



CONCELLO DE VIGO  
XERENCIA DE URBANISMO / OFICINA DE PLANEAMENTO E XESTIÓN



# **PERI IV-01 SAN ROQUE A**

## **MEMORIA XUSTIFICATIVA**

MEMORIA / CONTIDO / NORMATIVA  
/ PLAN DE ETAPAS /  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO  
ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL  
IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO  
CONVENIO PLACONSA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / MAIO 2004

PERI IV-01 SAN ROQUE A  
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA XUSTIFICATIVA

MAIO 2004

## MEMORIA XUSTIFICATIVA

### INDICE

|   |         |
|---|---------|
| <b>1. OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b> .....  | Páx.1   |
| 1.1 En relación coa estrutura tradicional do Barrio de Ribadavia e a integración das novas edificacións na Ordenación |         |
| 1.2 En relación co viario   |         |
| 1.3 En relación coa ordenación de usos  |         |
| 1.4 En relación coas zonas verdes   |         |
| 1.5 En relación coas dotacións  |         |
| 1.6 En relación cos servizos  |         |
| 1.7 En relación coas necesidades de equipamento   |         |
| <b>2. DESCRIPCIÓN DA SOLUCIÓN ADOPTADA</b> .....  | Páx. 5  |
| 2.1 Edificación.....  | Páx. 6  |
| 2.2 Espacios libres de uso público.....   | Páx. 6  |
| 2.3 Aliñacións e rasantes.....  | Páx. 7  |
| 2.4 Usos.....   | Páx. 8  |
| 2.5 Equipamentos.....   | Páx. 8  |
| 2.6 Infraestruturas.....  | Páx. 8  |
| 2.7 Xustificación do cumprimento da lei de accesibilidade.....  | Páx. 8  |
| 2.8 Cadro resumo das características.....   | Páx. 13 |
| <b>3. CONTIDO E DETERMINACIÓN</b> .....   | Páx. 14 |
| 3.1 Ambito de Planeamento.....  | Páx. 14 |
| 3.2 Asignación de usos pormenorizados e tipos edificatorios.....  | Páx. 14 |
| 3.3 Ponderación relativa de usos pormenorizados e tipos de zonas.....   | Páx. 14 |
| 3.4 División das áreas de reparto en polígonos e determinación do sistema de execución.....                           | Páx. 15 |
| 3.5 Equipamentos e zonas verdes.....  | Páx. 16 |
| 3.6 Definición de viarios.....  | Páx. 16 |
| 3.7 Previsións de aparcamentos.....   | Páx. 17 |
| 3.8 Características e trazado das galerías e redes de infraestruturas / Condicións de cálculo. ....                   | Páx. 17 |
| 3.9 Evaluación económica aproximada da implantación de servizos.....  | Páx. 20 |
| 3.10 Estudio das consecuencias sociais e económicas da proposta. / Dereitos de realoxo.....                           | Páx.20  |

**4. NORMATIVA DO PERI IV-01 SAN ROQUE A**.....Páx. 30

**TITULO 1 : CONDICIÓN DE USO E EDIFICACIÓN**

|  |         |
|--|---------|
| Artigo 1. Fins e obxectivos.....   | Páx. 30 |
| Artigo 2. Documentación.....   | Páx. 30 |
| Artigo 3. Ámbito.....  | Páx. 30 |
| Artigo 4. Vixencia.....  | Páx. 30 |
| Artigo 5. Modificacións.....   | Páx. 30 |
| Artigo 6. Clasificación.....   | Páx. 30 |
| Artigo 7. Zonas de ordenanza.....  | Páx. 31 |
| Artigo 8. Ordenanzas establecidas no PERI.....   | Páx. 31 |
| Artigo 9. Áreas de reparto e polígonos.....  | Páx. 31 |
| Artigo 10. Consicións e definicións.....   | Páx. 32 |
| Artigo 11. Condicións xerais de volume.....  | Páx. 32 |
| Artigo 12. Condicións de uso.....  | Páx. 33 |
| Artigo 13. Condicións específicas de uso.....  | Páx. 34 |
| Artigo 14. Ordenanza específica BR do Barrio de Ribadavia.....                             | Páx. 35 |
| Artigo 15. Ordenanza específica RC da Rúa Colombia.....                                    | Páx. 37 |
| Artigo 16. Ordenanza específica CP da Rúa Couto Piñeiro.....                               | Páx. 39 |
| Artigo 17. Ordenanza específica CS de Couto de San Honorato.....                           | Páx. 41 |
| Artigo 18. Ordenanza específica NC de nova construción.....                                | Páx. 42 |
| Artigo 19. Ordenanza específica BL da Área de reparto 1.....                               | Páx. 44 |
| Artigo 20. Ordenanza específica P da Área de reparto 2.....                                | Páx. 49 |
| Artigo 21. Ordenanza específica EQ de equipamentos.....                                    | Páx. 51 |
| Artigo 22. Ordenanza específica ZV de zonas verdes de dominio e uso público.....           | Páx.54  |
| Artigo 23. Ordenanza específica EL de espacios libres de dominio e uso público.....        | Páx.59  |
| Artigo 24. Condicións específicas ás que se deberán ater os proxectos de Urbanización..... | Páx. 60 |
| Artigo 25. Accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.....                  | Páx. 62 |
| Artigo 26. Tráfico e aparcamentos.....   | Páx. 62 |

**TITULO 2: NORMAS DE XESTIÓN**

|  |         |
|--|---------|
| Capítulo 1: Solo urbano consolidado.....               | Páx. 63 |
| Artigo 27. Ámbito.....                                 | Páx. 63 |
| Artigo 28. Unidades reparcelables.....                 | Páx. 63 |
| Artigo 29. Aproveitamento.....                         | Páx. 64 |
| Artigo 30. Actuacións illadas.....                     | Páx. 64 |
| Capítulo 2: Solo urbano non consolidado.....           | Páx. 65 |
| Artigo 31. Ámbito.....                                 | Páx. 65 |
| Artigo 32. Áreas de reparto e aproveitamento tipo..... | Páx. 65 |

|   |         |
|---|---------|
| Artigo 33. Ponderación e usos.....  | Páx. 65 |
| Artigo 34. Aproveitamento.....  | Páx. 66 |
| Artigo 35. División de polígonos.....   | Páx. 66 |
| Artigo 36. Sistema de actuación.....  | Páx. 66 |
| Artigo 37. Densidade.....   | Páx. 66 |
| Artigo 38. Desenvolvemento.....   | Páx. 66 |
| Artigo 39. Ficha de características dos polígonos delimitados a efectos de xestión..... | Páx. 67 |

|   |         |
|---|---------|
| <b>5. RELACIÓN INFORMATIVA DE PROPIETARIOS E SUPERFICIES APROXIMADAS DAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN DE PREDIOS E POLÍGONOS.-</b> ..... | Páx. 75 |
|---|---------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| <b>6. PLAN DE ETAPAS</b> ..... | Páx. 84 |
|--------------------------------|---------|

|  |         |
|--|---------|
| <b>7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO</b> ..... | Páx. 86 |
|--|---------|

ANEXO 1: ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXISTICO.

