



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
SECTOR DE ORDENACIÓN
DETALLADA

S-14-R FONTES
PERTEGUEIRAS



**P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACION DETALLADA
AMBITO S-14-R
FONTES-PERTEGUEIRAS**



INDICE

. Notas aclaratorias de interpretación general

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA..... 4

 1.1 Antecedentes, conveniencia y oportunidad 3

 1.2 Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del Plan 6

 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 Superficie..... 13

 1.8 Cumplimiento de las Especificaciones de la Ficha de Determinaciones
 del Plan 21

 1.9 Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada..... 22

 1.10 Criterios para la implantación de Servicios..... 23

 1.11 Bienes catalogados, yacimientos arqueológicos, medidas de
 protección24

 1.12 Justificación cumplimiento reserva espacios libres y zonas verdes
 en la ordenación.....24

 1.13 Sistema de Actuación..... 25

 1.14 Delimitación de Polígonos.....25

 1.15 Viabilidad económica de la Transformación..... 26

 1.16 Polígonos..... 29

 1.17 Definición del trazado de la red peatonal. Supresión de barreras..... 30

 1.18 Red de comunicaciones, análisis e implantación si es el caso del
 servicio público de transporte..... 30

 1.19 Plazo de conservación de la Urbanización por los particulares 31

II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION.....31

III. PONDERACION ENTRE USOS PORMENORIZADOS.....35

IV. DELIMITACION EN SU CASO DE LOS DIFERENTES POLIGONOS.....39

V. PLAN DE ETAPAS.....42



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJISTICO	43
VII. CALCULO DE DEMANDAS.....	49
VIII. CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS ESQUEMAS DE INSTALACIONES.....	57
IX. JUSTIFICACION LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y REGLAMENTO..... (Plazas de aparcamiento adaptadas)	62
X. PLANOS.....	68



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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



ESQUEMA GENERAL 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 bién y para el Proyecto de Urbanización deberá restituirse y actualizarse, ó bién 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 aparece para la vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada ó en hilera una parcelación indicativa adaptada a la edificación existente y a la superficie racional de distribución de parcelas, la cual se podrá tomar como referencia pero sin vinculación en la fase reparcelatoria correspondiente. En esta tipología no aparecen las alturas de la edificación que se adaptará a la normativa en cada caso. No obstante se grafía esta zona con las letras VUA, VUH, VUP (vivienda unifamiliar, aislada, hilera, pareada).

En el plano de Ordenación y Normativa aparecen los sólidos edificables con la limitación de su línea de edificación (excepto en viv. unifamiliar). 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.

No se utiliza (dada la escala) trama de movimiento de la edificación en zonas de vivienda unifamiliar ya sea aislada, pareada, ó en hilera, cuya fijación está regulada por la propia ordenanza de aplicación. En esta tipología, la trama de "edificación" se coloca de forma indicativa sin establecer límites de edificación, que de igual forma se regulan por la ordenanza.

No se utiliza trama de movimiento de la edificación bajo rasante, la cual se regula de la misma forma por la ordenanza de aplicación.

En la propia documentación del Plan y Ficha de características y determinaciones se recogen la situación, superficies desglosadas y demás condiciones de los Sistemas Generales Incluidos y Adscritos que forman parte de la gestión de este Sector.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

En zonas en donde existen pequeños núcleos consolidados de vivienda unifamiliar en donde se quieren respetar en lo posible los cierres de piedra, entradas, construcciones adosadas existentes, etc., se emplea un viario de coexistencia de tramos cortos con la función de accesos a parcelas de uso restringido y fuera del viario principal.



Nºs. Globales-Resumen de la Actuación:

S. Ambito Sector delimitado:	402.940 m ²
S. SX Adscritos a esta actuación para su obtención:	19.805 m ²
S. SX “ ya obtenidos, a efectos de urbanización:	5.219 m ²
S. Total en la que se va a actuar:	427.964 m ²
A.R. : (S.lc.ex. 14.300 m ²)	408.445 m ²
Aprovechamiento Real obtenido del Sector	0,478 uds/m ² s AR ≤ 0,478
Estimación coste de transformación:	32.312.248 € (79,11 €/m ² sAR)
Edificabilidad total	195.777 m ²
S. Polígono I (al Norte de la actuación):	249.182 m ²
S. que se adscribe a este PI de los SXA:	19.805 m ²
S. que se adscribe al PI para urbanización:	5.219 m ²
AR1 : (S.lc.ex. 8.430 m ²)	260.557 m ²
S. Total en la que se va a actuar:	274.206 m ²
Aprovechamiento Real del Polígono I:	0,456 uds/m ² s AR1
Estimación coste transformación:	22.048.681 € (84,62 €/m ² sAR1)
Edificabilidad total PI:	125.074,80 m ² (0,4800 m ² e/m ² sAR1)
S. Polígono II (al Sur de la actuación):	153.758m ²
AR2 : (S.lc.ex. 5.870 m ²)	147.888 m ²
Aprovechamiento Real del Polígono II:	0,5141 uds/m ² s AR2
Estimación coste transformación:	10.263.567 € (66,75 €/m ² sAR2)
Edificabilidad total PII:	70.702,30 m ² (0,4780 m ² e/m ² sAR2)



DOCUMENTO DE ORDENACION DETALLADA
PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE VIGO
AREA : S. URBANIZABLE S-14-R

Elementos catalogados Casa Rural Código 07-0075
Hórreo Código 01-1494
Hórreo Código 01-1495
SXA Código 0_016

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: FONTES-PERTEGUEIRAS, CLAVE S-14-R, en donde se establece la superficie total a ordenar de 402.940 m², la cual abarca además la correspondiente a un Sistema General Adscrito para su gestión conjunta que cuenta con una superficie de 19.805 m².

El ámbito abarca un área de suelo Urbanizable que en el PGOU 93 comprendía dos unidades independientes denominadas B SUNP PAU 5 PRTEGUEIRAS Y B SUNP PAU 1 FONTES, sometido a gestión pública, habiéndose llevado numerosas iniciativas que no llegaron a cristalizar por la entrada de nuevas legislaciones del suelo.

Dado que el nuevo Plan General establece para esta zona un objetivo prioritario de ordenación con el trazado de un vial estructurante principal que sustituya a la Av. de Samil, se aprovecha esta oportunidad para que mediante la Ordenación Detallada y unión de ambas áreas en una sola se pueda programar en forma eficaz su gestión urbanística a corto plazo.



En aplicación de las previsiones del art. 57.2 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, A-T: Art.113 , y el Sistema de Actuación fijado para los diferentes polígonos, Arts. 126 y siguientes.

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.

Es criterio del PXOM mantener en esta zona el uso característico residencial unifamiliar ya instituido, sin embargo las mayores cesiones de suelo obligan a enfocar una parte de la edificabilidad hacia una tipología de vivienda colectiva, tipología que también se utiliza para las reservas de vivienda protegida que la nueva legislación exige.

El Plan considera necesario garantizar el desarrollo urbanístico de estos suelos que son básicos para la 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.

Superficie del ámbito del SOD. :	402.940 M2
Superficie área norte SXA ZV	16.933 M2
Superficie área norte SXA VIARIO	2.872 M2
Superficie área norte P.I	249.182 M2
Superficie área sur P.II	153.758 M2



Según los códigos de identificación se puede comprobar de forma gráfica la situación de las diferentes áreas descritas.

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

Como se dijo el ámbito de gestión delimitado es de 422.745 m² dentro del cual la ficha recoge las siguientes determinaciones:

Superficie total S. URBANIZABLE	402.940 m ²
S. Loc. Existentes:	
Viario	4.690 m ²
S. Gen. Incluidos:	
Exist. Viario	9.610 m ²
Propuesto ZV	11.173 m ² (Av. Europa)
S. Gen. Adscritos:	
Propuestos ZV	16.933 m ²
Propuesto Viario	2.872 m ²
Superficie total edificable	195.777 m ²
Edificabilidad bruta	0,486 m ² c/m ² s
Aprovechamiento Tipo Residencial	0,478 uds/m ² s
Areas de Reparto	1 AR (incl. SXA)
Uso Global Característico	Residencial
Otros Usos Globales	Terciario
Ordenanza de Referencia Residencial	4, 6 y 9
Ordenanza de Referencia Terciario	4,6,9,11
Zonas verdes	41.458 m ²
Equipamiento	19.578 m ²



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Aparcamiento público	979 plazas
Coef. Global del uso característico	1,00 (homogéneo todas la tipologías)
Coef. Global del uso Terciario	0,688

Plazo de conservación de la Urbanización por los particulares: 5 años

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.	0,00	41.458+SX	42.609 _{comp} +SX
Equipamiento Público	0,00	19.578	19.704
Viales	14.300	14.300+SX	65.185+SX
Aparcamiento público	0,00	979	$799 \times 0,8 + 500 = 1.139$

1.2.2 Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento:

Aunque el documento específico y fijación del porcentaje legal de aplicación para la exposición de este apartado es el correspondiente expediente reparcelatorio, de forma indicativa se expone a los efectos puramente informativos, dada la solicitud y gestión llevada por los propietarios particulares de los terrenos.

Dentro del S. Urbanizable 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.



Por lo tanto si el aprovechamiento total es 195.236,71 uds, el 10% correspondientes a la cesión es de 19.523,67 uds.

La superficie edificable equivalente se determinará dividiendo esta cantidad por el coeficiente de ponderación relativo al uso que corresponda.

