



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-7-02 RECARÉ



**P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACION DETALLADA
AMBITO APR A-07-02
RECARE**



INDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1.1 Antecedentes, conveniencia y oportunidad.....	3
1.2 Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del Plan	5
1.2.1. Cuadro general de superficies y Cesiones.....	6
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.....	8
1.4 Elementos estructurantes de la propuesta.....	9
1.5 Objetivos del presente Ambito.....	9
1.6 Criterios Generales de la Ordenación.....	9
1.7 Cuadro General de Superficie.....	10
1.8 Cumplimiento de las Especificaciones de la Ficha de Determinaciones del Plan	10
1.9 Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada.....	11
1.10 Criterios para la implantación de Servicios.....	11
1.11 Sistema de Actuación.....	11
1.12 Delimitación de Polígonos.....	12
II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION.....	13
III. PONDERACION ENTRE USOS PORMENORIZADOS.....	23
IV. DELIMITACION EN SU CASO DE LOS DIFERENTES POLIGONOS.....	24
V. NORMAS DE PARCELACION.....	24
VI. CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS.....	25
VII. CALCULO DE DEMANDAS.....	28
VII. ESQUEMAS DE INSTALACIONES, PLANOS.....	30
VIII. INDICE DE PLANOS.....	36



**DOCUMENTO DE ORDENACION DETALLADA
PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE VIGO
AREA : SUNC APR A-07-02 RECARE**

Rfª Elementos catalogados Cógigo: 03-0055

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: RECARE, DISTRITO 7, CLAVE A-7-02, en donde se establece la superficie total a ordenar de 74.636 m², la cual abarca además de la correspondiente a un área de 37.377 m² que proviene del Sector 03-09-RECARE 2 del PGOU-93 (que cuenta con tramitación urbanística finalizada y licencia de construcción), la correspondiente a dos áreas que la amplían y que suman en total los 37.259 m² restantes.

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 mantener en esta zona el uso terciario comercial ya instituido, sin embargo se encuentra en un punto estratégico de conexión viaria necesario para la unión de la calle Viñagrande con el margen contrario de la Autovía A-52 Vigo-Porriño-Frontera Portuguesa, con la necesidad de resolver además las conexiones del complejo dotacional del Meixoeiro y red viaria local. Deben pues quedar resueltas a nivel del Plan todas estas conexiones al mismo tiempo que quedar resueltas de forma satisfactoria las correspondientes al centro comercial previsto y que cuenta con licencia.

De tal forma se determina la necesidad de extender el ámbito inicial de la actuación vinculando a la misma la ejecución de los elementos de la red viaria proyectada por el Plan garantizando adecuadamente la conexión con los sistemas generales.

Para ello se delimitan dos bolsas de suelo urbano no consolidado en los extremos norte y sur de la actuación ya aprobada que conforman con esta un único ámbito continuo clasificado como SUNC.

Al preverse de esta forma modificaciones que deban introducirse sobre las actuales previsiones en la red viaria y afectar a las condiciones formales de la edificación ya autorizada es por lo que es preciso el ajuste de la misma teniéndose en cuenta la integración conjunta de los terrenos de suelo urbano no consolidado en los que se amplía la actuación comercial.

Es objetivo de planeamiento y criterio principal de la ordenación (Determinación del Plan), es la redefinición del centro comercial previsto esponjando la edificación, al mismo tiempo de resolver las conexiones viarias generales con la integración de los accesos igualmente al propio centro comercial.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Superficie del ámbito de la AOD. :

Superficie área norte 25.503 M2

Superficie área sur 11.756 M2

Superficie área central 37.377 M2

TOTAL AMBITO DE SUNC 74.636 M2

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 74.636 m2 dentro del cual la ficha recoge las siguientes determinaciones:

Superficie total	74.636 m2
Zonas verdes existentes	3.785 m2
Viario existente	8.384 m2
Superficie total edificable	101.385 m2
Edificabilidad bruta	1,358 m2c/m2s



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Aprovechamiento Tipo	1,643 uds/m2s
Areas de Reparto	1 AR
Uso Característico	Terciario General máx. 100%
Otros usos C.	Servicios y Transportes 2%
Ordenanza de Referencia	11 y 15
Tipologías edificatorias Terc.:	A,E,G Transp. E,G
Zonas verdes	14.144 m2
Aparcamiento público	48 plazas
Coef. p Uso característico	1,00
Coef p. Transportes.	2,245

