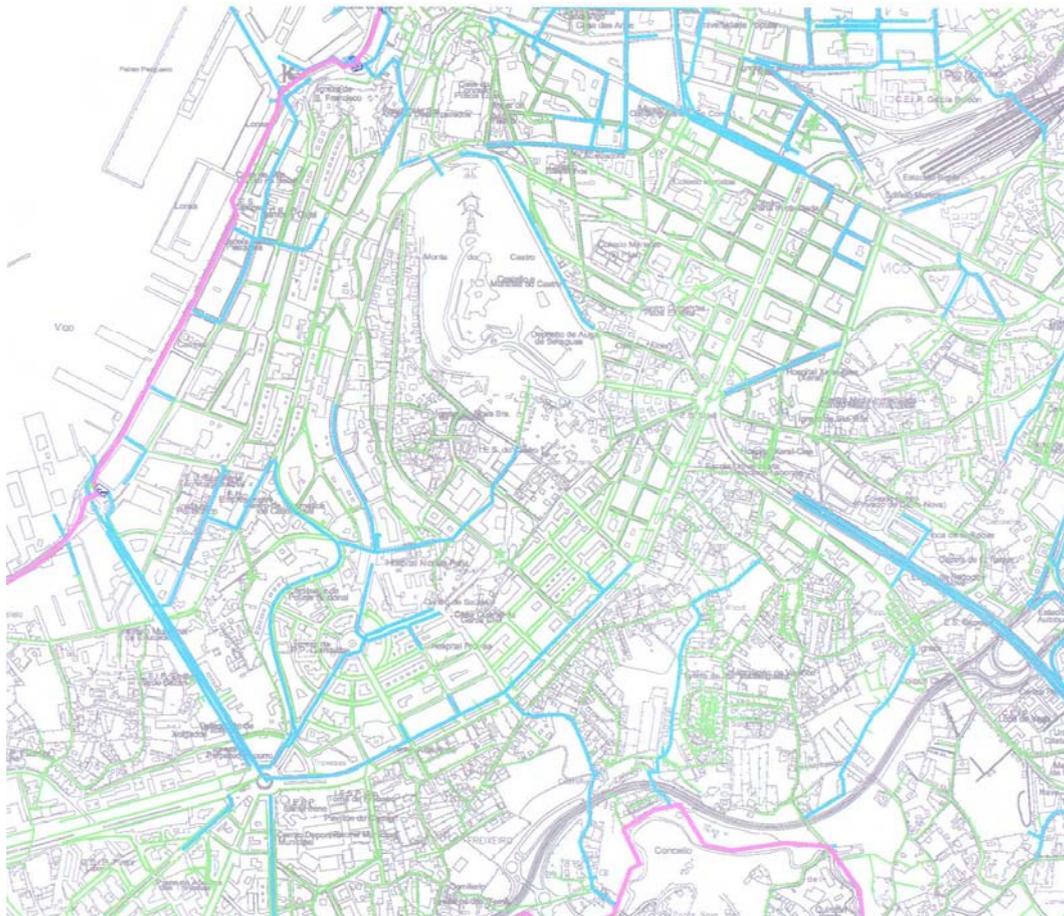


ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA





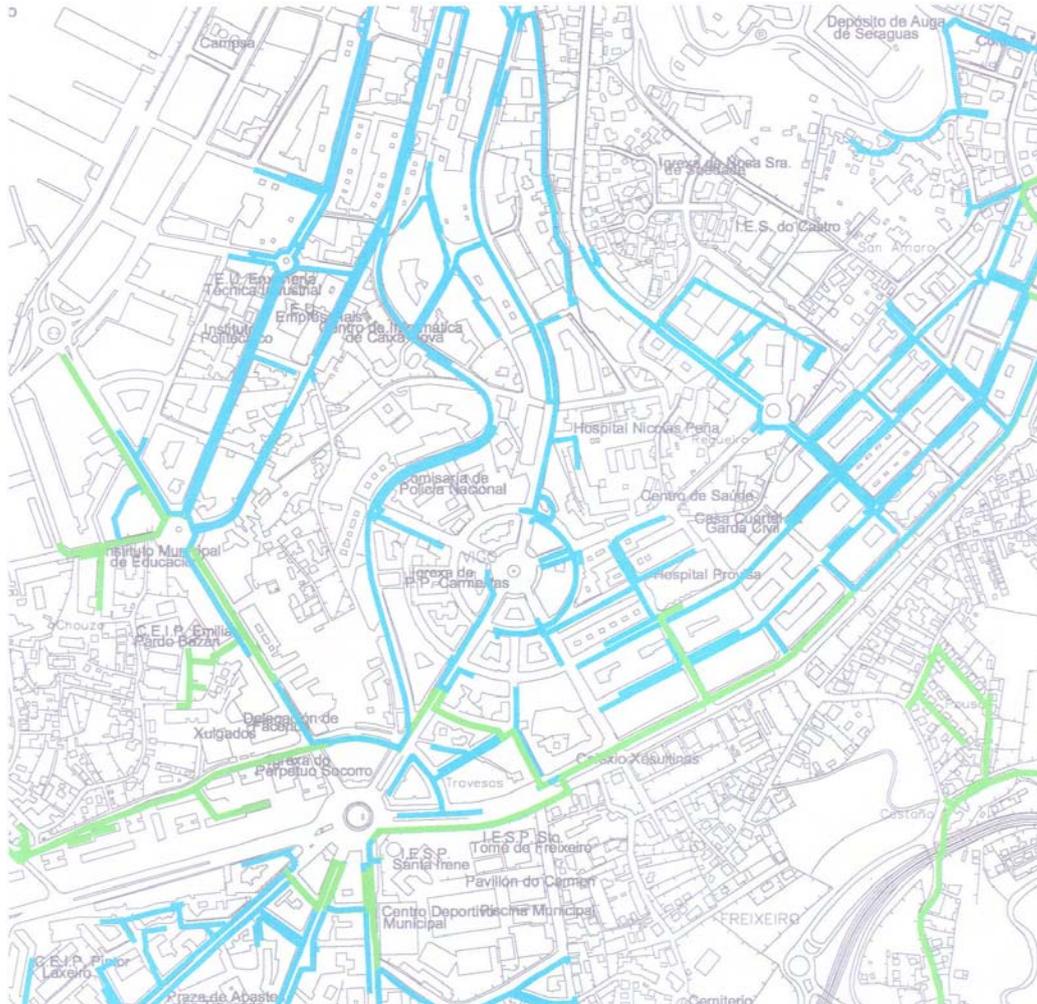
ESQUEMA DE SANEAMIENTO



-  COLECTORES PRINCIPAIS
-  COLECTORES SECUNDARIOS
-  COLECTORES DE TERCER ORDEN
-  DEPURADORAS E TRATAMENTOS DE AUGAS
-  COLECTORES DE TERCER ORDEN



ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE GAS





IX.- PLANOS

De acuerdo con lo dispuesto en la Normativa Urbanística para el desenvolvimiento de las Areas de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, la documentación gráfica necesaria para la correcta interpretación y subsiguiente ejecución de las determinaciones, es la que a continuación se contiene en los siguientes Planos:

- PLANO 01 SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO
 - PLANO 02 ESTADO ACTUAL Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
 - PLANO 03.1.1 ESTRUCTURA VIARIA Y ALINEACIONES
 - PLANO 03.1.2 VIARIO SECCIONES LONGITUDINALES
 - PLANO 03.2.1 ORDENACION Y NORMATIVA
 - PLAO 03.2.2 APROVECHAMIENTOS EN SUBSUELO
 - PLANO 03.3 ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS
 - PLANO 04.1 ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - PLANO 04.2 ESQUEMA DE SANEAMIENTO
 - PLANO 04.3 ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
 - PLANO 04.4 ESQUEMA DE SUMINISTRO DE GAS
 - PLANO 05 DELIMITACION DE POLIGONOS
-



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SEARA**

DISTRITO: **4**

CLAVE: **A-4-76** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

57.821 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	3.198
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.826

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

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

Propostos

Sistemas Xerais Adscritos

Verde:
Equipamento:
Transporte principal:
Viario estruturante:

Propostos

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

49.797 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

78.058 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,350 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

TERCIARIO XERAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 11

RESIDENCIAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 7

Altura Máxima

8

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

TERCIARIO XERAL

65

50

1,000

Outros usos globais

RESIDENCIAL

50

35

1,229

Tipoloxía edificatoria Característica

B

Aproveitamento Tipo (AT)

1,746

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

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	16.280	m ² de solo
Equipamento:	1.320	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	390	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

- Reforma interior da couzada conformada pola rúas Tomás Alonso, López Mora e Coruña.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% 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.
- Cando non sexa posible localizar en superficie a totalidade das prazas públicas do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.