1.3 CONTEXTUALIZACION Y PREEXISTENCIAS

El presente ámbito está encuadrado por el PXOM dentro de una zona estratégica de generación de servicios para la Ciudad con apertura y ensanches de viarios y zonas verdes de la Av de Europa y desde la Av de Castelao, conexiones viarias imprescindibles, y la urbanización de una zona hasta ahora abandonada con la proliferación de edificaciones construidas sin licencia que cada día aumentan los costos de las indemnizaciones a las que habrá que hacer frente.

Esta zona de playas se encuentra a poca distancia del centro de la ciudad, rodeada de suelo urbano y para la que el Plan considera básica para el ocio y esparcimiento público de la ciudad.

Como entramado viario principal de la zona hay que citar:

- Accesos desde Vigo: como principal por el Sur de la Actuación , la Av. de Europa que pasa a tener 30 mts de ancho, con 31 mts además de zonas libres y verdes anexas (sistemas locales incluidos).
- Accesos desde La Av. Atlántida desde el Norte. Como vial principal estructurante.
- Viario Principal eje de la Actuación. Que atraviesa el ámbito de Norte a Sur con una sección mínima de 27 mts mas zonas laterales libres ó de zona verde, que convierten a esta vía en un área de paseo con suaves pendientes, rodeada en su mayor parte de vivienda unifamiliar aislada ó adosada debidamente retranqueada. La edificación en altura se proyecta con 4 ó 5 plantas previéndose también vivienda en plantas bajas rodeada de zonas



comunes privadas para dar un mayor atractivo inmobiliario y calidad de vida a la futura promoción, consiguiéndose rentabilidades apreciables y necesarias aún con la baja edificabilidad de la que se parte, la cual se encuentra por debajo de 0,5 m²/m².

- El resto del viario consiste en una serie de ramificaciones para la conexión y redistribución de las circulaciones existentes dentro del borde consolidado de la ciudad, dando salida a viarios estructurantes que se adentran en suelos urbanos de antigua formación.

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 los encaminados a completar la unión de los márgenes de las dos vías opuestas existentes las cuales quedan conectadas dejando libre la principal Av. de Samil que vierte directamente a la zona de playas. Al mismo tiempo se dan continuidad al viario transversal también estructurante dejando completada la malla viaria que sustituirá a la Av. de Samil.

1.5 OBJETIVOS DEL PRESENTE AMBITO

El objetivo básico es la definitiva integración de esta principal y estratégica Actuación prioritaria para la ciudad entre los fines del nuevo PGOM, ya que constituye un área cansada de iniciativas y gestiones urbanísticas a lo largo de los últimos 15 años pero que hasta ahora carecieron de una legislación y directrices apropiadas.

Se plantea esta vez por un lado alto valor del suelo por ser una zona privilegiada dentro de la ciudad, en contraposición con una solución de baja edificabilidad. Respondiendo la ordenación a un alto porcentaje de vivienda unifamiliar, lo cual parece dar la viabilidad necesaria, sobre todo teniendo en cuenta el alto porcentaje de cesiones y superficie del viario planteado.



Con la presente propuesta se obtienen 207,36 m² de zonas libres de edificación, ocupando el suelo destinado a vivienda unifamiliar el 80,31% de la superficie restante.

El otro factor importante es la conservación y generación de las zonas verdes complementarias conservando y protegiendo el espacio natural existente y compatible con el uso global característico, necesarias para la correcta ubicación y enlace de este sector de suelo, solucionando la transversalidad entre la zona de playas y el borde de la ciudad.

Igualmente se consigue la obtención de las dotaciones y sistemas generales correspondientes al borde marítimo de esta pieza singular situada al oeste del municipio.

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

La alineación de la ordenación con respecto a la alineación de la Av. de Europa y Av. Atlántida.

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 Actuación imprescindible para los objetivos del PGOM.

La conexión de toda la red interior de viario local.

- 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 y circulaciones peatonales.

- Respecto a los sistemas generales locales



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO I 249.182 m² (+ SXA 19.805 m²) + (SXA obtenidos: 5.219 m² para urbanización conjunta.)

MANZANA Nº	SUP. M2	PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS									S. LOCALES		S.X. INCLUIDOS		S.X. ADSCRITOS		
			SUP. SUELO VIV UNI ADOSADA	SUP. SUELO VIV UNI AISLADA	SUP. SUELO VIV UNI PAREADA	(P) E. LIBRES PRIVADOS	EDIFIC. UNIF ADOSADA	EDIFIC. UNIF AISLADA	EDIFIC. UNIF PAREADA	EDIFIC. MULTIFAM LIBRE	EDIFIC. MULTIFAM ACOGIDA	EDIFIC. TERCIAERº	EQ. DOTAC..	E.. LIBRES ZONAS VERDES	SX DOTAC.	SX E LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO	SXA E LIBRES ZONAS VERDES
						OC. BLOQUES	0,90 m2/m2	0,55 m2/m2	0,65 m2/m2	JARDINES								
M1	9.782	P1		8.837				4.860,35										
		P2										945						
M2	7.760	P1		7.760				4.268										
M3	5.639	P1	3.413			2.080	3.071,7											
M4	18.264	P1		18.264				10.045,2										
M5	50.234	P1										12.504						
		P2										11.908						
		P3															16.933	
		P4														2.872		
M6	11.833	P1-1	7.767				6.990,3											
		P1-2				3.895												



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M12	18.398	P1	3.528			1.640	3.175,2				2.990,00									
		P2						648												
		P3	8.539					2.851	7.685,1											
P4													255							
P5													253							
P6													684							
M13	26.436	P1				11.105														
						4.544														

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO I

MANZANA N°	SUP. M2	PARCELA N°	USOS LUCRATIVOS									S. LOCALES		S.X. INCLUIDOS		S.X.ADSCRITOS		
			SUP. SUELO VIV UNI ADOSADA	SUP. SUELO VIV UNI AISLADA	SUP. SUELO VIV UNI PAREADA	(P) E. LIBRES PRIVADOS	EDIFIC. UNIF ADOSADA	EDIFIC. UNIF AISLADA	EDIFIC. UNIF PAREADA	EDIFIC. MULTIFAM LIBRE	EDIFIC. MULTIFAM ACOGIDA	EDIFIC. TERCIARº	EQ. DOTAC..	E.. LIBRES ZONAS VERDES	SX DOTAC.	SX E LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO	SXA E LIBRES ZONAS VERDES
														OC. BLOQUES				
M13		P2									1.230							
																		P3



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

1.7 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS POLIGONO II 153.758 m²

MANZANA Nº	SUP. M2	PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS									S. LOCALES		S.X. INCLUIDOS		S.X. ADSCRITOS		
			SUP. SUELO VIV UNI ADOSADA	SUP. SUELO VIV UNI AISLADA	SUP. SUELO VIV UNI PAREADA	(P) E. LIBRES PRIVADOS	EDIFIC. UNIF ADOSADA	EDIFIC. UNIF AISLADA	EDIFIC. UNIF PAREADA	EDIFIC. MULTIFAM LIBRE	EDIFIC. MULTIFAM ACOGIDA	EDIFIC. TERCIAERº	EQ. DOTAC..	E.. LIBRES ZONAS VERDES	SX DOTAC.	SX E LIBRES ZONAS VERDES	SXA VIARIO	SXA E LIBRES ZONAS VERDES
						OC. BLOQUES	0,90 m2/m2	0,55 m2/m2	0,65 m2/m2	JARDINES								
M14	27.660	P1		4.628				2.545,4										
		P2	5.429				4.886,1											
		P3	4.840			3.159	4.356,0											
						1.925	2.571,3											
		P5		3.598				1.978,9										
		P6		1.224				673,2										
M15	30.435	P1		7.256				3.990,8										
		P2		2.760				1.518,0										
		P3		8.808				4.844,4										
		P4										7.209						
		P5											1.966					



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

	P8										716				
118.511	25.595	32.094	19.260 5.324	23.035,5	17.651,70	13.568,94	16.446,06	7.209	16.341 1.518	11.173					
SUPERFICIE DE VIARIO: 153.758 – 118.511 = 35.247 m2 (22,92 %)															
SUPERFICIE DE EL,ZV : = 29.032 m2 (18,88 %)															
TOTAL EDIFICABILIDAD: VIV. 1ª CATEGORIA															
Adosada 23.035,50 m2															
Aislada 17.651,70 m2															
Pareada 0,00 m2															
TOTAL 40.687,20 m2															
VIV. 2ª CATEGORIA															
Multif. Libre 13.568,94 m2															
Multif. Acogida 16.446,06 m2															
TOTAL 30.015,00 m2															
TOTAL 70.702,20 m2															



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 tal y como se especifica en el siguiente cuadro

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	FICHA DE CARACTERISTICAS	ORDENACION DETALLADA
SUP. DEL AMBITO M2	402.940	402.940
USOS GLOBALES Y TIPOLOGIAS ED.		
A/ RESIDENCIAL	MAX 100 %	99,012%
B/ TERCARIO	MAX 10%	0,988 %
ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)	6	5
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE M2	195.777	195.777



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RESERVA DE DOTACIONES		
A/ ESPACIOS LIBRES M2.	41.458	49.414 m2(42.609 comp)
B/ EQUIPAMIENTOS M2 S.	19.577	19.713
C/ APARCAMIENTOS PUBLICOS N°	979	1.136 comp. (*)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
ELZV M2	16.933	16.933
VIARIO M2	2.872	2.872

(*) 799x0,80 + bajo rasante se han previsto 500 plazas públicas las cuales serán financiadas por los propietarios particulares del polígono en donde se ubican, con cargo a los gastos de urbanización previstos.