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.	3.785	14.144 m2	16.057 m2
Equipamiento Público	0,00	-----	-----
Viales	8.259	8.259 m2	12.862 m2
Aparcamiento público	0,00	48	60

En "otras cargas urbanísticas" las determinaciones de la ficha recoge las superficies de viario a ejecutar con cargo a esta actuación que abarca el nudo de tráfico al otro lado de la Autovía y paso elevado.



1.2.2 Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento:

(Apuntándolo de forma indicativa ya que no es objeto de la presente documentación).
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 de los usos previstos son todos la unidad y coincidentes con el coeficiente global que la ficha determina, el 10% será:

Aprovechamiento Real = $62.467 \text{ m}^2 \times 1,643 \text{ uds/m}^2\text{c} = 102.633,28 \text{ uds}$

Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento = $10\% \times 102.633,28 \text{ uds} = 10.263,32 \text{ uds}$.

Dado el proceso seguido en la reparcelación ya sufrida, y que habrá que volver a hacer con el presente expediente, se expone a título informativo lo siguiente:

(El el nº de unidades ya cedidas con el mismo uso y coeficiente global de ponderación, asciende (según Proyecto de Compensación y expte. Tramitado: 4148/401, Rfª. Intervención: 99.99.000018) a 3.115 uds. (equivalentes a los 3.115 m² de edificabilidad por ser el cp=1).

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

Dichas cargas consistentes en la ejecución exterior de viario, rotondas y paso elevado, se estiman de acuerdo con el siguiente cuadro:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

	área ocupada m2	calles existentes m2	Ejecución ampliación calles m2	espropiación terreno m2	expropiación edificaciones m2	Estimación coste €
Lat Izqd.	10.113	1.950	5.961	5.961	2 almacenes	1.672.000
Lat drch	1.974		1.974	1.974	3 edif. + 2 alm.	1.134.000
Mrg sup	1.558	223	1.335	1.335	3 edif + 1 alm.	932.000
Puente	750		750			520.000
	14.395	2.173	10.020	9.270		4.258.000

Resumen de los costos de transformación:

Urbanización Normal	6.717.240 €
Urbanización especial	18.781.628 €
Indemnizaciones Normales	2.517.890 €
TPTAL GASTOS	28.016.759 €

Valor Promediado 686 €

Valor apropiable $101.385 \times 686 \times 0,90 = 63.512.841$ €

Valor residual del suelo $(63.512.841 - 28.016.759) / 62.467 = 568$ €

1.3 CONTEXTUALIZACION Y PREEXISTENCIAS

El presente ámbito está encuadrado por el PXOM dentro de un zona estratégica de conexiones viarias con la euroregión, con vocación eminentemente terciaria, a poca distancia del centro de la ciudad y con frente a la autovía Vigo-Porriño-Frontera Portuguesa, rodeada de suelo urbano y para la que el Plan anterior ya otorgó licencia para la implantación de un gran centro comercial y de ocio análogo al que ahora se plantea con un



mayor esponjamiento y mejora de las conexiones viarias y accesos, los cuales resuelven el problema de la unión de los dos márgenes de la Autovía por medio de un paso elevado.

Esta actuación comercial ya aprobada cuenta incluso con la Licencia Comercial preceptiva para grandes áreas comerciales.

Como entramado viario principal de la zona hay que citar:

- Accesos desde Vigo: como principal, por el frente de la Autovía, y en segundo lugar por la carretera a Bembrive hasta rotonda proyectada.

- Accesos desde Porriño-Portugal: por lazo lateral derecho proyectado como actuación exterior, en sentido hacia Vigo a través de paso elevado sobre Autovía igualmente proyectado. Este paso elevado establece la conexión necesaria para Vigo entre los márgenes de dicha Autovía, con la prolongación de la C/ Viñagrande y salida a la Autovía en dirección a Vigo.

- Salidas hacia Vigo: Por rotonda situada al norte ó frente del Centro e inmediato descenso hacia la Autovía por el paso elevado.