ANEXO 2: CONVENIO PLACONSA

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

|     |    |   |  |
|-----|----|---|--|
| INF | 01 | - | SITUACIÓN E 1/5000                               |
| INF | 02 | - | PXOU E 1/2000                                    |
| INF | 03 | - | FOTOGRAFIA AÉREA E 1/1000                        |
| INF | 04 | - | ANÁLISE DO ENTORNO E 1/2000                      |
| INF | 05 | - | SOLO URBANO CONSOLIDADO-NON CONSOLIDADO E 1/1000 |
| INF | 06 | - | ÁREAS DE REPARTO E 1/1000                        |
| INF | 07 | - | TOPOGRÁFICO ACTUAL E 1/1000                      |
| INF | 08 | - | PARCELARIO E 1/1000                              |
| INF | 09 | - | ESTADO DA EDIFICACIÓN E 1/1000                   |
| INF | 10 | - | ALTURAS DA EDIFICACIÓN E 1/1000                  |
| INF | 11 | - | REDE DE SANEAMENTO E 1/1000                      |
| INF | 12 | - | REDE DE ABASTECIMENTO E 1/1000                   |
| INF | 13 | - | REDE DE GAS E 1/1000                             |
| INF | 14 | - | REDE DE CABLE E 1/1000                           |
| INF | 15 | - | REDE DE TELEFONÍA E 1/1000                       |
| INF | 16 | - | VIARIO PÚBLICO-PROPIEDADES MUNICIPAIS E 1/1000   |
| INF | 17 | - | PERCORRIDO FOTOGRÁFICO E 1/1000                  |

### PLANOS DE PROXECTO

|    |   |    |                              |
|----|---|----|------------------------------|
| PR | - | 01 | IMAXE FINAL                  |
| PR | - | 02 | ORDENANZAS                   |
| PR | - | 03 | XESTIÓN SOBRE ESTADO ACTUAL  |
| PR | - | 04 | XESTIÓN SOBRE PROPOSTA       |
| PR | - | 05 | PROPOSTA SOBRE ESTADO ACTUAL |
| PR | - | 06 | CATEGORIAS DE VIARIO         |
| PR | - | 07 | PERFILES VIARIOS             |
| PR | - | 08 | COTAS E ACOTACIÓN            |
| PR | - | 09 | SECCIÓN                      |
| PR | - | 10 | REDE DE SANEAMENTO           |
| PR | - | 11 | REDE DE ABASTECIMENTO        |
| PR | - | 12 | REDE DE GAS                  |
| PR | - | 13 | REDE DE CABLE                |
| PR | - | 14 | REDE DE TELEFONÍA            |
| PR | - | 15 | REDE ELÉCTRICA               |
| PR | - | 16 | PERSPECTIVAS                 |
| PR | - | 17 | VISTA AÉREA                  |

## **MEMORIA XUSTIFICATIVA DO PERI IV-01 SAN ROQUE A** **( DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)**

### **1. OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN.-**

O obxectivo principal deste Plan Especial de Reforma Interior (PERI), é o desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo , en concreto da súa Modificación Puntual nº 23, aprobada definitivamente o 29 de xullo de 2.002, a través dunha operación de reforma interior prevista polo Planeamento Xeral referida a unha superficie de 90.704 m<sup>2</sup> situada entre as rúas Pizarro, Colombia, Couto de San Honorato, Couto Piñeiro e Vázquez Varela.

As determinacións do Planeamento Xeral , criterios de ordenación , etc. figuran na Ficha de características transcrita no apartado 5 da Memoria Informativa do PERI.

A principal consecuencia do previo análise levado a cabo dende a fase de Avance, o posterior estudio das suxerencias e alegacións recibidas, e dos estudos informativos levados a cabo con motivo da redacción do PERI, é un coñecemento moito máis preciso do ámbito e as súas necesidades e oportunidades.

Dito mellor coñecemento permite , tamén, a precisión dos obxectivos e criterios que , con carácter xeral establecíanse no Avance de planeamento, e que resumíanse do seguinte xeito:

*-Integrar a nova ordenación coa estrutura tradicional do barrio de Ribadavia e as edificacións existentes de interese.*

*-Conseguir un viario interior axeitado ás novas necesidades de ordenación, e unhas penetracións e accesos suficientes.*

*-Constituír no fronte perimetral, e principalmente no Couto de San Honorato, unha zona, para usos comerciais e terciario, de servizo non só do barrio, senón das novas urbanizacións e edificacións do contorno.*

*-Dotar ó barrio dun sistema de zonas verdes amplo , e que permita recorridos completos.*

*-Conseguir unha dotación pública para usos non necesariamente escolares ( como se prevía en planeamentos anteriores).*

*-Mellorar a dotación de aparcamentos públicos*

No Avance de planeamento, igualmente, facíase un percorrido polas diferentes alternativas de ordenación , e opcións posibles que presentaba a zona.

Aqueles condicionantes de partida, tanto de planeamento xeral, como físicos e infraestruturais foron matizándose ó longo do traballo de redacción do Plan Especial, tendo en conta as conclusións da información urbanística, a tramitación da Modificación puntual do Plan Xeral, e o resultado da exposición pública do Avance, desembocando nunha solución adoptada con arranxo ós seguintes criterios de ordenación máis precisos:

***En relación coa estrutura tradicional do barrio de Ribadavia e a integración das novas edificacións na ordenación.-***

-O Plan Xeral determina o mantemento tipolóxico do barrio de Ribadavia, e a rehabilitación das vivendas entre Colombia e Couto Piñeiro. Esta medida debe acompañarse doutras tendentes a facer máis habitable a cidade consolidada.

-A ordenación debe ter en conta as condicións topográficas e as partes do ámbito a conservar.

-A xustaposición da nova edificación coa vella debería procurar unha integración gradual, evitando un contraste brusco de escalas, volumes, etc.

-No Barrio de Ribadavia consolidado o criterio será o mantemento das tipoloxías existentes de vivendas entre medianeiras de ata tres plantas, con rúas en torno ós seis metros de anchura, permitindo a rehabilitación, ampliación, renovación ou nova construción no seu caso.

-Na zona inmediata á anterior, pertencente ó solo urbano non consolidado procurarase completar os cuarteiróns semiconsolidados, e as zonas inmediatas cunha estrutura urbana similar, que evite deixar a zona consolidada como unha simple "anécdota".

-No bordes das rúas Colombia e Couto Piñeiro deberán tomarse medidas de cara a gradual substitución da rasante de planeamento á rasante actual da rúa, de tal xeito que a renovación ou nova construción tome como referencia esa nova rasante. Igualmente o PERI debe artellar medidas puntuais de mellora da accesibilidade para resolver esta diferenza de rasantes.

-Na rúa Colombia manteranse as condicións actuais de edificación.

-Na Rúa Couto de San Honorato o criterio será localizar a edificabilidade posible permitindo a obtención dunha zona verde unitaria que sirva de conexión, configurando a rúa por ese lateral cunha escala axeitada, e ampliando a beirarrúa.

-Na rúa Pizarro a ordenación terá en conta a topografía existente, cun corpo central de edificación escalonada e encaixada na topografía, o que produce unha importante apertura visual, de accesibilidade e soleamento coa Rúa Pizarro. A edificación en altura concéntrase nos cruces e rotondas de Vázquez Varela/Pizarro e Rotonda de

Isabel la Católica.

-Na rúa Vázquez Varela a edificación tamén deberá resolver a diferenza de rasante, co barrio de Ribadavia, coordinarse coa solución da Finca de Pizarro, e integrarse na edificación existente de Vázquez Varela, garantindo a permeabilidade peatonal e a transición con outras edificacións da rúa como o Colexio de María Inmaculada.