Además(art 47 LOUGA) será necesaria la reserva de plazas privadas en razón a 1,5 plazas/100 m2 c. para usos Residenciales y Terciarios.

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 BIENES CATALOGADOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS. MEDIDAS DE PROTECCION

Los bienes catalogados que se sitúan en la documentación gráfica son los siguientes:

Casa Rural código 07-0075

Hórreo código 01-1494

Hórreo código 01-1495

En SXA código 0_016

En el Proyecto de Compensación (ó de Reparcelación ya que el Sistema de Actuación es el de Cooperación), y para su aprobación se tomarán las medidas correspondientes para la conservación de las edificaciones que en este caso no están afectadas por el planeamiento, y se redactarán los proyectos de traslado de los hórreos a zonas cercanas públicas

1.12 JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE LA ORDENACION

En la ordenación se han obtenido las siguientes parcelas de zonas verdes:

- Con categoría de >1.000 m² y D/30m:

POLIGONO I

M5P2, M7P2, M11P3, M13P4, M13P5 Suman : 24.859 m²

POLIGONO II



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M16P6, M17P3, M17P4	Suman: 11.960 m2		
	TOTAL	36.819 M2	86,41%

- Con categoría de >200 m2 y D/12m:

POLIGONO I

M7P3, M11P4, M13P6	Suman: 1.409 m2
--------------------------	-----------------

POLIGONO II

M15P5, M15P6, M15P7, M17P8,	Suman: 4.381 m2		
	TOTAL	5.790 M2	13,59%

TOTAL ZV. COMPUTABLES	42.609 M2 > 41.458
-----------------------	--------------------

- Resto de zonas verdes, de acompañamiento de viario, residuales, o con D/< 12 m, hasta completar el total de 49.373 m2

P I Suman:	5.246 m2
------------	----------

P II Suman:	1.518 m2
-------------	----------

TOTAL	6.764 M2
-------	----------

<u>TOTAL</u>	<u>49.373 M2</u>
--------------	------------------

La reserva a cumplir es de 41.458 m2, < 42.609 m2 que según Reglamento de Planeamiento en su Art.10 para unidades residenciales exige:

- Con categoría de >1000 D/30 : $15/21 = 71,43\% = 29.613 < (36.819 \text{ m}^2)$
- Con categoría de > 200 D/12 : $6/21 = 28,57\% = 11.844 > (6.175 \text{ m}^2)$

Siendo estas exigencias cumplidas superiores a las exigidas en las NNUU Ap7.3.3, ó en la Ley 9/2002 Art.47, Ap.3.

Por lo tanto queda demostrado el cumplimiento de este apartado

1.13 SISTEMA DE ACTUACION

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



1.14 DIVISION EN POLIGONOS DE ACTUACION

En razón a las circunstancias que concurren en el ámbito S-14-R se juzga necesario la delimitación de dos polígonos, ya que la Actuación se corresponde con una iniciativa estratégica y existen grandes cesiones que sería muy difícil repartirlas en polígonos de superficie inferior.

El aprovechamiento lucrativo se reparte equitativamente con los repartos especificados en planos y cuadros con desglose de superficies, llegándose a una desviación mas desfavorable con referencia al Aprovechamiento Tipo medio del Sector del $-3,13\%$. $< \pm 15\%$ exigido como máximo. (Se desarrolla en el apartado 1.16).

POLIGONO I

Calles existentes: 8.430 m²

Superficie: 249.182 m²

Edificabilidad 125.074,80 m²

Aprovechamiento Lucrativo Total: 119.012,59 Uds.

Aprovechamiento/m²s = $119.012,59 / 260.557 = 0,456$ Uds/m².

A. medio del Sector: 0,478 Uds

Desviación interpoligonal: $- 4,60\% < \pm 15\%$

POLIGONO II

Calles existentes: 5.870 m²

Superficie: 153.758 m²

Edificabilidad: 70.702,20 m²

Aprovechamiento Lucrativo Total: 76.042,39 Uds.

Aprovechamiento/m²s = $76.042,39 / 147.888 = 0,5141$ Uds/m².

Desviación interpoligonal: $+ 7,55\% < \pm 15\%$



1.15 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 /m2	TOTAL
VIVIENDAS	600,00 €/m2	2.927.093 €
NAVES/INDUSTRIAS	300,00 €/m2 900,00 €/m2	1.244.365 €
ANEXOS/CIERRES	180,00 €/m2 20,00 €/m2	734.695 €
		4.906.153 €

POLIGONO II	VALOR ESTIMADO /m2	TOTAL
VIVIENDAS	600,00 €/m2	2.181.563 €
NAVES/INDUSTRIAS	300,00 €/m2 900,00 €/m2	255.764 €
ANEXOS/CIERRES	180,00 €/m2 20,00 €/m2	398.211 €
		2.836.571 €

TOTAL **7.742.724 €**

URBANIZACION

POLIGONO I	VALOR ESTIMADO /m2	TOTAL
URBANIZACION 274.206 m2		12.355.558 €
APARCtº PUBLICO	500X27X248,35 €/m2	5.031.125 €
		17.386.683 €



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

POLIGONO II	VALOR ESTIMADO /m2	TOTAL
URBANIZACION 153.758 m2		7.426.996 €
		7.182.841 €
TOTAL		24.569.524 €
TOTAL COSTOS DE TRANSFORMACION SECTOR		32.312.248 €



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

NOMBRE	FONTES-PERTEGUEIRAS	CLAVE	S-14-R
--------	---------------------	-------	--------

Ámbito de Suelo Urbanizable

SUPERFICIE DE LA DELIMITACIÓN	402.940 m ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INCLUIDOS	19.805 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE APROVECHAMIENTO TIPO:	408.445 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,486 m ² T/ m ² S
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	195.777 m ²
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	195.777 m ²

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y ANEXOS	7.742.754 €.
URBANIZACIÓN	24.569.494 €
S/ESTUDIO IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS	16.373.979 €
TOTAL COSTO TRANSFORMACIÓN	32.312.248 €.

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

VALOR DE REPERCUSIÓN PROMEDIADO (E)	941 €/ m ² .
VALOR APROP. PRODUCTO INMOBILIARIO (195.777 m ² X 941 € x 0,90)	165.803.541 €.

VALOR INICIAL DEL SUELO

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO	165.803.541 €.
COSTO TRANSFORMACIÓN	32.312.248 €.
VALOR RESIDUAL _{(165.803.541-32.312.248)/408445}	133.491.293 € / 408.445 m ² = 327 €/ m ² .



1.16 POLIGONOS

En razón de las circunstancias que concurren en el ámbito S-14-R, se juzga como necesario la división del mismo en dos polígonos (cuya delimitación se adjunta en el correspondiente plano), con las siguientes características.

POLIGONOS	SUPERFICIE DELIMITADA m2	TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE m2	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2	EDIFICABILIDAD MAXIMA PONDERADA m2	APROVECHTº Uds/m2s
POLIGONO I	249.182 +19.805	260.557	125.074,80	119.012,54	0,456
POLIGONO II	153.758	147.888	70.702,20	76.042,39	0,5141
TOTAL AREA	402.940 +19.805	408.445	195.777	195.236	0,478

Por consiguiente las diferencias de Ap. en los diferentes polígonos (como se especifica mas adelante) con respecto a la media del Area son:

Polígono I = - 4,60 %

Polígono II = + 7,55 %

Por lo que las diferencias de Ap. son inferiores a las máximas permitidas del 15%. De igual forma y en lo referente a las cargas económicas tampoco se considera necesario un mayor equilibrio de las mismas ya que según el estudio económico de la actuación (según los valores de los productos inmobiliarios y costes de transformación) el equilibrio es prácticamente total:

Costos P I: 22.292.836 € 85,55 €/m2

Costos P II: 10.019.412 € 67,75 €/m2

Total 32.312.248 € 79,11 €/m2 15% = 11,86



Polígono I (+6,44) = + 8,14 % < $\pm 15\%$

Polígono II (-11,36) = - 14,36 % < $\pm 15\%$

Obsérvese que las variaciones de Aprovechamiento tienden a compensar con las diferencias de las cargas de cada Polígono, no obstante es de aplicación lo previsto en la LOUGA Art. 129 y 130.

Por lo que queda demostrada el equilibrio exigido entre aprovechamientos de los polígonos en los que se divide el AR del único Sector que la conforma.

1.17 TRAZADO DE LA RED PEATONAL. SUPRESION DE BARRERAS

La red peatonal está constituida principalmente por los itinerarios del vial principal que atraviesa el ámbito de norte a sur, con márgenes de 4 mts de ancho además de la zona verde de acompañamiento, compatible con e carril-bici. Este itinerario se complementa con las sendas figuradas en la documentación gráfica que circundan y atraviesan sin ceñirse al sistema viario las áreas de zonas verdes de la Av. de Europa y las situadas al noroeste y en conexión con el acceso a la zona de playas.

En todas ellas se aplicara el Reglamento de Accesibilidad para la eliminación de barreras, y acondicionamiento de los pavimentos, mobiliario urbano, iluminación y señalización tec.

1.18 RED DE COMUNICACIONES, IMPLANTACION DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE



La ordenación posee un sistema viario principal capaz de contener los espacios que se puedan reservar para este uso, siendo el propio Plan General quien debe analizar y señalar en su caso los recorridos y ubicación de los complementos necesarios.