- Salidas hacia Porriño-Portugal: Directamente a la Autovía coincidiendo con la zona de acceso principal, y en segundo lugar por rotonda en el frente a autovía por el ramal que desciende desde Bembrive.

Como accesos secundarios están además todas las ramificaciones que conectan con zonas mas cercanas incluidas en espacios de suelo urbano.

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 de la Autovía a través de un paso elevado aprovechando la topografía favorable existente.

1.5 OBJETIVOS DEL PRESENTE AMBITO

El objetivo básico es la integración de la actuación en marcha del sector 03-09-RECARE 2 del PGOU 93 que finalizó su tramitación urbanística y obtuvo la correspondiente licencia de construcción, dentro de las conexiones viarias previstas por el PGOM, quien establece unas nuevas conexiones viarias necesarias para la unión de los márgenes de la Autovía A-52 dando salida a la calle Viñagrande, y solucionando las conexiones del complejo dotacional Meixoeiro y red viaria local. Para todo ello es necesario la ampliación del ámbito, lo cual se aprovecha para dar un mayor esponjamiento a la construcción prevista.

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 estructurantes

La alineación de la ordenación con respecto a la alineación de la Autovía A-52.

La creación de los nuevos viarios generales como prolongación de los principales que se quedaron en los límites del ámbito, dando unión al otro margen de la Autovía imprescindible para los objetivos del PGOM.

La conexión de toda la red interior de viario local.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Respecto a los viales interiores

La conexión de toda la red interior de viario local dando salida y unión al resto de la ciudad mejorándose así la fluidez del tráfico.

- Respecto a los sistemas generales locales

Además de los expuestos situados dentro del ámbito, la ejecución con cargo a la Actuación del viario y rotondas exteriores, necesario para la mejor conexión y remate de toda la zona.

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS

USO LUCRATIVO								S. LOCALES S. GENERALES			
Manzana nº	Parcela nº	Superficie m2	Edificab. m2c	Aprov. m2/m2	Ocup b/r m2	Ocup s/r m2	nº. plantas	Z. V. m2	Dot. m2	Z.V. m2	Dot. m2
M.1	P.1	3.550	1.500	0,422	3.550	1.843	III (15m)				
	V.1	7.311									
M.2	P.2	45.716	99.885	2,184	45.716	37.758	V(25m)				
	V.2	1.710									
	V.3	291									
	ZV.1	9.044						9.044			
	ZV.2	5.554						5.554			
	ZV.3	364						364			
	ZV.4	662						662			
	ZV.5	433						433			



74.636 101.385

16.057

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.

Plazo de mantenimiento de la Urbanización

Se establece un plazo de 5 años.



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-7-02 se juzga necesario la delimitación de un único polígono, ya que la Actuación se corresponde con una iniciativa de



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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.



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-7-02 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 A,E,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, Titulo VII, y Generales de Protección, Título VIII.

2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION



2.2.1 Ordenanza de la Parcela Nº1 : de Servicios de carreteras y Pequeño Comercio Complementario.

Superficie: 3.550 m².

En general serán de aplicación las ordenanzas que corresponden del PXOM.

Situada en conexión con el viario principal, y fundamentalmente para abastecer de combustible a los vehículos automóviles, además de proporcionar recambios y artículos de regalo etc, con pequeño comercio y cafetería. Instalación de edificación aparte para pequeño comercio denominado Autocentro

Igualmente como uso complementario también tendrá el general terciario que forma parte del principal previsto.

Retranqueos a todos los linderos laterales según NNUU.

Se podrán adosar a los linderos de contacto con las alineaciones oficiales la edificación principal y las edificaciones secundarias necesarias para el funcionamiento de la actividad que tendrán la suma de ambas las siguientes limitaciones: Longitud máxima en contacto con alineaciones 80% de la longitud total de la alineación. El resto podrá adosar a estas edificaciones pero cumplirá con el retranqueo señalado para el resto de los linderos laterales, es decir de 6 mts.. La altura será de tres plantas equivalente a 15 m. Dicha altura podrá ser inferior, es decir no siendo esta obligatoria, pudiendo aumentar las alturas interiores de las plantas que se construyan con la disminución en el nº de plantas, todo ello sin exceder del sólido expuesto y autorizado.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Esta parcela complementa como se dijo a la Parcela principal denominada P2 a los efectos de los que pueda depender en las tramitaciones de expedientes que se lleven acabo, ó para cualquier trámite que sea necesaria su justificación.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para la Parcela denominada P.1.