### ***En relación co viario.***

-Existe a necesidade de dotar o espazo interior do ámbito de accesibilidade rodada, sen alterar as condicións ambientais dunha parte da cidade que non foi pensada para o vehículo privado de motor.

-Os criterios de trazado viario do Plan Xeral e as condicións topográficas non recomentan un tráfico rodado de paso a través do PERI.

-Parece máis recomendable dotar de accesibilidade ós residentes mediante unha melloras substanciais da sección e do trazado das vías interiores de acceso.

-O viario máis estreito, constituído polo rueiro máis tradicional, debería ser peatonalizado e restrinxido unicamente ós residentes, cun tratamento de pavimentos, mobiliario urbano, medidas de accesibilidade, tratamento das praciñas e zonas verdes, etc. que favoreza a accesibilidade peatonal.

-Nunha estrutura xerarquizada do viario, a relación co resto da cidade resolverase polos distribuidores perimetrais ó ámbito (Pizarro, Vázquez varela , Couto de San Honorato) , nos que se deben de tomar medidas estruturantes de ampliación de sección, habilitación de aparcamentos públicos, mellora do transporte, etc.

### ***En relación coa ordenación de usos .-***

-O uso característico residencial debe compatibilizarse con outros compatibles, que enriquezan a vida urbana.

-A necesidade de introducir usos non residenciais, procedente en parte da limitación establecida na lei do Solo de Galicia debe controlarse de xeito de que estes usos non interfiran os usos residenciais.

-Sen embargo, agás no que se refire á zona comercial da Rúa Pizarro, prefírese unha combinación de usos nos edificios, que unha “ especialización” ou “zonificación”, con edificios exclusivos.

-En tal sentido, as ordenanzas limitarán a densidade residencial e a cantidade de uso por cada zona, de xeito que se produza unha diversidade de usos controlada.

### ***En relación coas zonas verdes.-***

-A ficha do Plan Xeral establece unhas cesións mínimas de zonas verdes en solo urbano non consolidado de 17.800 m<sup>2</sup>, repartidos por áreas de reparto ( 9.300 m<sup>2</sup> na área de reparto 1 e 8.500 m<sup>2</sup> na área de reparto 2).

-A ordenación do PERI debe localizar ditas zonas verdes dotándoas dunha continuidade peatonal posibilitando recorridos lonxitudinais ( Hospital Xeral, Vázquez Varela – O Calvario) e transversais ( Couto Alto- Pizarro Barrio de Casablanca)

-A dotación mínima de zonas verdes pode incrementarse no PERI con espazos libres de uso público procedentes de cesións de parcelas privadas ocupadas no subsolo.

-O PERI debe conter normas mínimas para o axardinamento destes espazos verdes e para a reutilización das especies vexetais de interese existentes no ámbito.

-A posibilidade de utilizar as zonas verdes públicas con aparcamentos subterráneos públicos debe de acompañarse de medidas e ordenanzas que garantan un axeitado arborado e axardinamento deses espazos.

### ***En relación coas dotacións.-***

-Malia cercanía do Hospital Xeral da cidade, existe unha demanda dun equipamento sanitario complementario , ó servizo do barrio.

-As necesidades de aparcamento , tanto de residentes da zona consolidada, como públicas , terán acollida no PERI mediante a previsión de aparcamentos en baixos e sotos, así como baixo as zonas verdes públicas.(Acordo plenario 26/11/2001)

-A ordenación de usos suporá unha dotación comercial e terciaria ó servizo , tanto da poboación residente como dos arredores do ámbito.

### ***En relacións cos servizos.-***

-Na zona non consolidada é imprescindible unha actuación integral de urbanización, que comprenda a instalación de tódolos servizos novos.

-Na zona non consolidada ampliarase o anel de acceso ,pola actual Rúa Ribadavia dotando de tódolos servizos novos.

-No Barrio de Ribadavia preveranse medidas de substitución do abastecemento e saneamento, canalizacións subterráneas de electricidade, telefonía e gas , e repavimentación e cualificación de espazos.

### ***En relación coas necesidades de equipamento.-***

-Na nova ordenación destinarase unha parcela e edificación do solo urbano

consolidado para servicio público ( Unidade de base de benestar social, Club xuvenil, Fogar da terceira idade , etc...)

-O equipamento sanitario do sistema xeral da cidade ( Hospital Xeral) completarase e mellorarase coa previsión dunhas instalacións no ámbito deste PERI.

## **2. DESCRICIÓN DA SOLUCIÓN ADOPTADA.-**

A solución de ordenación adoptada no PERI pretende dar resposta á información recollida, ó diagnóstico elaborado tralo estudio das suxerencias de interese na fase de Avance , así como a informes municipais e de diversos organismos e entidades recibidos na fase de elaboración do planeamento, e que figuran incluídos nos Anexos documentais desta documentación.

O tratamento do solo urbano non é homoxéneo nas súas características, no seu proceso de creación e desenvolvemento interviron tanto condicionantes xeográficos como de relación co contorno, lo que xerou unha trama viaria en evolución que serviu para consolidar unha edificación compacta como a do Barrio de Ribadavia e unhas infraestruturas ó seu servicio. Isto da lugar a unhas diferencias importantes no tecido urbano que son recollidas na lexislación urbanística tanto estatal como autonómica .

A lexislación autonómica recolle con precisión, no seu art. 12 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG no sucesivo), as distintas categorías de solo urbano, de xeito similar á lei do solo estatal. Temos así solo urbano consolidado e non consolidado, solo de distintas categorías que quedan definidos e delimitados na Modificación Puntual nº 23 do PXOU93 que se desenvolve neste documento e se asumen polo PERI como determinación para a súa redacción.

A ordenación, que ven recollida nos planos PR de Ordenación e Xestión a escala 1:1.000, responde a dous tratamentos ben diferenciados, eminentemente conservador no solo urbano consolidado, onde preténdese manter as características tipolóxicas e a trama urbana tradicional do Barrio de Ribadavia.

No solo urbano non consolidado a proposta consiste nunha intervención profunda, primando o criterio de reforma interior, reordenando a edificación, rematando as zonas inacabadas e incorporando un itinerario ben estruturado de espazos libres de uso público e equipamentos, deseñando recorridos continuos tanto en dirección N-S como E-O, coa clara intención de crear un espazo de relación potente que permita tanto a recualificación urbana como actuar de revitalizador tanto social como de actividade do ámbito.

A ordenación pretende integrar a malla urbana nova coa vella , cunha transición gradual de escalas e tipoloxías desde as máis abertas e altas do borde ás máis pechadas e baixas do interior.

Nos planos de ordenación quedan definidas a ordenación, as aliñacións e rasantes dos distintos edificios. Como documento diferenciado nesta Memoria figuran as Normas urbanísticas (Ordenanzas) e Fichas dos Polígonos , nos que se definen as características a efectos de planeamento derivadas da ordenación proposta.

## **2.1. EDIFICACIÓN.-**

No solo consolidado delimitado no Plan Xeral consérvase a ordenación orixinaria do barrio de Ribadavia, definida por pequenos cuarteiróns, así como a perimetral de Couto Piñeiro e Colombia, nas que, en xeral mantense as aliñacións.

A ordenación nesta zona respecta a trama primitiva , incorporando novos corpos de edificación que procuran a definición dun espacio hoxe escasamente artellado, con independencia de lixeiros axustes nas aliñacións..

As condicións de edificación veñen definidas nos planos de ordenación, e nas Ordenanzas deste PERI, e están condicionadas pola edificación preexistente.