1.19 PLAZO DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION

El plazo de conservación de la urbanización 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 Urbanizable con la Clave S-14-R 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,C.

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

Las referencias se hacen a la documentación gráfica que forma parte del presente expediente. En lo no particularizado se aplicará la ordenanza correspondiente del Plan general.



2.2.1 Ordenanza de las Parcelas según cuadro : de Vivienda Unifamiliar Pareada dos a dos. (VUP)

Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Parcela mínima: 150 m²

Frente mínimo: 7 m

Ocupación s/r: : 60%

Retranqueos a linderos: 3,00 m

Ocupación en subsuelo: 80%.

Altura permitida. La prevista por el Plan para la adosada.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada en un fondo de 20 mts.

2.2.2 Ordenanza de las Parcelas según cuadro. De vivienda unifamiliar adosada ó en hilera. (VUH)



Edificabilidad: 0,90 m²/m².

Parcela mínima: 125 m²

Frente mínimo: 6 m

Ocupación s/r: : 80%

Retranqueos a linderos de frente y fondo: 3,00 m

Retranqueo en extremos de parcelas testeras: 2,00 m

Ocupación en subsuelo: 80%

Se podrán mancomunar los sótanos para uso común de garaje aparcamiento ó de instalaciones comunes. En este caso se podrá ocupar para este uso el 100% de la superficie total de las parcelas que formen el conjunto edificado.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: En donde no estén fijadas, las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada y con un fondo máximo de 20 mts.



Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9.

2.2.3 Ordenanzas de las Parcelas: vivienda unifamiliar aislada. (VUA)

Edificabilidad: 0,55 m²/m².

Parcela mínima: 400 m²

Frente mínimo: 16 m

Ocupación s/r: : 50%

Retranqueos a linderos de frente y fondo: 3,00 m

Ocupación en subsuelo: 80% (retranqueo mín a lindero 2 m)

En las parcelas con vivienda existente, ó las que la documentación gráfica establece en los fondos del viario de coexistencia, se permitirá el frente establecido ó el que en la actualidad tengan.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas por encima de esta altura.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada y con un fondo máximo de 20 mts.



Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9.

2.2.4 Ordenanzas de las Parcelas: vivienda colectiva según cuadro. Residencial Colectiva (RC)

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 sobre estas alineaciones de 1 m, siempre que el total de los que se proyecten no superen el 80% de la alineación de fachada, cumpliendo la especificación del PXOM en cuanto a separación entre bloques con relación a estos salientes.

Los diferentes bloques se podrán unir en planta baja con pérgolas ó porches cubiertos y abiertos lateralmente para circulaciones comunes exteriores y de portería,

Se podrá adosar a la alineación del vial al que dé frente y en cada entrada, una edificación para acceso exterior abierto y cubierta con un ancho máximo de 5 mts.

Ocupación en subsuelo: 100%. Pudiéndose mancomunar estos sótanos para garaje e instalaciones comunes, estableciendo condominios sujetos a división horizontal.

Igualmente en subsuelo se podrá ocupar el 100% de los espacios libres privativos.

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

Se permiten viviendas en planta baja, pudiéndose elevar el suelo de estas sin sobrepasar la altura total permitida asignada para el edificio, de la misma forma el nivel de la terraza exterior privada.



Fachada mínima de vivienda a fachada; 5 m, pudiendo dar al exterior en cualquier tipo de localización ó situación del perímetro de la edificación.

2.2.5 Espacios Libres Privados

En las manzanas que aparecen grafiadas con este uso complementario de el de vivienda, previsto para esparcimiento y deporte se permitirá una ocupación bajo rasante del 100%.

Las viviendas unifamiliares adosadas tienen espacios exteriores privativos pero no constituyen solares independientes. Lo mismo pasa para los espacios privativos de las viviendas colectivas generales *p1* y los *p2* exteriores para el uso de las viviendas de las plantas bajas de los diferentes edificios.

Por lo tanto se planteará las divisiones de las propiedades mediante el oportuno documento, utilizando los coeficiente de ponderación pormenorizados recogidos en la presente documentación.

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 una superficie total de 36.153 m² en el Polígono I y por 29.032 m² en el Polígono II.

En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones sean necesarias para su correcto funcionamiento.

2.2.4 Espacios libres y zonas verdes de uso público.



Las zonas verdes computables están constituidas por las parcelas:

ZV.P I : 26.268 m2. + SXA. Situadas al Norte de la Actuación según planos y cuadros.

ZV.P II : 16.341 m2. Situada al Sur de la Actuación “ ”.

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.



III.- PONDERACION DE LOS USOS PORMENORIZADOS

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:

- Residencial, Clase Vivienda 1ª Categoría (100% Libre: 55,046% Ed.)
- Residencial, Clase Vivienda 2ª Categoría (5,351% Ed. Libre, 38,615 % Ed. Acogida.)
- Terciario Xeral (Todas las Clases y Categorías permitidas: 0,988 % Ed.)

(El 38,615 % del total equivale al 39 % de la Residencial)

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 uso residencial como uso global (sea cual sea la tipología característica), tienen que tener, el coeficiente 1. Pero dado que igualmente constituye exigencia legal la previsión en todos los ámbitos de suelo urbanizable (excepto justificaciones en contrario) de un mínimo del 39% de ese uso residencial para Vivienda acogida a algún régimen de protección pública, el coeficiente 1 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.

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 1 cuando el uso global



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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	1.200 €	5,351%
RCP	387 €	38,615 %
RUL	1.202 €	55,046 %
TX	607 €	0,988 %

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

Valor Promediado de repercusión en edificabilidad Residencial 941 €

Valor Promediado para todo el Sector 941 €

Por lo tanto los coeficientes de ponderación respectivos son para V.C. Libre 1,000 y para V.C. Acogida 0,4387, quedando para Terciario Xeral 0,688.

Usos previstos	Coeficiente de Ponderación	
Residencial homogénea 1ª y 2ª Categoría	1,000 941 €	CL 1,2774 1.200 €
		UL 1,2753 1.202 €
		CP 0,4112 387 €
Terciario Xeral	0,643 607 €	



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ahora debemos determinar los coeficientes sub-pormenorizados que se derivan del cp. 1,3605 homogéneo de las Categorías 1ª -unifamiliar- que de acuerdo a sus diferentes condiciones de edificabilidad, y parte proporcional de utilización del suelo libre privado fundamentalmente, se deben diferenciar teniendo en cuenta la proporción prevista entre tipologías

Tomando igual valor de la edificabilidad, el único factor que interviene en su variación será la parte de terreno libre privado que determinaremos como p.p. en el m2 de esta edificabilidad, asignándole una equivalencia a este m2 según criterio utilizado por las principales empresas de tasación de 0,25 m2 de edificabilidad.

	P.est.m2	Ed.m2/m2	Ed.Total m2	Terr.libre (2PI)	m2T.l./m2Ed.	Eq.m2.Ed.
V. u. Aislada	400	0,55	220	290	1,31	0,32
V. u. Pareada	250	0,65	162,50	168,75	1,03	0,25
V. u. Adosada	150	0,90	135	82,50	0,61	0,15

Por lo tanto las proporciones de valor que se deducen, serán:

Tipologías de R. Libre	Proporción de valor	Prp. valor ref. Unif. Aislada	Proporción edificabilidad
Unifamiliar Aislada	$1 + 0,32 = 1,32$	1,00	44,0330 %
Unifamiliar pareada	$1 + 0,25 = 1,25$	0,94	0,6158 %
Unifamiliar Adosada	$1 + 0,15 = 1,15$	0,87	55,3512 %

El cp. correspondiente a la Unifamiliar Aislada será:

$$1,2773 \times 100\% = (cp \times 1,00) \times 44,0330\% + (cp \times 0,94) \times 0,6158\% + (cp \times 0,87) \times 55,3512\%$$

de donde cp = 1,3811 y el resto como se refleja en el siguiente cuadro:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Usos previstos	Cp, Pormenorizados			
Residencial homogénea 1ª y 2ª Categoría	1,00	R. U. Libre	Unifamiliar Aislada	1,3811
			Unifamiliar Pareada	1,2982
			Unifamiliar Adosada	1,2015
	R. Colectiva Libre	1,2753		
	R. Colectiva Protegida	0,4112		
Terciario Xeral (Todas las clases y categorías permitidas)	0,643			

De esta forma para la reparcelación, las unidades de aprovechamiento apropiable de cada parcela privada se obtendrán multiplicando la superficie de la parcela por el Aprovechamiento obtenido en uds/m² en cada polígono x 0,90. \leq AT.

Obteniéndose a continuación la edificabilidad que corresponda dividiendo esta cantidad obtenida entre el coeficiente de ponderación según uso y tipología obtenidos que le sea de adjudicación.

En la redacción de los Proyectos de Reparcelación, se volverá a desarrollar la obtención de los coef. de ponderación y subponderación de forma justificada en relación con los de partida que son los que especifica el propio PXOM siguiendo el mismo proceso elaborado.

_____.



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.

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.

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa, el ámbito S-14-R, Fontes-Persegueiras se divide en dos Polígonos para la ejecución de las determinaciones del planeamiento. Las determinaciones de cada uno de los polígonos se reflejan en los planos de la presente Ordenación Detallada.

El Aprovechamiento -Tipo fijado en el PXOM para el Area de Reparto S-14-R es de **0,478 uds/m²s**, del uso Global Residencial y Tipología de edificación A, de Bloque abierto.

El Plan prevé también la existencia de Usos Terciarios en la misma tipología, hasta un máximo de un 10%.