Rasantes: Las rasantes para dicha Parcela serán las que correspondan de acuerdo con el Plano Viario en cada punto de su frente y en contacto con la alineación. La cota de planta baja con objeto de mejorar las circulaciones podrá situarse por encima ó por debajo de dicha rasante sin perjuicio de cumplir con el sólido capaz definido.

Ocupación de la edificación bajo rasante: 100%

Número de sótanos: sin limitación.

Usos: Terciario General, Comercial, Hostelería y Estación de Servicio.

Ocupación máxima sobre rasante: 2.000 m². (Viéndose afectada en todo momento por los retranqueos establecidos).

Disposición de la Edificación y distribución de la edificabilidad: Teniendo en cuenta que la Estación de Servicio consume una pequeña parte de la edificabilidad, la no materializada por ésta, podrá materializarse en el Edificio Comercial y de Servicios que se podrá construir en la misma parcela incluso en edificio independiente, pudiendo adosar al resto de las edificaciones que se programen en dicha parcela.

Condiciones de Parcelación: Esta parcela se podrá dividir en dos ó tres parcelas dejando de forma independiente el uso de Estación de Servicio, con el objeto de poder en su caso dar



respuesta a la posible exigencia de individualización de los usos contemplados para dicha parcela. Las edificaciones resultantes podrán adosar entre ellas.

En general le será de aplicación todos los usos y disposiciones de la Parcela nº 2 que no se contradigan con lo dispuesto en la ordenanza particular descrita.

2.2.2 Ordenanza de la Parcela Nº2 Terciario General- Grandes centros Comerciales.

En general cumplirá en todo con lo previsto en las ordenanzas correspondientes de aplicación del PXOM.

Superficie: 45.716 m². Queda perfectamente determinada gráficamente en planos, área que prevalecerá sobre el término de superficie.

Destinada al Centro Comercial y de Ocio, en donde se amplía y esponja el ya previsto con licencia de construcción.

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:

Retranqueos de la edificación:

Bajo rasante: no se exigen retranqueos, pudiendo adosar al límite de las alineaciones en todo el perímetro de la parcela P.2.

Sobre rasante: retranqueo mínimo a todos los linderos: 6 m.

Se exceptúan no exigiéndose, para la edificación sobre rasante los que limitan con la alineación formada por la línea grafiada con la letra "E" .

La cota 124,00 figurada como de "nivelación de P/B en el Plano 3.2.1, sirve para la fijación de la altura máxima del sólido edificable definida como 149,00 del mismo plano, la cual no se podrá sobrepasar en los términos recogidos en la presente documentación. Si bién la del suelo de la P/B podrá variarse, situándose sobre ó bajo el nivel de esta cota figurada como 124,00 que se especifica sólo a efectos meramente indicativos. Todo ello con el fin de proporcionar la libertad necesaria para el diseño de las conexiones y circulaciones mas adecuadas de los diferentes niveles que se proyecten"

Alineaciones: Son las establecidas en la documentación gráfica para la Parcela denominada P.2.

Rasantes: Son las establecidas en la documentación gráfica para la Parcela denominada P.2. Para el frente con la autovía se determina la línea de rasante en contacto con la

Parcela ZV.1 con retranqueo cero la que se grafía con la altimetría correspondiente y denominación "E".



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Altura de la edificación y número de plantas: V plantas equivalentes a 25 metros. No será obligatorio dentro del sólido edificable definido por la altura máxima, la ejecución de las cinco 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.

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.

Al igual que la anterior esta parcela es complemento del edificio principal, por lo que tendrá que ir unida con la parcela P2 en la adjudicación de la reparcelación correspondiente.

Parcela mínima: Aunque no están previstas, se fija como parcela mínima a efectos de parcelaciones para la P2, la que se corresponde con una superficie de 25.000 m².