Na zona de solo urbano non consolidado a ordenación é máis novidosa dada a existencia dun maior solo vacante, tendo en conta condicionantes importantes como a topografía e a inserción na trama urbana circundante. Na zona Norte deséñanse sólidos escalonados na topografía para procurar a apertura da zona verde á Rúa Pizarro, concentrando os edificios en altura nas interseccións Nordeste e Noroeste . No límite Sur a edificación configura o lateral norte da rúa Couto de san Honorato cunha edificación liñal con aperturas a unha zona verde unitaria central que se limita e configura no seu borde norte con corpos de edificación semipechada en transición entre a escala da construción nova e a interior do barrio consolidado. As dimensións e alturas dos bloques axústanse para unha inserción harmónica no contorno, e en función da edificabilidade posible.

## **2.2. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.-**

Son pezas fundamentais da ordenación proposta, de xeito que serven para dotar a zona dos espazos libres e zonas verdes requiridos na Ficha de planeamento con folgura.

Preténdese crear unha rede de espazos libres unitaria , moi permeable con percorridos en todas direccións, que conectan Norte-Sur a rúa Pizarro , a través do edificio escalonado e con cubertas transitables, con Couto de San Honorato, e Leste – Oeste, as rúas Colombia e Vázquez Varela a través de espazos libres peatonais .

As zonas verdes de dominio e uso público concéntranse na Finca de Pizarro (resultado da xestión do área de reparto 2 e do Convenio de Placonsa), e nunha zona verde unitaria definida entre Couto de San Honorato e Rúa Ribadavia (resultado da xestión dos polígonos delimitados na área de reparto 1).

Esta última zona verde terá un carácter emblemático, cunhas proporcións similares á Alameda de Vigo (Praza de Compostela ), debendo potenciar a súa imaxe a través do arborado. Baixo ela, e para paliar o déficit de aparcamentos prevese un aparcamento público.

Ademais dos espacios libres e zonas verdes de dominio e uso público configúranse, e en conexión cos mesmos, espacios libres de uso público sobre parcelas de propiedade privada, que contribuen ó esponxamento da zona, e que non se computan no cadro que figura a continuación.

O aspecto xeral será moi urbano, sen prexuízo de que amplas zonas peatonalizadas e a micro escala dalgúns elementos potencien a calidade de vida residencial.

En resumo as superficies de espacios libres de nova creación que se propoñen son:

|              | Zonas verdes               | Espacios libres<br>(Praciñas) | Total                       |
|--------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Polígono 1   | 4.425 m <sup>2</sup>       | 1.747 m <sup>2</sup>          | 6.172 m <sup>2</sup>        |
| Polígono 2   | 3.120 m <sup>2</sup>       | 492 m <sup>2</sup>            | 3.612 m <sup>2</sup>        |
| Polígono 3   | 1.836 m <sup>2</sup>       | 597 m <sup>2</sup>            | 2.433 m <sup>2</sup>        |
| Polígono 4   | 8.500 m <sup>2</sup>       | 646 m <sup>2</sup>            | 9.146 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b> | <b>17.881m<sup>2</sup></b> | <b>3.482 m<sup>2</sup></b>    | <b>21.363 m<sup>2</sup></b> |

O total de zonas verdes (17.881 m<sup>2</sup>) é superior ós 17.800 m<sup>2</sup> que establece a Ficha de características do Plan Xeral, e supera o 10% do ámbito (supón o 19,71%) , cunha dotación de aproximadamente 5,13 m<sup>2</sup> por habitante .

Referido ó ámbito de solo urbano non consolidado, a reserva de espacios libre públicos ( 21.363 m<sup>2</sup>) supera os estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no art. 47 . 2 da LOUG:

Ámbito de solo urbano non consolidado: Superficie: 64.808 m<sup>2</sup> s  
 Edificabilidade total en SUNC: 96.708 m<sup>2</sup>c  
 10% do ámbito: 6.480,80 m<sup>2</sup> z.v.  
 18 m<sup>2</sup> z.v. /100 m<sup>2</sup>c edificables= 967,08 x 18 = 17.407,44 m<sup>2</sup> z.v.

Tódolos espacios libres de uso público delimitado cumpren os requisitos establecidos no art. 4 do Anexo do Regulamento de Planeamento.

### 2.3. Aliñacións e rasantes.-

As aliñacións sinaladas nos planos, tanto da planta baixa como dos voos, ten carácter de máximos podendo os edificios "recourse" respecto das mesmas , no caso que así se dispoña nas Ordenanzas particulares.

As aliñacións, voos, número de plantas, etc. establecéronse con criterios de composición volumétrica coas preexistencias, previndo, non obstante, o seu posible axuste mediante "Estudios de Detalle" .

No referido a rasantes, graficamente estudiase unha proposta de rasantes que permite concertar desniveles coas pendentes mais reducidas posibles dada a topografía.

Non obstante, as rasantes previstas neste PERI poderán, no Proxecto de Urbanización, ser obxecto das adaptacións que esixa a execución material das obras , tal como permite a lexislación urbanística.

#### **2.4. Usos.-**

Con carácter xeral respéctase o carácter eminentemente residencial do ámbito, coas intensidades de uso fixadas polo Plan Xeral e a limitación de uso residencial establecido na lei do solo de Galicia 1/97, definíndose nas ordenanzas os restantes usos permitidos.

Tamén defínense , e así aparecen grafiados nos planos, espazos libres de uso privado e de uso público e equipamentos. ós que se asigna un contedor no Plan co obxecto de rehabilitar un edificios de interese a conservar, e obter outro de nova creación.

#### **2.5. Equipamentos.-**

As principais carencias detectadas refírense a un uso sanitario complementario do Hospital Xeral, e un centro social. Neste documento propónse unha reserva de equipamento sanitario no Polígono 2 da Área de reparto 1 e un equipamento social nun edificio existente de interese na Travesía de Ribadavia 20 e que hai que recuperar urxentemente, dado o seu estado deficiente de conservación.

#### **2.6. Infraestructuras.-**

Grafíanse os distintos esquemas nos planos de proxecto e descríbense polo miúdo no apartado 3.8 desta Memoria , así como na avaliación económica.

#### **2.7. Xustificación do cumprimento da lei 8/97,de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas , e o Regulamento que a desenvolve.**

A lei 8/97, e o Decreto 35/2000 polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas esixen que os instrumentos urbanísticos fagan constar expresamente na súa Memoria o seu cumprimento, sinalando as determinacións normativas de aplicación e as solucións adoptadas para lles dar cumprimento.

En canto ás Barreiras arquitectónicas urbanísticas (BAUR) a ter en conta , regúlanse no Título II de ámbolos dous textos normativos, distinguíndose no Regulamento o tratamento dos espazos públicos existentes (art. 13 ), dos de nova creación.

O artigo 13.b do Regulamento indica que cando por dificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñarse como mínimo un itinerario practicable que permita o desprazamento de persoas con mobilidade reducida, sen prexuízo de que progresivamente se establezan as regras para converter os espazos do ámbito en adaptados.

Igualmente , no que se refire a itinerarios peonís para os que o custo de execución como adaptados sexan superior en máis dun 50% ó custo como non adaptados, o Regulamento permite a exención, efectuando unha proposta alternativa, que requirirá, previamente á aprobación do instrumento urbanístico, o informe favorable do Consello Autonómico para a promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras ( art. 16 do Regulamento).