La Ordenación Detallada, contempla los Usos Pormenorizados siguientes:

- Para el Residencial, la Clase 1ª (Libre) y la Clase 2ª (tanto Libre como Acogida)



- Para el Terciario Xeral, las tres clases previstas, Comercio, Oficinas y Recreativo, (en las distintas Categorías).

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

POLIGONO I

Residencial, Clase Vivienda Libre 1ª Categoría.	= 67.080,80 m2 x 1,2774 = 85.689,01 m2	
Residencial, Clase Vivienda Libre 2ª Categoría	= 10.475,62 m2 x 1,2753 = 13.595,58 m2	
Residencial, Clase Vivienda Acogida 2ª Categoría	= 45.583,38 m2 x 0,4112 = 18.479,88 m2	
Terciario (Todas las Clases y Categorías)	= 1.935,00 m2 x 0,6950 = 1.248,07 m2	
	<hr/>	
	125.074,80 m2	119.012,59 uds

AR-1

S. Polígono I : 249.182 m2
SXA incluidos: + 19.805 m2
s. l. existentes : - 8.430 m2

S. comp. A -T: 260.557 m2

Aprovechamiento real POLÍGONO I = 126.998,49 / 260.557 = **0,456 uds/m2s**

POLIGONO II

Residencial, Clase Vivienda Libre 1ª Categoría.	= 40,687,20 m2 x 1,2774 = 51.973,83 m2	
Residencial, Clase Vivienda Libre 2ª Categoría	= 13.568,94 m2 x 1,2753 = 17.304,46 m2	
Residencial, Clase Vivienda Acogida 2ª Categoría	= 16.446,06 m2 x 0,41129 = 6.764,10 m2	
	<hr/>	
	70.702,20 m2	76.042,39 uds

AR-2

S. Polígono II : 153.758 m2



s. existentes : - 5.870 m²

AR I : S. comp. A-T: 147.888 m²

Aprovechamiento real POLÍGONO II = 76.042,39 / 147.888 = **0,5141 uds/m²s**

Igualmente daría el mismo resultado aplicando los sub-cp desglosados de las diferentes tipologías unifamiliares, ya que parten directamente de los principales.

COMPROBACION APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

$[119.012,54 + 76.042,39] / 408.445 = 0,4775 \leq 0,478$ previsto en las determinaciones de la Ficha del PXOM.

COMPROBACION DESVIACION INTERPOLIGONAL

Aprovechamiento–Tipo del Sector : 0,478 uds/m²s

Aprovechamiento Real obtenido del Sector = $(119.012,54 + 76.042,39) / 408.445$
= 0,478 uds/m²s.

Por lo tanto las desviaciones son:

Polígono I : $[(0,456 - 0,478) \times 100] / 0,478 = - 4,60 \% < \pm 15\%$

Polígono II: $[(0,5141 - 0,478) \times 100] / 0,478 = + 7,55 \% < \pm 15\%$

(En este caso el 15% del A-T es muy similar al 15% del Aprovechamiento real medio obtenido del sector, deduciéndose prácticamente las mismas desviaciones si se quiere aplicar así)

Por lo tanto se cumple con lo exigido, además de cumplir igualmente con el equilibrio de cargas y beneficios, (Ap.1.16). Se apunta como ya se expuso que la gestión del SXA se hace conjuntamente y a cargo del Polígono I.



V. PLAN DE ETAPAS

En las previsiones de urbanización debe existir un Plan de Etapas en donde se establezca fundamentalmente:

- El cumplimiento de los objetivos del Plan
- Se garantice la conexión y continuidad de los servicios
- Se obtengan las zonas públicas de cesión, dotaciones y Sistemas Generales en caso de que no exista un equilibrio de ubicación entre los diferente polígonos, dando la debida respuesta a las prioridades urbanísticas.

Teniendo en cuenta:

- 1º .Que el Sector se ha dividido en dos polígonos
- 2º. Que el vial principal constituye un objetivo estratégico del PXOM para la sustitución de la Av. de Samil
- 3º. Que los Sistemas Generales principales a obtener no se encuentran igualmente repartidos
- 4º. Que el Sistema de Actuación, por la situación de urgencia y garantía de ejecución, es el de Cooperación
- 5º El plazo dado por el PXOM para la aprobación del Proyecto de Urbanización

Se puede deducir que debe definirse una sola Fase, aunque ambas (2 Polígonos para facilitar la gestión de la equidistribución) puedan acogerse independientemente a los plazos de desarrollo previstos en el Plan. El posible desfase de la terminación de la urbanización de los dos polígonos, no significa dificultades en la conexión de servicios ya que ambos ámbitos conectan con avenidas importantes en sus extremos.



Una vez aprobado el PXOM se prevé una gestión inmediata que se estima en los siguientes plazos:

- 6 meses para la Constitución y Aprobación de las Juntas de Compensación de los 2 polígonos que de forma conjunta se tramitarán.
- 1 año desde esta Constitución y Aprobación de las Juntas, para la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación y Urbanización.
- 1 año desde esta última para terminación de la urbanización.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización como se expuso en el Ap.1.15 es:

Para el PI: 14.693.387 euros

Para el PII: 6.839.707 euros



**VI .- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL,
IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJISTICO**

DESCRIPCION DEL MEDIO

6.1 Descripción del ámbito de actuación.

Como ya se expuso en los primeros apartados de la documentación, la ordenación está condicionada por:

- El viario principal estructurante como solución estratégica y singular para la sustitución y liberación de las zonas de playas.
- La vegetación existente en el límite norte con la zona de playas.
- La conservación de la zona dunal sobreelevada y generación de zonas verdes circundantes.
- No existen aspectos patrimoniales para los cuales se tenga que hacer un especial estudio de protección, ó conservación.
- La edificación existente responde al uso residencial unifamiliar, con edificaciones de escasa entidad construidas al margen de la norma urbanística.
- El ámbito está conformado por un área de forma lineal con eje norte sur dividida en dos partes por el nuevo viario proyectado.
- En cuanto al aspecto paisajístico y cuencas visuales, se puede decir que la topografía presenta pendientes moderadas cerrándose en gran parte las vistas al mar por el noroeste debido al montículo ó gran duna arbolada y edificaciones para uso hotelero ó dotacional existentes en primera fila de playa, fuera del ámbito que nos ocupa.
- Se pretende potenciar la zona norte como de unión con el borde marítimo cercano al Museo del Mar rodeada de espacios libres.



6.2 Descripción del entorno

El planteamiento seguido en los criterios de ordenación han sido el mantenimiento de la vivienda unifamiliar como tipología mayoritaria, utilizando una baja edificabilidad, con un alto porcentaje de cesiones para espacios libre y viales.

Se conforma la zona como residencial de forma lineal a ambos lados del vial central de sustitución de la Av. de Samil. Dicho eje genera un espacio de paseo tensionado por dos vías principales en sus extremos, la Av. de Europa y La Av. Atlántida.

Sirve de expansión y generación de servicios y equipamiento en un borde consolidado de antiguas edificaciones exenta de urbanización y sin posibilidad de obtención de estos espacios y equipamientos necesarios para una calidad de vida apropiada en relación con la zona singular en la que se sitúa la zona

- Con la ordenación propuesta se mantiene una relación espacial adecuada para la protección de un área cercana a la zona de playas, en donde se genera una gran superficie de espacios libres y equipamientos necesarios.
- Se mantiene una adecuada relación con las infraestructuras viarias, respetando los sistemas generales incluidos y previstos con frente a la Av. de Europa, la cual se ensancha con el mismo ancho que tiene el Polígono de Coya. Se genera un recorrido peatonal que une Coya y la Av. Atlántida en relación con el Museo del Mar.
- Se urbanizan 25.024 m² como sistemas generales adscritos a cargo de la actuación, los cuales por encontrarse en zona de protección de costas quedaban sin poder edificarse ni gestionarse urbanísticamente, pasando a partir de ahora a aumentar las zonas de recreo y ocio al lado del borde marítimo.
- Se rescata a tiempo la zona de la consolidación definitiva de la edificación anárquica, urbanizándose fundamentalmente para la ciudad como una gran bolsa de terreno en una



situación estratégica y necesaria, llegándose a un equilibrio de rentabilidad a pesar de grandes cesiones de suelo y poca edificabilidad consumida.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA EN LOS ASPECTOS AMBIENTALES

6.3 Acciones llevadas a cabo para integrar en el diseño del ámbito los elementos considerados relevantes.

- La situación de dos grandes áreas de zona verde en los extremos de la actuación. Al norte en las inmediaciones de la Av. Atlántida como prolongación de la duna arbolada existente y la relación con zonas dotacionales, y la que limita con la Av. de Europa, en previsión de la alta capacidad de tráfico y emisión de ruido.

-La exención de edificación en altura dando continuidad y potenciando la vegetación autóctona existente en la zona de playas.

-La ubicación de la edificación en altura de 3, 4 ó 5 plantas como máximo en el baricentro del ámbito con la mayor concentración de aparcamiento público en superficie.

-La permeabilidad visual conseguida hacia los polígonos existentes hacia el interior de la ciudad.

6.4 Datos numéricos de obtención de aprovechamientos.

Con la presente actuación se obtienen las siguientes cesiones y zonas libres:

- Superficie total de actuación:	427.964 m2	(402.940+19.805+5.219)
- Cesiones para viario público :	88.612 m2	
- Cesiones para zonas verdes y libres públicas:	49.373 m2	
- Espacios libres privados:	62.872 m2	
- SXA zonas verdes	16.933 m2	



- SX incluído zonas verdes: 11.173 m²

El total de espacios libres de edificación asciende a 228.863 m² 53,47 % del área.