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

Se permite la instalación de garaje aparcamiento en la parte superior de la edificación si se construye cubierta plana. Se tendrá especial control en caso de ejecutarse esta instalación para la debida armonización corrigiendo de forma satisfactoria el aspecto visual de este



aparcamiento, a base de plantaciones u otros elementos adecuados encaminados a la ocultación visual de los vehículos.

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 con retranqueos a linderos de NNUU.

Las áreas de circulación para prevención de incendios recogidas en la normativa serán compatibles con las zonas libres previstas que lindan con la línea E pudiendo trazarse en las inmediaciones de dicha línea y hacia el exterior del Centro proyectado.

La edificación bajo rasante podrá adosar a todos los linderos y a la línea "E" figurada en planos.

En el frente Norte en el tramo Grafiado entre las letras "A" y "B" 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.



Conexión de viario entre los puntos A-B:

Este tramo es fundamental para las conexiones de acceso público al centro comercial por lo que se podrán establecer todo tipo de entradas de viario, puentes ascendentes ó descendentes etc. en el tramo ya especificado A-B.

Viaros privados: en los espacios no ocupados por la edificación, es decir en los ocupados por los retranqueos perimetrales y zonas libres de edificación se podrán establecer accesos, rampas, viarios privativos de conexiones principalmente necesarias para acceder a las plantas de garaje aparcamiento, evacuaciones, así como a las áreas de carga y descarga.

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 de hasta 18 m de altura con una sección de las mismas de 200 m².



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 de 5 plantas 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).

Sin perjuicio del límite general de altura máxima establecido para la edificación, no se fija altura máxima de planta.

Uso Comercial y servicios

Siempre cumpliendo las ordenanzas del PXOM, 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.

Siempre cumpliendo las ordenanzas del PXOM, 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. Ordenanza de Transportes del PXOM.

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:



- Servicio de carreteras, estación de abastecimiento de combustible para vehículos automóviles. Tienda para venta de repuestos, taller de reparaciones y recambios, cafetería y restaurante, con sus locales de servicio correspondientes.
- 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.

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.

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

2.2.3 Viario público

El viario público está compuesto por las siguientes parcelas:

V.1 situada al Norte de la Actuación. Que cuenta con una superficie total de 7.311 m².

El resto de los viarios están comprendidos por

V.2 de 1.710 m² situado al Este de la Actuación.



V.3 de 291 m² que corresponde con pequeno ensanche de la Autovía

Superficie total: 7.739 m²

Vial Norte ó principal de 16 m de ancho, que proporciona todas las conexiones que el Plan persigue, uniendo la prolongación de la calle Viña Grande con el nudo que conecta por medio de un paso elevado con el otro lado de la Autovía A-52.

En este tramo se localizan la plazas de aparcamiento público.

Vial Este, de remate del ámbito con zona residencial unifamiliar, en principio en fondo de saco, de 6 m de ancho, al que se le quiere dar un tratamiento blando con pavimento uniforme y continuo a base de adoquines de granito u otro tipo de revestimiento adecuado al uso restringido al que se le destina.

Zona de ensanche de la Autovía situada al Oeste.

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.

Existe un camino de acceso a viviendas de coexistencia en fondo de saco al cual se proyecta una ampliación para mejorar el único acceso a vivienda existente.

2.2.4 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes están constituidas por 2 parcelas:

ZV.1 : 9.044 m². Situada al Este de la Actuación.



ZV.2 : 5.554 m2. Situada al Sur de la Actuación.

ZV.3 : 364 m2. Situada al Noreste de la Actuación

ZV.4: 662 m2. Situada al Noreste de la Actuación

ZV.5: 433 Situada al Noreste de la Actuación

Superficie total destinada a Zonas Verdes de Uso Público: 16.057 m2.

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.

Se deberá prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.



III.- PONDERACION DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Dados el carácter equivalente de los usos terciarios entre los que se reparte la edificabilidad permitida, se asigna el mismo coeficiente de ponderación relativa a los diferentes usos. Por lo tanto a todos lo usos previstos que tienen carácter lucrativo se les asigna el mismo valor que el característico terciario =1.

Coeficiente de ponderación del uso Terciario Xeral: CP = 1,000

Coeficiente de ponderación del uso Transportes: CP = 2,245

Por lo tanto el Aprovechamiento Real se corresponderá con la edificabilidad que la ficha del Plan General le asigna.