O caso concreto do barrio de Ribadavia, a conservar, e do ámbito do PERI IV-01 SAN ROQUE A presenta unhas particularidades topográficas e dificultades de partida, en materia de accesibilidade, importantes.

### **2.7.1. Accesibilidade do viario preexistente.-**

Algunhas das rúas existentes, tanto interiores ó Barrio de Ribadavia, como perimetrais , resultan na actualidade xa nin adaptadas nin practicable na terminoloxía da lei de accesibilidade. Por outra banda, o Plan Xeral esixe o seu mantemento, polo que as medidas para a súa conversión en adaptadas modificando as rasantes serían tipograficamente difíciles ( nalgúns casos imposibles) , economicamente custosas ( habería que demoler practicamente todo o caserío existente, o que non é o obxectivo do Plan precisamente), e socialmente pouco recomendables.

Nembargantes o PEPRI propón a execución de medidas concretas para a mellora de accesibilidade, que , nalgúns casos supón a lixeira modificación das rasantes e anchuras dos vias existentes, e , noutros casos medidas concretas de obras de adaptación.

Tomando como referencia a numeración e rasantes dos vias que figuran no Plano de seccións de viarios (plano PR 05 deste PERI, os viarios existentes, e as súas características son os seguintes :

| RÚA | DENOMINACIÓN              | CARACTERÍSTICA       | % PENDENTE TOTAL | % PENDENTE MÁXIMA | TRAMO DE PENDENTE MÁXIMA | ANCHO  | TIPO DE RECORRIDO |
|-----|---------------------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------------------|--------|-------------------|
| 1   | TRAVESÍA DE CALAZAS       | EXISTENTE            | 0,95%            | 9,90%             | 2-3 (9,69 M)             | 6 M    | ADAPTADO          |
| 2   | TRAVESÍA DO FORNO         | EXISTENTE            | 0,06%            | 6,23%             | 2-3 (12,16 M)            | 6M     | ADAPTADO          |
| 4   | COUTO DE SAN HONORATO     | EXISTENTE            | 0,79%            | 9,06%             | 2-3 (22,94 M)            | 20 M.  | ADAPTADO          |
| 5   | RUA RIBADAVIA             | EXISTENTE MODIFICADO | 4,96%            | 8,70%             | 4-5 (34,45 M)            | 16 M   | ADAPTADO          |
| 6   | HORTELANA                 | EXISTENTE MODIFICADA | 10,71%           | 12%               | 4-5(21,36%)              | 12 M   | PRACTICABLE       |
| 7   | COUTO PIÑEIRO             | EXISTENTE            | 12,05            | 14,10%            | 2-3 (29,13 M)            | 15 M.  | NON PRACTICABLE   |
| 10  | TRAVESÍA DE COUTO PIÑEIRO | EXISTENTE MODIFICADO | 0,84%            | 2,,38%            | 1-2 (20,14 M)            | 11 M.  | ADAPTADO          |
| 11  | 1ª TRAVESÍA DE RIBADAVIA  | EXISTENTE            | 9,01%            | 20%(*)            | 6-7 (17,57 M)            | 5 M    | NON PRACTICABLE   |
| 12  | TRAVESÍA DA CHURREIRA     | EXISTENTE            | 1,53%            | 1,53%             | 1-2 (26,67 M)            | 4,5 M  | ADAPTADO          |
| 13  | 2ª TRAVESÍA DE RIBADAVIA  | EXISTENTE            | 12,45%           | 42,31% (*)        | 6-7 (42,31%)             | 4,50 M | NON PRACTICABLE   |
| 14  | COLOMBIA                  | EXISTENTE            | 2,10 %           | 3,20 %            | 2-3 ( 26,20 M)           | 10 M   | ADAPTADO          |

(\*).-Os tramos de maior pendente coinciden coas comunicacións en escaleiras coa Rúa Colombia.

Polo tanto pode concluírse que da totalidade dos viais preexistentes , non se poden considerar practicable de cara á accesibilidade os seguintes:

-Rúa Couto Piñeiro ( vial perimetral do ámbito) totalmente consolidado, presenta nos seus primeiros oitenta metros desde Rúa Colombia unha pendente superior ó 12 %.

-Rúa 1ª Travesía de Ribadavia ( vial interior do barrio de Ribadavia), presenta nos seus últimos cincuenta metros , ata a rúa Colombia, ( resolta en escaleiras a súa conexión) pendentes superiores ó 12 %.

-Rúa 2ª Travesía de Ribadavia ( vial interior do barrio de Ribadavia), presenta nos seus últimos 54 metros , e na conexión con Colombia, pendentes superiores ó 12%, cun ancho de 4,50 metros.

Como xa se comentou anteriormente, a modificación destas rasantes para convertelas en adaptadas ,evidentemente superaría en custo , moito máis que nun 50% o custo de urbanización como non adaptadas.

Nembargantes, neste PERI proxéctanse medidas referentes a estes viais que consisten ( ademais da reurbanización e pavimentación con mobiliario adaptado) na programación, e previsión económica , dunhas actuacións illadas puntuais concretas (A.I.4 e A.I.5) nas cabeceiras destes viais, rematadas actualmente en escaleiras, para a instalación de ramplas ou , mesmo, de medios mecánicos para a solución destas barreiras.

Para a solución singular da accesibilidade do grupo de vivendas da Rúa Colombia, deséñase a actuación illada A.I.3, da que se expón no Anexo, a modo de exemplo, a posibilidade de solución mediante a construción dun elemento arquitectónico que serva de portal de acceso desde Colombia, con ramplas interiores e corpos de ascensores a pasarelas de servizo e acceso ás vivendas)

Para a realización destas obras poderían solicitarse axudas autonómicas , de acordo co previsto no artigo 14 e 61 do Regulamento de accesibilidade (Decreto 35/2000).

Ademais , para a solución dos accesos deste grupo de vivendas , deséñase un novo vial adaptado posterior accesible desde Couto Piñeiro 12.

### 2.7.2. Accesibilidade do viario de nova creación.-

Os novos viais propostos no PERI, na zona de solo urbano non consolidado, teñen as seguintes características:

| RÚA | DENOMINACIÓN                | CARACTERÍSTICA | % PENDENTE TOTAL | % PENDENTE MÁXIMA | TRAMO DE PENDENTE MÁXIMA | ANCHO | TIPO DE RECORRIDO |
|-----|-----------------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------------|-------|-------------------|
| 3   | TRANSVERSAL A RÚA RIBADAVIA | NOVO           | 1,29%            | 8,18%             | 3-4 (12,59 M)            | 12 M  | ADAPTADO          |
| 8   | TRANSVERSAL A RÚA RIBADAVIA | NOVO           | 9,48 %           | 9,45%             | 1-2 (102,52 )            | 6M    | ADAPTADO          |
| 9   | CONTINUACIÓN RIBADAVIA      | NOVO           | 1,82%            | 5,40%             | 1-2 (11,84 M)            | 16 M  | ADAPTADO          |

Polo tanto tódolos viais proxectados de novo trazado cumpren a condición de itinerarios adaptados, ós efectos da lei de accesibilidade.

### **2.7.3. Accesibilidade de parques , xardíns e demais espacios libres de uso público.-**

Todos os parques, xardíns, e espacios libres previstos dispoñen dun itinerario adaptado, de acordo co artigo 18 do Regulamento de accesibilidade.

A ZV1 ( do Polígono 1) ten acceso desde Couto de San Honorato ,Rúa Ribadavia e desde o vial 9 , e itinerarios transversais adaptados.