Del espacio destinado a la edificación, es decir del 46,53 %, el 80,31 %, 153.210 m² se destina a vivienda unifamiliar con la generación añadida de zonas verdes.

Se constata unos porcentajes de cesiones grandes, con zonas de protección en todo su perímetro, obteniéndose espacios de alta calidad ambiental y de protección del paisaje. Por otra parte se respeta la casi totalidad de las viviendas unifamiliares existentes, debiéndose eliminar las construcciones de pisos incompatibles situadas en la zona que se quiere proteger para espacios libres y dotacionales que se encuentra en contacto con el borde marítimo próxima a la Av. Atlántida.

6.5 Protección del Patrimonio Natural

Con este fin se ha garantizado en la medida de lo posible la mayor continuidad espacial de las zonas verdes, dotándolos de la conexión biológica necesaria, debiéndose en los proyectos de urbanización promover:

- La sustitución de la vegetación alóctona (pinos y eucaliptos) por vegetación autóctona.
- Promover la plantación de vegetación arbolada autóctona tanto en los espacios verdes como en las plantaciones lineales en los espacios peatonales o en las aceras.
- Retirar el manto vegetal y garantizar su conservación para su posterior uso en las superficies que permanezcan sin urbanizar.
- Mantener la integridad de la red fluvial garantizando el menor impacto sobre los cursos de agua.



- Preservar de la acción edificatoria en lo posible ó estudiar la mejor disposición para la permeabilidad visual las zonas mas elevadas.

6.5.1 Espacio natural denominado “ A Fochanca”

Este espacio así denominado, se encuentra al borde de la Av. de Europa, presentando hoy día la apariencia que se presenta en las imágenes obtenidas.

En las épocas de invierno permanece con estanques de agua que le dán la apariencia que se deduce de las plantas que crecen en estos pequeños humedales y que se nombran en el apartado medioambiental correspondiente de la memoria del PXOM.

En el verano este espacio queda totalmente seco perdiendo las condiciones que lo caracterizan y le dan el valor de espacio natural valorado.

Consultados los propietarios de los terrenos en donde se enclava y los vecinos del lugar, comentaron que se creó con los rellenos de las obras de la Av. de Europa, los cuales impidieron la salida de las aguas de lluvia que se concentraron en esa zona quedando esta empozada y sin salida. La permeabilidad natural del terreno y la evaporación ocasionan en verano la desaparición de esta agua y por lo tanto la vegetación propia del humedal.





No obstante en el planeamiento, se ha integrado este espacio dentro de una amplia zona verde en donde se tomarán las medidas necesarias para su conservación e integración, incluso tratando de la conservación del agua en estanques perennes para la valoración de las especies que hoy y solo en la época de invierno se pueden apreciar.

6.6 Movilidad sostenible

Se deberá promover esta movilidad con:

- La creación de carriles-bici y aparcamientos públicos. Estos están previstos en todos los viarios estructurantes y en los recorridos que recoge la norma correspondiente del PXOM.
- Para el fomento de la movilidad peatonal se han diseñado amplias aceras con zonas verdes de acompañamiento, generando zonas de paseo de largo recorrido.
- Con el diseño establecido se fomenta la accesibilidad a las zonas creadas.
- Todas las áreas residenciales quedan debidamente conectadas con los sistemas generales de zonas verdes mediante sendas peatonales y carril-bici, pudiendo hacerse recorridos alternativos.

6.7 Eficiencia energética

De acuerdo con la normas vigentes se deberán promover:

- Previsión de instalaciones de captadores solares, acumuladores y/o instalaciones fotovoltaicas
- Se deberá requerir el uso de iluminación de bajo consumo en espacios comunitarios interiores y exteriores.
- Se deberá promover el diseño solar pasivo (zonificación interior acorde con las condiciones climáticas).

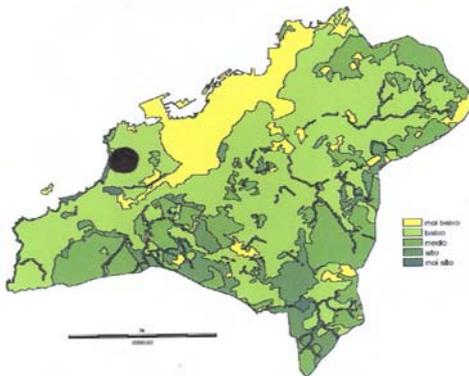


- Igualmente las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones procurando la máxima eficiencia en la captación solar del aprovechamiento de esta luz.

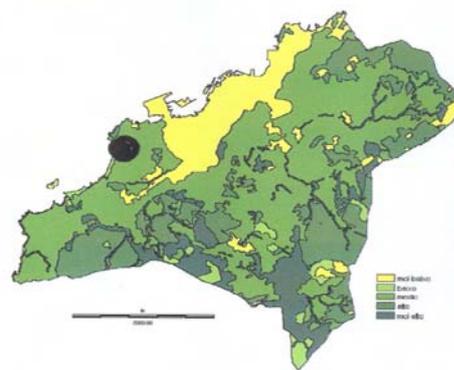
6.8 Calidad Paisajística

Se reproducen a continuación los mapas mas representativos de de la valoración que el PXOM hace de los condicionantes ambientales mas importantes del territorio.

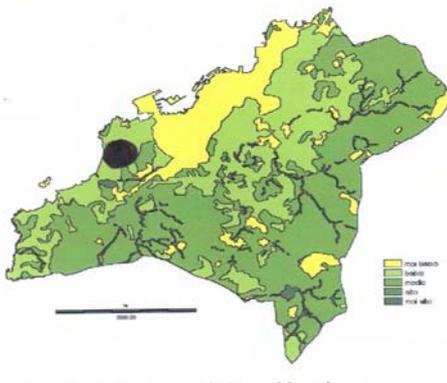
Valor ecológico das unidades ambientais



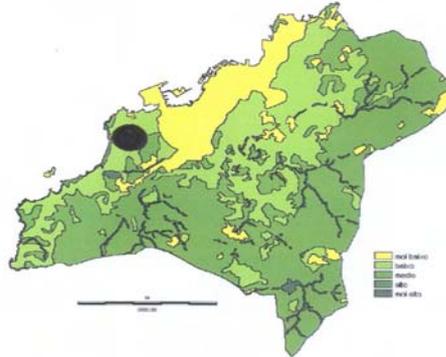
Valor funcional das unidades ambientais



Valor productivo das unidades ambientales



Valor medioambiental das unidades ambientais



NIVELES REFLEJADOS EN LOS MAPAS DE INFORMACION:



Valor Ecológico: Bajo

Valor Paisajístico: Bajo

Valor Medioambiental: Bajo

Para la obtención de una calidad paisajística adecuada se promoverá:

- Crear medidas de apantallamientos visuales cuando sean necesarios desde las áreas residenciales. En este caso se recurre a zonas verdes intermedias con lo que se consigue el fin buscado.
- Adecuar la ordenación al fomento de las cuencas visuales de interés.
- Conexiones de los diferentes espacios libres y zonas verdes, tratando de conservar aquellas zonas húmedas existentes próximas a las sendas de circulación peatonal, sin interrumpir el curso a los pequeños cauces fluviales existentes que los alimentan y mantienen ó tratar de reconducirlos adaptándolos a la nueva configuración de los nuevos espacios. En este caso se estudiará especialmente en la urbanización a escala mas grande este aspecto en los espacios reservados compatibles para zonas verdes próximos a la Av. de Europa, cuidando la alteración de la planimetría para no afectarlos.

6.9 Prevención de la emisión de ruidos y vibraciones.

- Se procederá a la instalación de apantallamientos acústicos que protejan de las fuentes sonoras relevantes.
- Se ordenarán los usos y actividades teniendo en cuenta los ruidos y vibraciones que se puedan generar.

6.10 Reducción y gestión de Residuos.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Se ubicarán de forma racional islas de recogida selectiva de residuos.
- Se preverá la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Con la presente ordenación se cree haber dado correcta solución en la medida de lo posible a todos los requerimientos que para un equilibrio ambiental y paisajístico se exigen para una zona como la que se desarrolla en la presente documentación.