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.

V.- NORMAS DE PARCELACION

Aunque no está prevista la parcelación en la totalidad del ámbito, es necesario fijar un criterio para posibles parcelaciones, que cumplirán en todo con la legislación aplicable y ordenanzas del PXOM.

Teniendo en cuenta el uso general y las necesidades de espacio que para su desarrollo se necesita, se estima que la Parcela Mínima necesaria para la parcela P.2 debe ser de 25.000 m².

La parcela de servicios, Transportes y comercial P.1 es complementaria del uso principal P.2 podrá ser objeto de parcelación individualizada para una mejor distribución de los diferentes usos complementarios con una Parcela Mínima de 500 m², en cuanto al uso terciario. Para el uso de servicios y Transportes se aplicará lo recogido en el PXOM.



Ya que es para complemento y va unida en su funcionamiento al edificio principal, la P1 siempre formará a efectos de adjudicación, parte unida con la adjudicación de la P.2.

**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 un acceso a las parcelas situadas por el Este las cuales dan a otra calle existente y prevista en el planeamiento, por

lo que no le es de aplicación lo referente a anchos mínimos.

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
ESTRUCT.	PRINCIPAL	NUEVA	9,3%	2,08%	221 M	16 M	ADAPTADO



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

C. ELEVADA	CONEX. SX	NUEVA	8% 6,5%	8% 6,5%	107 M	16 M	ADAPTADO
------------	-----------	-------	------------	------------	-------	------	----------

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 1 Con frente a al vial principal al que da frente la actuación (Autovía Vigo-Porriño) Constituye en gran parte la zona de afección de carreteras (25m) prevista esta ocupación en el Reglamento de Planeamiento.

ZV 2 Con frente igualmente al vial principal exterior y acceso sur al centro.

ZV 3 Con frente a vial principal interior de 16 m

ZV 4 Con frente al mismo vial principal de 16 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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

VII.- CALCULO DE DEMANDAS

Se estiman a continuación las diversas demandas en las diferentes instalaciones urbanas previstas



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE					
CALCULO DE DEMANDAS					
AGUA POTABLE					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	DOTACIONAL L / m2 / día	CAUDAL MEDIO SIN RIEGO	
				m3 / día	l / s
Residencial	0	0	9,00	0	0
Terciario Xeral	45.717	101.385	8,64	875	10
Dotacional	0	0	8,64	0	0
Zonas verdes y L.	16.057	0,00	8,64	138	2
Libre privado	-----	0,00	8,64	0	0
Viario Pavimentado	12.862			0	0
Viario ajardinado	-----			0	0
TOTAL	74.636	101.385		1.013	12

--	--

--	--



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE						
CALCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	SUPERFICIES	SUP. REGABLE		DOTACION	CAUDAL MEDIO	
	m2	%	m2	l / m2 / día	m3 / día	l / s
Residencial	0	0%	0	4,00	0	0
Terciario Xeral	45.717	0%	0	4,00	----	----
Dotacional	0	30%	0	4,00	0	0
Zonas verdes	16.057	20%	3.211	4,00	13	0,15
Libre privado	----	50%	0	4,00	0	0
Viaro Pavimentado	12.862	0%	0	-----	0	0
Viaro ajardinado	-----	100%	0	4,00	0	0
TOTAL	57.802		5.110		20	0,15

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

Caudal punta (l / s)	0,45
----------------------	------



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE					
CALCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	COF. ESCORR.	CAUDAL	
				m3 / s	l / s
Residencial	0	0	0,90	0	0
Terciario Xeral	45.717	101.385	0,90	0,82	820
Dotacional	0	0	0,60	0	0
Zonas verdes	16.057	0,00	0,20	0,06	64
Libre privado	-----	0,00	0,25	0	0
Viaro Pavimentado	12.862	--	0,90	0,23	230
Viaro ajardinado	-----	--	0,10	----	0
TOTAL	74.636	101.385	0,74	1,11	1.114
Aporte sin actuar	74.636		0,30	0,44	447