A ZV2 ( do Polígono 2 ) ten acceso por Rúa Ribadavia, Couto de San Honorato , Travesía de Couto Piñeiro e vial 8, e itinerarios transversais adaptados.

A ZV 3 , correspondente ó Polígono 3, ten un acceso desde Vázquez Varela adaptado a través de ramplas, ademais do acceso superior polo vial 9.

A ZV4,ten acceso de vehículos , posterior polo vial 9, ademais de a través dunha rampla adaptada desde a Rúa Pizarro, e escaleiras, prevíndose a posibilidade dalgún elemento de ascensor. A cuberta axardinada intermedia poderá ter saída desde o interior do edificio para persoas de mobilidade reducida.

### **2.7.4. Outras condicións de accesibilidade.-**

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

Nas zonas destinadas a aparcamentos públicos, tanto en superficie como subterráneos reservaranse con carácter permanente, e tan próximo como sexa posible dos accesos de peatóns , prazas debidamente sinaladas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

De acordo co disposto no artigo 16º .7 do Regulamento de accesibilidade deberá solicitarse informe favorable do Consello Autonómico para a Promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

## **2.8. CADROS RESUMO DAS DA ORDENACIÓN.-**

2.8.1. CADRO XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DO PXOU  
(páx. seguinte 13-1)

2.8.2. CADRO RESUMO DA ORDENACION (páxina seguinte 13-2)

## CADRO DE CUMPRIMENTO DE NORMATIVA

|  | FICHA DO PXOU  | PERI   |
|--|--|--|
| <b>Superficie total do ámbito:</b>   | 90.704 m2s   | 90.704 m2s   |
| <b>Superficie en Solo urbano consolidado:</b>  | 25.896 m2s   | 25.896 m2s   |
| <b>Tipoloxía característica en solo urbano consolidado:</b>  | 1.1 e 1.3  | 1.1 e 1.3, Con ordenanzas específicas BR, RC, CP, CS, e NC,  |
| <b>Superficie en Solo urbano non consolidado:</b>  | 64.808 m2s   | 64.808 m2s   |
| <b>Edificabilidade residencial:</b>  | 53.467 m2cR  | 53.467 m2cR  |
| <b>Edificabilidade comercial e terciaria</b>   | 39.142 m2cCT (1)   | 39.142 m2c CT  |
| <b>Edificabilidade dotacional:</b>   | 4.100 m2cD   | 4.100 m2cD   |
| <b>Nº máximo de vivendas en solo urbano non consolidado:</b>   | 648 vdas.  | 648 vdas.  |
| <b>Superficie do área de reparto A.R.1.</b>  | 47.3383 m2s  | 47.3383 m2s  |
| <b>Edificabilidade residencial A.R.1</b>   | 39.091 m2cR  | 39.091 m2cR  |
| <b>Edificabilidade comercial e terciario en A.R. 1</b>   | 29.512 m2cCT   | 29.512 m2cCT   |
| <b>Nº de vivendas en A.R. 1</b>  | 474 vdas.  | 474 vdas.  |
| <b>Cesión mínima de zonas verdes:</b>  | 9.300 m2s  | 9.381 m2s  |
| <b>Superficie do área de reparto A.R.2.</b>  | 17.425 m2s   | 17.425 m2s   |
| <b>Edificabilidade residencial A.R.2</b>   | 14.376 m2cR  | 14.376 m2cR  |
| <b>Edificabilidade comercial e terciario en A.R. 2</b>   | 9.630m2cCT   | 9.630m2cCT   |
| <b>Nº de vivendas en A.R. 2</b>  | 174 vdas.  | 174 vdas.  |
| <b>Cesión mínima de zonas verdes:</b>  | 8.500 m2s  | 8.500 m2s  |
| <b>CRITERIOS DE ORDENACION</b>   |  |  |
| Melloras ambientais , con pequenas actuacións de redeseño e urbanización e reserbvas de dotacións en zonas consolidadas                              | SI   | SI, Actuacións illadas en solo urbano consolidado: AI1 ,AI2,AI3,AI4,AI5,AI6  |
| Xustaposición de novas edificacións coas existentes  | SI   | SI, Ordenación detallada   |
| Rehabilitación do grupo de vivendas en Colombia e Couto Piñeiro  | SI   | SI , Mantemento na ordenación, Ordenanza específica RC que o posibilita  |
| Incardinación na trama e conexión viaria:  | SI   | SI, segundo criterios de trazado do artigo 3.2.3.2. do PXOU , e condicións topográficas  |
| Inclusión de criterios do Convenio de 13.06.2000 Placonsa –Concello  | SI   | SI, Convenio –documento anexo ó PERI, Ordenanza específica P, e Ficha do Polígono P-4  |
| Reserva mínima de aparcamentos públicos  | 650 prazas ( incluso baixo espacios libres e zonas verdes)   | 910 prazas   |
| <b>Alturas máximas:</b>  | SUC:<br>SUC Barrio de Ribadavia : 3 plantas<br>SUC Couto Piñeiro : 5 plantas<br>SUC Couto de S.Honorato :10 plantas<br>Resto do ámbito: 13 plantas | SUC:<br>SUC Barrio de Ribadavia : 3 plantas BR<br>SUC Couto Piñeiro : 5 plantas CP<br>SUC Couto deS.Honorato :10 plantas CS<br>Resto do ámbito: 13 plantas |
| <b>Areas de reparto</b>  | 2 (segundo Modificación Puntual nº 23)   | 2 (segundo Modificación Puntual nº 23)   |
| <b>Cumprimento dos requisitos da Lei 8/97 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas de Galicia, e Regulamento (Decreto 35/2000)</b> | SI   | SI: Apartado 2.7. da Memoria Xustificativa, Artigo 25 da normativa.  |

(1). - Por edificabilidade total en uso comercial e terciario considerouse a suma das edificabilidades comercial e terciario das dúas áreas de reparto que figuran na ficha ( 29.512 + 9.630 = 39.142 m2cT), e non a total 38.627 m2c, que tamén figura na mesma ficha, evidentemente por erro material. (13-1)

|                                    | SUPERFICIE          |                                | EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL                             |                     |                        |                       | EDIFICABILIDADE OUTROS USOS     |                                |              | EDIFICABILIDADE TOTAL | ZONAS VERDES      |            |              |               |            |            |           |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|---------------|------------|------------|-----------|
|                                    |                     |                                | M2cR  | Nº Vdas             | TOTAL M2CR             | COMERCIAL E TERCIARIO | DOTACION AL PUBLICO             | TOTAL m2COU                    |              |                       |                   |            |              |               |            |            |           |
| <b>SOLO Uº CONSOLIDADO</b>         | 25.896 m2s          |                                | 45.394 m2cR e m2cOU<br>sen limitación de nº de vivendas |                     |                        |                       |                                 |                                |              | 45.394 m2c            |                   |            |              |               |            |            |           |
| <b>SOLO URBANO NON CONSOLIDADO</b> | 64.808 m2S          | AREA DE REPARTO 1<br>47.383 m2 | POLIGONO I  | 27.439,45 m2s       | 22.637,55 m2cR (0,825) | 275 vdas              | 39.091 m2cR (0,825)<br>474 vdas | 53.467 m2cR (648 vdas) (0,825) | 17.096 m2cCT | 29.512 m2cCT          | 3.930 m2cD        | 3.930 m2cD | 33.442m2C OU | 43.663,55 m2c | 72.532 m2c | 96.708 m2c | 4.425 m2s |
|                                    |                     |                                | POLIGONO II   | 13.026,80 m2s       | 10.747,11 m2cR (0,825) | 130 vdas              |                                 |                                | 8.113 m2cCT  |                       | 0 m2cD            |            |              | 18.860,11 m2c |            |            | 3.120 m2s |
|                                    |                     |                                | POLIGONO III  | 6.916,75 m2s        | 5.706,32 m2cR (0,825)  | 69 vdas               |                                 |                                | 4.303 m2cCT  |                       | 0 m2cD            |            |              | 10.009,32 m2c |            |            | 1.836 m2s |
|                                    | A.R.2<br>17.425 m2s | POLIGONO IV (PIZARRO)          | 17.425 m2s  | 14.376 m2cR (0,825) | 174 vdas               | 9.630 m2c CT          | 170 m2cD                        | 9.800 m2cD                     | 24.176 m2c   | 8.500 m2              |                   |            |              |               |            |            |           |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>90.704 m2s</b>   | <b>90.704m2s</b>               | <b>98.864 m2cR</b>                                      |                     |                        |                       | <b>39.142 m2cCT</b>             | <b>4.100 m2cD</b>              |              | <b>142.106 m2c</b>    | <b>17.881 m2s</b> |            |              |               |            |            |           |