VII.- ANEXO: CALCULO DE DEMANDAS

Las demandas que se estiman y responden a las necesidades de la presente ordenación se recogen en los cuadros que se adjuntan a continuación.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS					
CALCULO DE DEMANDAS					
AGUA POTABLE					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	DOTACIONAL L / m2 / día	CAUDAL MEDIO SIN RIEGO	
				m3 / día	l / s
Residencial	192.594	193.842	9,00	1.744	20,18
Terciario Xeral	1.935	1.935	8,64	16	0,18
Dotacional	17.197	17.197	8,64	148	1,71
Zonas verdes	45.766	0,00	8,64	0	0,00
Libre privado	65.301	0,00	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	108.950				
Viario ajardinado	-----				
TOTAL	431.743	212.974		1.908	22,07

--	--

--	--



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS						
CALCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	SUPERFICIES	SUP. REGABLE		DOTACION	CAUDAL MEDIO	
	m2	%	m2	l / m2 / día	m3 / día	l / s
Residencial	192.594	30%	57.778	4,00	231	2,67
Terciario Xearl	1.935	0%	0%	4,00	0	0,00
Dotacional	17.197	30%	5.159	4,00	20	0,23
Zonas verdes	45.766	50%	22.883	4,00	91	1,05
Libre privado	65.301	30%	32.650	4,00	130	1,50
Viaro Pavimentado	108.950	0%	0%	0,00	0	0,00
Viaro ajardinado	-----	0%	0%	-----	0	0,00
TOTAL	431.743		118.470		472	5,45

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

Caudal punta (l / s)	16,37
----------------------	-------



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS					
CALCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 ed	COF. ESCORR.	CAUDAL	
				m3 / s	l / s
Residencial	192.594	193.842	0,90	3,46	3.466
Terciario Xeral	1.935	1.935			
Dotacional	17.197	17.197	0,60	0,20	206
Zonas verdes	45.766	0,00	0,20	0,18	183
Libre privado	65.301	0,00	0,25	0,32	326
Viaro Pavimentado	108.950		0,90	1,96	1.961
Viaro ajardinado	-----				
TOTAL	431.743	212.974	2,85	1,96	6.142
Aporte sin actuar	431.743		0,30	2,59	2.590

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS					
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	192.594	193.842	1.744	1.482,4	41,17
Terciario Xeral	1.935	1.935	16	13,6	0,37
Dotacional	17.197	17.197	148	125,8	1,45
Zonas verdes	45.766	0,00	0	0	0,00
Libre privado	65.301	0,00	0	0	0,00
Viaro Pavimentado	108.950				0,00
Viaro ajardinado	-----				
TOTAL	431.743	212.974	1.908	1.621,8	42,99

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS										
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	192.594	193.842	92	17.834	100	17.834	0	0,4	7.926	6.737
Terciario Xeral	1.935	1.935	100	194	100	194	0	0,6	129	110
Dotacional	17.197	17.197	100	1.720	100	1.720	0	0,6	1.147	975
Zonas verdes	45.766	0,00	1,0	45	100	45	0	1,0	50	43
Libre privado	65.301	0,00	5,0	327	100	327	0	1,0	363	309
Viaro Pavimentado	108.950	0,00	1,0	109	100	109	0	1,0	121	103
Viaro ajardinado	-----	0,00	1,0	0	100	0	0	1,0	0	0
TOTAL	431.743	212.974	1.908	20.229	100%	20.229	0		9.736	8.277

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO DEMANDAS

AREA DE ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS						
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	192.594	193.842	1.938	0,63	0,80	977
Terciario Xearl	1.935	1.935	19	1,00	0,80	15
Dotacional	17.197	17.197	172	0,88	0,80	121
Zonas verdes	45.766	0				
Libre privado	65.301	0				
Viaro Pavimentado	108.950	0				
Viaro ajardinado	-----	0				
TOTAL	431.743	212.974	2.129	0,65	0,80	1.113

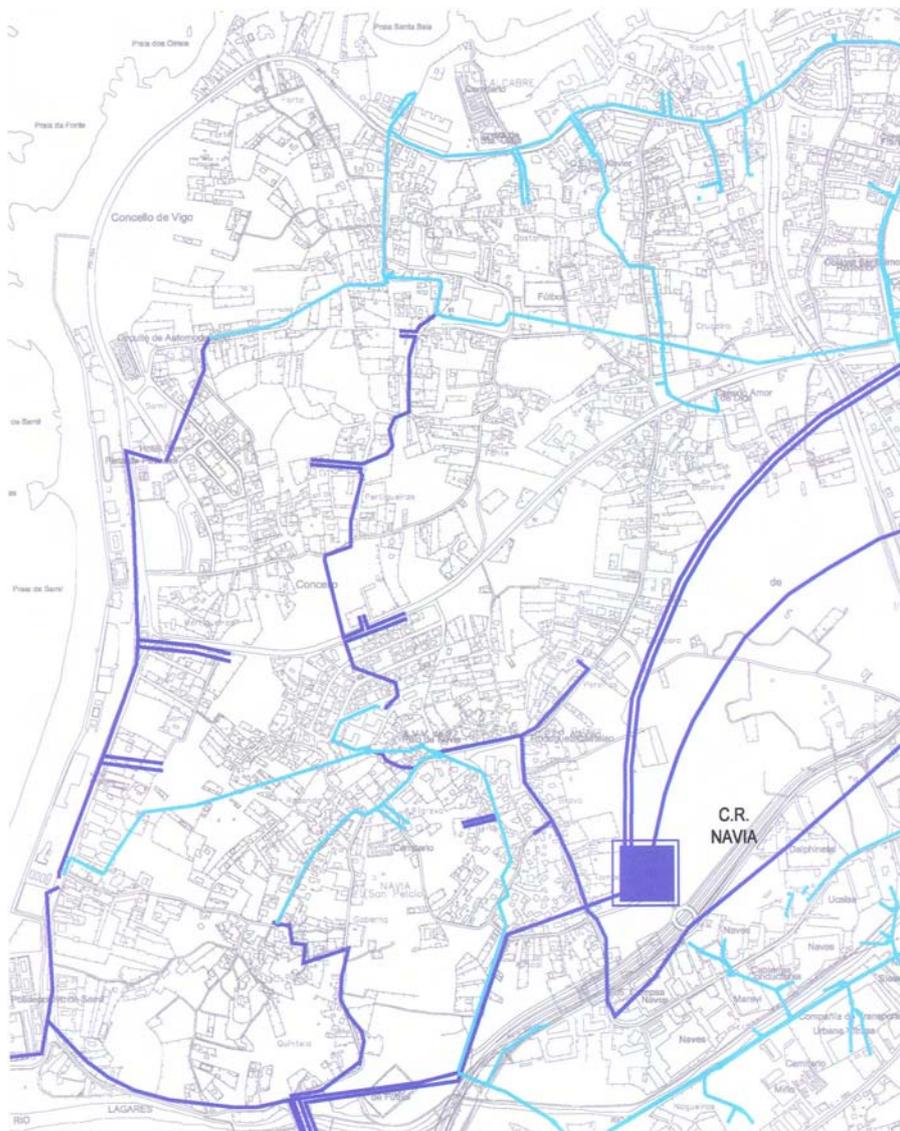
VIII.- CONEXIONES CON REDES Y SERVICIOS

ESQUEMAS DE INSTALACIONES

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.

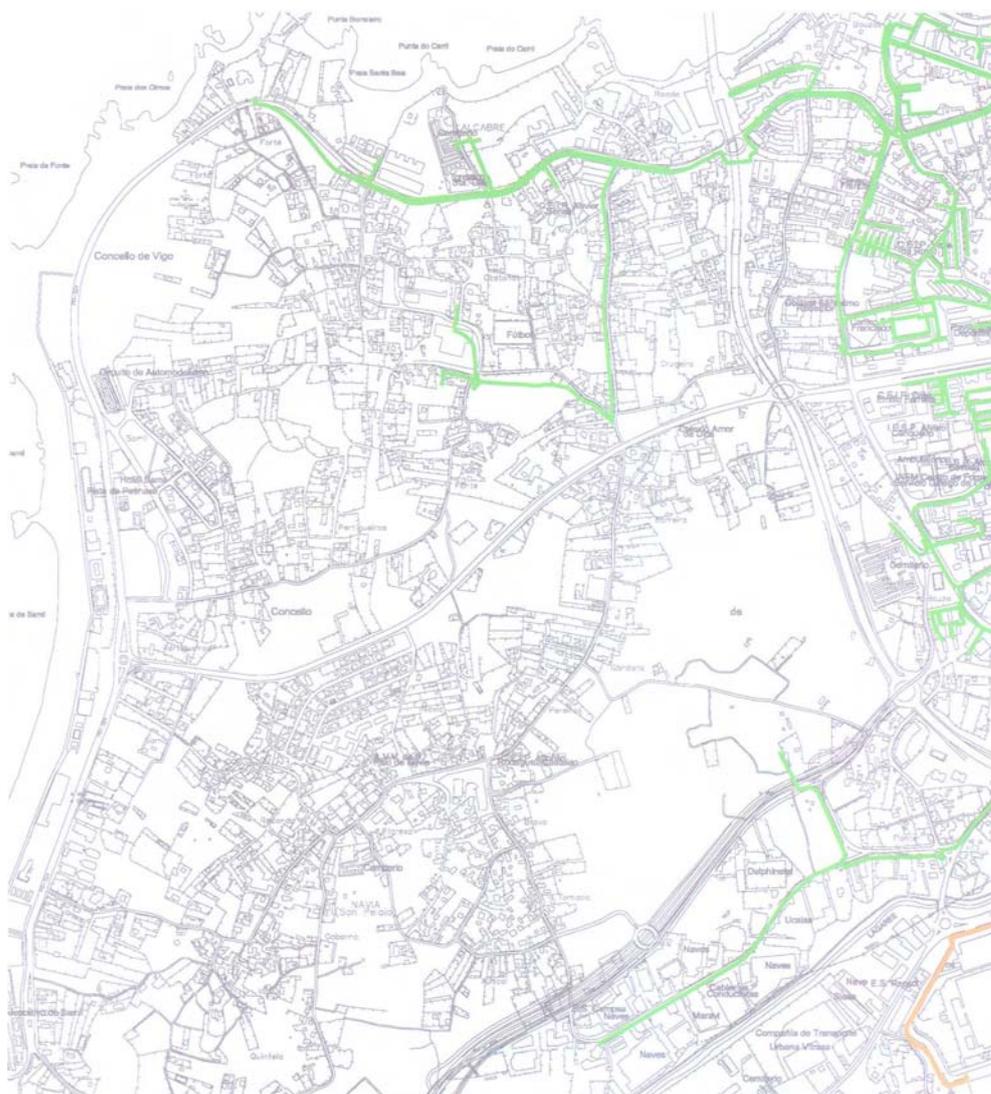
Fuera del área de la ordenación está formando parte del convenio urbanístico al que está condicionada esta actuación la conexión del sistema viario con los sistemas generales, lo cual favorece igualmente las diferentes conexiones a las redes generales de servicios.