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

ANEXO DEMANDAS



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE					
CALCULO DE DEMANDAS					
SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	Q medio ABA	Q med RES	Q Pta RES
			m3 / día	m3 / día	l / s
Residencial	0	0	0	0	0
Terciario Xeral	45.717	101.385	875	743	20,63
Dotacional	0	0	0	0	0
Zonas verdes	16.057	0,00	138	117	3,25
Libre privado	-----	0,00	0	0	0
Viaro Pavimentado	12.862	--	0	0	0
Viaro ajardinado	-----	--	0	0	0
TOTAL	74.636	101.385	1.013	860	23,88

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

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE										
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	0	0	92	0	100	0	0	0,4	0	0
Terciario Xeral	45.717	101.385	100	10.138	100	10.138	0	0,6	6.758	5.744
Dotacional	0	0	100	0	100	0	0	0,6	0	0
Zonas verdes	16.057	0,00	1,0	16	100	16	0	1,0	18	15
Libre privado	-----	0,00	5,0	0	100	0	0	1,0	0	0
Viaro Pavimentado	12.862	--	1,0	13	100	13	0	1,0	14	12
Viaro ajardinado	-----	--	1,0	0	100	0	0	1,0	0	0
TOTAL	74.636	101.385		10.167	100%	10.167	0		6.790	5.771

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE						
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	0	0	0	0,63	0,8	0
Terciario Xearl	45.717	101.385	1.013	1,00	0,8	510
Dotacional	0	0	0	0,88	0,8	0
Zonas verdes	16.057	0				
Libre privado	----	0				
Viaro Pavimentado	12.862	0				
Viaro ajardinado	-----	0				
TOTAL	74.636	101.385	1.013	0,62	0,8	510



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.

Fuera del área de la ordenación está formando parte del convenio urbanístico al que está condicionada esta actuación la conexión del sistema viario con los sistemas generales, lo cual favorece igualmente las diferentes conexiones a las redes generales de servicios.



CONEXIONES VIARIAS A CARGO DE LA ACTUACION

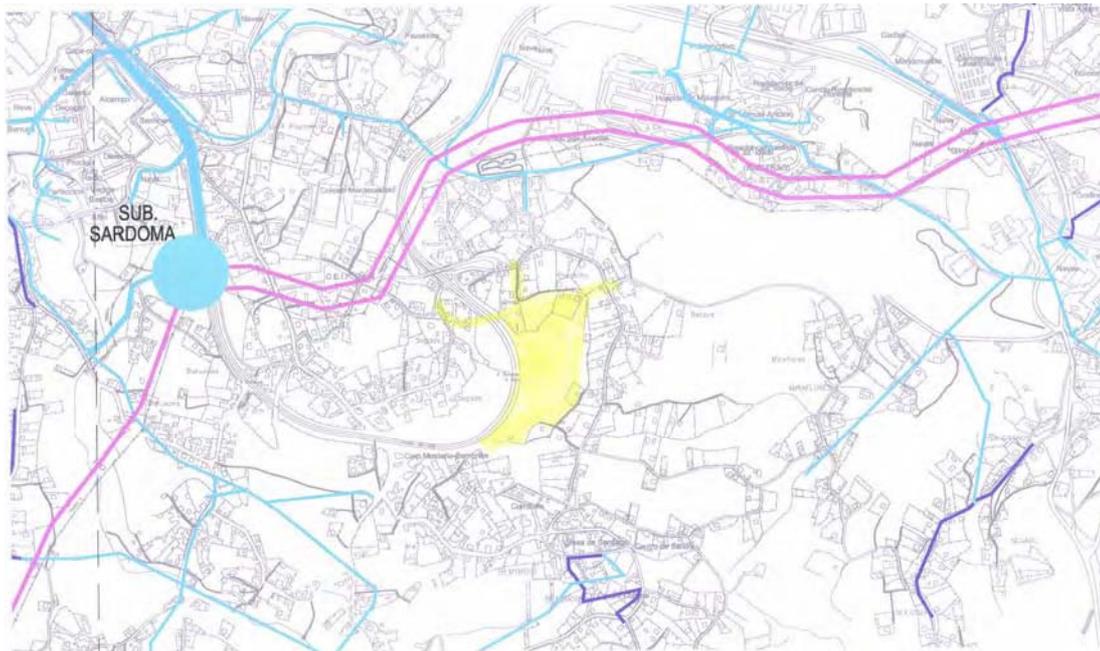
Se adjunta plano en donde además del ámbito de Actuación se rayan las áreas del sistema viario exterior sujeto a la ejecución conjunta.