SIGNIFICADO DAS ABREVIATURAS:

m2s = metro cadrado de solo  
m2c = metro cadrado construído ( metro cadrado de teito)  
m2cR= metro cadrado construído de uso residencial  
m2cCT = metro cadrado construído de uso comercial e terciario  
m2cD= metro cadrado construído de uso dotacional  
m2cOU= metro cadrado construído en outros usos distintos do residencial  
vdas.= vivendas

(13-2)

### **3. CONTIDO E DETERMINACIÓNS DO PERI IV-01 SAN ROQUE A**

#### **3.1 ÁMBITO DE PLANEAMENTO.-**

O PERI IV-01 SAN ROQUE A desenvolve e ordena o Solo Urbano do ámbito delimitado no Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, vixente por aprobación definitiva do Consello da Xunta de Galicia o 29/04/1.993, coas precisións da Modificación puntual nº 23 do Plan Xeral (Expediente 6527/411) , aprobada definitivamente polo Pleno do Concello de Vigo o 29/07/2.002.

Comprende unha superficie de 90.704 m<sup>2</sup> , cos seguintes límites:

Norte: Rúa Pizarro e Colombia  
Sur: Rúa Couto de San Honorato  
Leste: Rúa Couto Piñeiro  
Oeste: Rúa Vázquez Varela.

#### **3.2.ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS E TIPOS EDIFICATORIOS.-**

O PXOU establece neste ámbito, de acordo co esixido polo artigo 11.1.b da LSG , os usos globais ( característico o residencial , e outros comerciais, terciarios e dotacionais), e os niveis de intensidade , estándares e densidade, a través dunha ficha de características.

O PERI pormenoriza aqueles usos globais a través dunha Ordenación detallada específica concretada no Plano de ordenación e as Ordenanzas da súa Normativa que definen con precisión o uso e forma da edificación en cada zona, ou no seu caso subzona edificable , na que se divide.

As zonas de ordenanza figuran relacionadas no artigo 8 da Normativa.

#### **3.3. PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS PORMENORIZADOS E TIPOS POR ZONAS.-**

O Plan Xeral estableceu ( a través da súa modificación puntual nº 23 ) , conforme ó disposto no artigo 87 da LSG, no solo urbano non consolidado incluído neste ámbito , dúas áreas de reparto, e fixou para ambas dúas un uso e tipoloxía característica residencial ( con coeficiente de ponderación 1 ) e outros usos compatibles comerciais e terciarios ( con coeficiente de ponderación 0,9) , todo isto xustificadamente de acordo co determinado no artigo 91 da LSG.

O PERI IV-01 respecta dita ponderación del Plan Xeral , que se utiliza na ordenación e no cálculo do aproveitamento lucrativo, unificado en unidades de uso e tipoloxía característica, en cada polígono en que se dividen as áreas de reparto.

### 3.4. DIVISIÓN DAS ÁREAS DE REPARTO EN POLÍGONOS E DETERMINACIÓN DO SISTEMA DE EXECUCIÓN.-

O artigo 123 da LOUG establece que o plan que conteña a ordenación detallada, dentro de cada área de reparto, e cando se trate de actuacións de carácter integral en solo urbano non consolidado, deberá delimitar os polígonos que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que foran procedentes.

Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e delimítanse de xeito que permiten o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, urbanización e xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade do seu ámbito. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos.

No PERI delimítanse catro polígonos , tres na Área de Reparto1 e un na Área de Reparto 2. A súa configuración figura no Plano PR 03, de xestión.

A Superficie e o aproveitamento dos polígonos delimitados é o seguinte:

#### Área de reparto 1: Aproveitamento tipo determinado polo PXOU:1,4739 m<sup>2</sup>c.u.t.c/m<sup>2</sup>s

|             |                      |   |
|-------------|----------------------|---|
| Polígono 1: | Superficie:          | 27.439,45 m <sup>2</sup>                        |
|             | Aproveitamento tipo: | 1,4739 m <sup>2</sup> c.u.t.c/m <sup>2</sup> s. |
| Polígono 2: | Superficie:          | 13.026,80 m <sup>2</sup>                        |
|             | Aproveitamento tipo: | 1,4739 m <sup>2</sup> c.u.t.c                   |
| Polígono 3: | Superficie:          | 6.916,75 m <sup>2</sup>                         |
|             | Aproveitamento tipo: | 1,4739 m <sup>2</sup> c.u.t.c.                  |

#### Área de reparto 2: Aproveitamento tipo determinado polo PXOU: 1,3399m<sup>2</sup>c.u.t.c/m<sup>2</sup>s:

|             |                      |                                |
|-------------|----------------------|--------------------------------|
| Polígono 4: | Superficie:          | 17.425 m <sup>2</sup>          |
|             | Aproveitamento tipo: | 1,3399 m <sup>2</sup> c.u.t.c. |

Pódese comprobar que os polígonos non teñen entre sí ningunha diferenza de aproveitamento en relación co aproveitamento tipo da área de reparto á que pertencen, polo que cumpren a condición establecida no artigo 120.3 da LSG.

O sistema de actuación determínase tendo en conta as actuacións concertadas, e as características e complexidades da iniciativa a desenvolver, os medios con que se conta, e a colaboración da iniciativa privada.

Nese senso, determínase o sistema de compensación para os polígonos 1,2, e 3 , coa particularidade de que transcorridos dous anos sen que se houbera iniciado o

sistema, mediante a presentación do Proxecto de Bases e Estatutos das correspondentes Xuntas de Compensación, segundo o art. 154 da LOUG, entenderase substituído o sistema polo de cooperación, conforme ó disposto no artigo 127 da mesma lei.

Para o Polígono 4, de propietario único, establécese o sistema de concerto ( art. 150 da LOUG).

No artigo 7 da Normativa do PERI figuran as fichas de características de cada polígono, incluíndo superficie, parcelas, nome e dirección dos propietarios, a efectos de notificacións, etc.