ESQUEMA DE ENERGIA ELECTRICA



- ALTA TENSION
- MEDIA TENSION
- MEDIA TENSION PROPUESTA

ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE GAS



----- DISTRIBUCION EXISTENTE

IX.- 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.

9.1 ACCESIBILIDAD DEL VIARIO PREEXISTENTE

El viario preexistente está compuesto principalmente por la Av. de Europa al Sur y la Av. Atlántida por el Norte. El resto esta compuesto por calles pavimentadas de doble dirección siendo las principales:

Calle: Camino Garita que atraviesa el sector en su tercio norte de Este a Oeste

Calle: Camino da Fonte igualmente de Este a Oeste en su tercio Sur.

Calle: Camino de Millareira Norte Sur desde c. Fonte a c. Garita

Calle: Camino do Forte entroncando con la Av. Atlántida y c. Viñagrande ya fuera del ámbito por el Este que desemboca en la Av. Atlántida.

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

9.2 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	5,8%	5,8%	115 M	30 M	ADAPTADO
2º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	6,3%	6,3%	102 M	30 M	ADAPTADO
3ER TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	5,9%	5,9%	94 M	30 M	ADAPTADO
4º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	1,4%	1,4%	118 M	30 M	ADAPTADO
5º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	1,4%	1,4%	86 M	30 M	ADAPTADO
6º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	6,3%	6,3%	118 M	30 M	ADAPTADO
7º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	1,3%	1,3%	230 M	30 M	ADAPTADO

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

8º TRAMO	PRINCIPAL	NUEVA	0,6%	0,6%	135 M	30 M	ADAPTADO
9º TRAMO (AV EUROPA)	PRINCIPAL	NUEVA	6,9%	6,9%	167 M	30 M	ADAPTADO

TRAMO CALLES TRANSVERSALES

Calle	Nombre	Característica	Pendiente total %	Pendiente máxima %	Tramo de pendiente máxima	Ancho	Tipo de recorrido
VIAL 1	1er TRAMO	EXISTENTE	2,3%	2,3%	93 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 1	2º TRAMO	EXISTENTE	0,0%	0,0%	118 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 1	3er TRAMO	EXISTENTE	2,3%	2,3%	108 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 2	1ER TRAMO	NUEVA	1,9%	1,9%	41 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 3	1er TRAMO	NUEVA	7,5%	7,5%	188 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 3	2º TRAMO	EXISTENTE	7,6%	7,6%	52 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 3	3er TRAMO	EXISTENTE	5,0%	5,0%	139 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 4	1er TRAMO	EXISTENTE	6,8%	6,8%	58 M	14,5 M	ADAPTADO
VIAL 4	2º TRAMO	NUEVA	2,0%	2,0%	142 M	14,5 M	ADAPTADO
VIAL 5	1er TRAMO	NUEVA	0,0%	0,0%	283	16 M	ADAPTADO
VIAL 6	1er TRAMO	NUEVA	1,8%	1,8%	205 M	10 M	ADAPTADO

TRAMO CALLES TRANSVERSALES

Calle	Nombre	Característica	Pendiente total %	Pendiente máxima %	Tramo de pendiente máxima	Ancho	Tipo de recorrido
VIAL 6	2º TRAMO	NUEVA	4,1%	4,1%	95 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 8	1er TRAMO	NUEVA	2,9%	2,9%	56 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 8	2º TRAMO	NUEVA	2,9%	2,9%	108 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 8	3er TRAMO	NUEVA	2,9%	2,9%	30 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 8	4º TRAMO	NUEVA	2,9%	2,9%	49 M	16 M	ADAPTADO
VIAL 9	1er TRAMO	NUEVA	4,7%	4,7%	72 M	8 M	ADAPTADO
VIAL 10	1er TRAMO	NUEVA	4,7%	4,7%	123 M	10 M	ADAPTADO
VIAL11	1er TRAMO	NUEVA	3,2%	3,2%	60 M	8 M	ADAPTADO
VIAL12	1er TRAMO	NUEVA	4,3%	4,3%	76 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 12	2º TRAMO	NUEVA	6,3%	4,3%	50 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 12	3er TRAMO	EXISTENTE	0,0%	0,0%	83 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 13	1er TRAMO	EXISTENTE	2,3%	2,3%	238	10 M	ADAPTADO
VIAL 14	1er TRAMO	EXISTENTE	9,9%	9,6%	62	10 M	ADAPTADO
VIAL 14	2º TRAMO	NUEVA	2,9%	2,9%	56 M	10 M	ADAPTADO

TRAMO CALLES TRANSVERSALES

Calle	Nombre	Característica	Pendiente total %	Pendiente máxima %	Tramo de pendiente máxima	Ancho	Tipo de recorrido
VIAL 14	3er TRAMO	EXISTENTE	6,5%	6,5%	122 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 14	4º TRAMO	NUEVA	4,4%	4,4%	139 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 15	1er TRAMO	EXISTENTE	4,6%	4,6%	117 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 16	1er TRAMO	EXISTENTE	5,6%	5,6%	72 M	8 M	ADAPTADO
VIAL 16	2º TRAMO	EXISTENTE	2,4%	2,4%	61 M	8 M	ADAPTADO
VIAL 16	3er TRAMO	EXISTENTE	7,0%	7,0%	71 M	8 M	ADAPTADO
VIAL 16	4º TRAMO	EXISTENTE	4,1%	4,1%	72 M	10 M	ADAPTADO
VIAL17	1er TRAMO	EXISTENTE	4,7%	4,7%	153 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 17	2º TRAMO	EXISTENTE	6,5%	6,5%	60 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 17	3er TRAMO	EXISTENTE	2,9%	2,9%	68 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 18	1er TRAMO	NUEVA	5,7%	5,7%	87 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 18	2º TRAMO	EXISTENTE	2,7%	2,7%	73 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 18	3er TRAMO	NUEVA	1,7%	1,7%	100 M	10 M	ADAPTADO
VIAL 18	4º TRAMO	NUEVA	1,4%	1,4%	47M	10 M	ADAPTADO

VIAL 19	1er TRAMO	NUEVA	4,6%	4,6%	107M	8 M	ADAPTADO
VIAL 19	1er TRAMO	NUEVA	7,1%	7,1%	127M	10 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.

9.3 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 M5 P2 Con frente a vial principal de 10M de bajada a Samil.

ZV M7 P2 Con frente a vial principal de 10M de bajada a Samil.

ZV M11 P3 Con frente a vial principal de 30 m, tiene principal acceso por este.

ZV M13 P5 Con frente a vial principal de 30 m, tiene principal acceso por este.

ZV M17 P3 Con frente a Calle principal de 30 m

ZV M17 P4 Con frente a la Av de Europa de 31 m

ZV M16 P6 Con frente a la Av. de Europa de 31 m

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

9.4 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.

9.5 CARRIL-BICI

El itinerario previsto, envolvente y que conecta con el viario principal discurre por los márgenes de la aceras de 4 mts (ambos sentidos) del viario-eje del ámbito, continuando por la senda prevista en la zona verde de la Av. de Europa y bajando a la zona de Samil por el margen Norte de la primera transversal izquierda desde Av Atlántida (zona verde y dotacional)



ITINERARIO PROPUESTO PARA EL CARRIL BICI

9.6 PLAZAS ADAPTADAS

De acuerdo con el Reglamento de Accesibilidad y con el esponjamiento del 20% con el que se han grafiado y contabilizado las plazas de aparcamiento, se hará la reserva correspondiente, justificándose su ubicación en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

X.- 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 CATASTRAL

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 ESTRUCTURA VIARIA SECCIONES LONGITUDINALES

PLANO 03.2 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 SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **FONTES-PERTEGUEIRAS**

CLAVE: **S-14-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

402.940 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.690

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	9.610

11.173

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

16.933
2.872

Solo Rustico de protección incluido

Superficie Total Bruta

402.940 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

408.445 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable

195.777 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,486 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, D, G

4, 6, 9

TERCIARIO XERAL

A, B, C, G

4, 6, 9, 11

Altura Máxima

6

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

90

1,000

Outros usos globais

TERCIARIO XERAL

10

0,643

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,478

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

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

Verde:	41.458	m² de solo
Equipamento:	19.578	m² de solo
Aparcamentos publicos:	979	Nº Plazas

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

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A10/0/	SAMIL	2.958	2.872
SX/EL-ZV/B07/1/	ALCABRE-SAMIL SAMIL	2.261	16.933
INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	0	11.173

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E023	PERTEGUEIRAS - AMEIXEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E022	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E016	FONTES - PISTA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E015	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO
CAMIÑO DE SOBREIRA		
SX/CO-TR/E021	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	18,778%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	18,778%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	18,778%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	44,364%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	44,364%

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

- Ordenar unha peza senlleira da cidade compacta na súa extensión Oeste.
- Obter dotacións de sistemas xerais (espacios libres e zonas verdes) nunha das principais accións estratéxicas do PXOM, como é a do contorno da praia de Samil.
- Obter o viario que debe substituír á Avda. de Samil.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS



- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 32% 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.