Cuadro resumen de la estimación de los costes de obtención.

	área ocupada m2	calles existentes m2	Ejecución ampliación calles m2	espropiación terreno m2	expropiación edificaciones m2	Estimación coste €
Lat Izqd.	10.113	1.950	5.961	5.961	2 almacenes	1.672.000
Lat drch	1.974		1.974	1.974	3 edif. + 2 alm.	1.134.000
Mrg sup	1.558	223	1.335	1.335	3 edif + 1 alm.	932.000
Puente	750		750			520.000
	14.395	2.173	10.020	9.270		4.258.000 €



ESQUEMA DE ENERGIA ELECTRICA



-  **ALTA TENSION**
-  **MEDIA TENSION**
-  **MEDIA TENSION PROPUESTA**



ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



----- RED DE DISTRIBUCION SECUNDARIA EXISTENTE

----- RED DE DISTRIBUCION PRIMARIA



ESQUEMA DE SANEAMIENTO



----- COLECTORES DE TERCER ORDEN



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	ESTRUCTURA VIARIA Y ALINEACIONES
PLANO 03.2.1	DETERMINACIONES CONDICIONES EDIFICACION P.2
PLANO 03.2.2	ORDENACION Y NORMATIVA
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: **RECARÉ**

DISTRITO: **7**

CLAVE: **A-7-02** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

74.636 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	3.785
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	8.384

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

62.467 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

101.385 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,358 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

TERCIARIO XERAL

A, E, G

11

TRANSPORTES

E, G

15

Altura Máxima

5

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

TERCIARIO XERAL

100

1,000

Outros usos globais

TRANSPORTES

2

2,245

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,643

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

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

Verde:	14.144	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	48	Nº Plazas

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

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E075	RECARÉ - A-55	PROPOSTO
RÚA RECARÉ		
SX/CO-TR/E078	SEGADE - ESTRADA DE RECARÉ	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	7,861%

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS



8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Redefinición do centro comercial previsto esponxando a edificación.
- Solución dos accesos ao centro comercial e resto do contorno no sistema xeral viario con especial atención á resolución das conexións coa Autovía A-52.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- 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.
- Área suxeita a convenio cuxas estipulacións deberán ser cumpridas na presente ordenación.
- A superficie delimitada nesta ficha (74.636 m²) refírese á superficie do ámbito de solo urbano non consolidado a ordenar, que inclúe unha área de 37.377 m² para a que xa existe unha licenza para a construción dun centro comercial cunha superficie construída de 82.756 m² (que provén do ámbito 03-09-RECARÉ 2 do PXOU'93) que quedará sen efecto segundo o disposto no convenio urbanístico, e dúas áreas de 21.588 e 11.756 m² que amplían o ámbito 03-09-RECARÉ polo norte e polo sur.
- Dos sistemas locais existentes 3.785 m² de zonas verdes e 8.384 m² de viario corresponde ás cesións realizadas no proxecto de compensación aprobado.
- En razón da maior esixencia de prazas de aparcamento privado en función do uso comercial previsto (1 praza por cada 50 m² de uso comercial alimentario) segundo a normativa xeral do PXOM, redúcese a 48 prazas a dotación de aparcamento comunitario entendéndose esta suficiente para resolver as estancias alleas ao uso comercial previsto. En calquera caso, o cumprimento das esixencias do Art. 47.2 da LOUD xustificanse, consonte o disposto no Art. 49.1, no conxunto do distrito sobradamente ao estar previsto nas proximidades do Meixoeiro un estacionamento público de 650 prazas ligado ao intercambiador aquí previsto polo Plan Xeral.
- Con cargo a esta actuación executaranse as conexións co Sistema Xeral de Comunicacións-Viario, e que especificamente se estipulan no convenio urbanístico.
- A instalación de grandes establecementos comerciais requirirá da autorización comercial específica legalmente esixida. Por todo elo, as determinacións de planeamento quedan condicionadas á efectiva obtención da autorización devandita.