### **3.5.EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES.-**

#### **3.5.1. Equipamentos.-**

O Plan Xeral establece un total de 4.100 m<sup>2</sup>c para edificabilidade dotacional. O PERI localiza 3.930 m<sup>2</sup>c. dotacionais na área de reparto 1 ( en concreto no Polígono 1) para uso sanitario sobre unha parcela de 3.977 m<sup>2</sup>. 170 m<sup>2</sup>c dotacionais resérvanse para instalacións complementarias da zona verde da área de reparto 2.

Ademáis proxéctase unha dotación social no solo urbano consolidado, consistente nunha parcela de 105 m<sup>2</sup> cunha edificabilidade de 210 m<sup>2</sup>c.

En total os equipamentos supoñen 4.252 m<sup>2</sup> de solo do PERI, cunha edificabilidade de 4.310 m<sup>2</sup>cD, o que supón un 3 % da edificabilidade total e un 4,68 % en porcentaxe do solo total do PERI.

#### **3.5.2. Zonas Verdes.-**

O total de espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público proxectadas no PERI ascende a 21.363 m<sup>2</sup> fronte á previsión mínima do Plan Xeral de 17.800 m<sup>2</sup>.

Coa cualificación específica de zonas verdes resérvanse 17.881 m<sup>2</sup> , o que supón a reserva de zonas verdes públicas é de 18,48 m<sup>2</sup> de zonas verdes por cada 100 m<sup>2</sup> construíbles , e, en superficie ,un 27,60 % do solo urbano non consolidado.

### **3.6. DEFINIÇÃO DE VIARIOS.-**

O viario principal de nova apertura, en solo urbano non consolidado ten unha anchura de 16 metros, malia que se trata dun distribuidor local en anel, a partir do cal se chega ós viais principias e secundarios de acceso constituídos, estes últimos, polo viario tradicional.

O total da superficie de viario do PERI ascende a 20.974 m<sup>2</sup>, dos que 5.074 m<sup>2</sup> están en solo urbano consolidado e 15.900 m<sup>2</sup> atópanse en solo urbano non consolidado.

### 3.7. PREVISIÓN DE APARCAMENTOS.-

A previsión mínima de aparcamentos establecida polo Plan Xeral, na Ficha de características do PERI é de 650 prazas públicas, que poderán localizarse baixo o viario, espazos libre e zonas verdes.

Ademais , o Convenio de Planconsa incorporado ó PXOU, para ó área de reparto 2) , obriga á construción dun mínimo de 200 prazas de garaxe privado e de uso público.

A previsión que se fai no PERI é a seguinte:

#### Prazas de aparcamento de uso público:

##### a) de titularidade pública:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| - en superficie de viario:        | 260 prazas |
| -Baixo zona verde ZV1 Polígono 1: | 450 prazas |
| -Baixo zona verde ZV2 Polígono 2: | 200 prazas |
| Subtotal:                         | 910 prazas |

##### b) de titularidade privada:

|               |            |
|---------------|------------|
| -Polígono 4 : | 200 prazas |
| Subtotal:     | 200 prazas |

Total prazas de aparcamento de uso público:.....1.110 prazas

#### Prazas de aparcamento de uso privado ( por ordenanzas):

|   |             |
|---|-------------|
| a) en vivendas (1 praza/vivenda nova):            | 648 prazas  |
| b) en oficinas (1 praza / 75 m <sup>2</sup> c DT) | 522 prazas  |
| Total prazas de aparcamento de uso privado:.....  | 1.170 praza |

---

TOTAL PRAZAS DE APARCAMENTO PREVISTAS: 2.280 prazas

A previsión do Plan Xeral, dunha reserva mínima de 650 prazas de aparcamento público, superanse no PERI , xa que se proxectan 910 prazas de natureza ( 260 no viario, máis 650 baixo zonas verdes).Tamén cúmprese a obrigación de reservar 200 prazas de titularidade privada e uso público no Polígono 4.

Supéranse , tamén , o estándar de aparcamentos do artigo 47.2.c. para LOUG, referente ó solo urbano non consolidado.

### 3.8.-CARACTERÍSTICAS E TRAZADO DAS GALERÍAS E REDES INFRAESTRUCTURAS/ CONDICIÓNS DE CÁLCULO.-

#### 3.8.1.-Rede de abastecemento de auga.-

A rede será mallada en dous circuitos servidos, ata a cota 105, desde Pizarro e para cotas superiores, desde Couto de San Honorato, tendo en conta a morfoloxía do núcleo e o trazado dos viais e espazos libres previstos.

O número de habitantes servidos, a estes efectos, establécese en 3.850.

A rede se considerará de baixa presión , sen superar os 60 m.c.a.

Preveranse bocas de rego blindadas de  $\varnothing$  45 mmm e rede de incendios para hidrantes de  $\varnothing$  100 mmm de acordo coa normativa e que se conectarán a ambas as dúas tuberías se na rúa na que se instalan existe dobre conducción.

A presión requerida mínima para bocas de rego será de 30 m.c.a. e para hidrantes de incendio será de 10 m.c.a.

O consumo deberá garantir 15 m.c.a. para o grifo máis desfavorable, e a presión máxima non superará os 60 m.c.a.

O caudal estimado establecerase entre 300 e 400 l/ hab. Día.

Os diámetros mínimos para rede de incendios será de 150 mm e para redes sen hidrantes , de 80 mm. As acometidas simples terán un diámetro mínimo de 25 mm.e as dobres de 60 mm.

O material a utilizar será a fundición dúctil , substituíndose gradualmente as actuais tuberías de fibrocemento, debendo seguirse a normativa e indicacións dos servizos técnicos municipais de vías e obras e da empresa concesionaria SERAGUA.

### **3.8.2.-Rede de sumidoiros.-**

As obras previstas refírense tanto á zona consolidada como non consolidada do PERI, dada a deficiente situación da rede existente.

A nova rede deberá calcularse como sistema separativo,e funcionará por gravidade

As conduccións serán de formigón centrifugado con campá e xunta de goma,PVC ou Polietileno.

Os pozos de rexistro situaranse nos cambios de pendente,sección e dirección,cunha distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Os sumidoiros para recollida de augas da choiva e rego localízanse sen que a superficie de recollida exceda de 600 m<sup>2</sup> e a súa separación máxima é de 50 metros, acometendo sempre a pozos da rede de pluviais.

### **3.8.3.-Rede de enerxía eléctrica.-**

Débese canalizar e soterrar toda a rede de distribución de baixa tensión e cumprir as directrices das Ordenanzas do PXOU 93 , dos Regulamentos vixentes e, no seu caso , do Plan Especial de Infraestrutura eléctrica en redacción.

En principio non se prevé a necesidade de novos centros de transformación.

Dispónse dunha rede instalada en anel pechado conectado cos centros de transformacións existentes no perímetro do ámbito.

A liña de media tensión será subterránea localizada no interior de tubos de diámetro adecuado ó número de condutores da mesma.

A profundidade e distancias mínimas de seguridade estarase ó disposto nas instrucións MI BT de 1973.

Instalaranse arquetas de ladrillo macizo de ½ pie de dimensións mínimas 0,61 x 0,61 x 100 cm. Cada 25 cm.ademais dunha arqueta a cada lado dos pasos de calzada.

### **3.8.4.-Rede de alumbrado público.-**

Deberase substituir a parte da rede de alumbrado que aínda é aérea canalizándoa e pasandoa a condición subterránea.

A iluminación media recomendada para as ruas e prazas de principal importancia do ámbito establécese entre 15 e 20 lx., e para as vías e paseos residenciais con menor tráfico permítense iluminacións entre 10 e 15 lx, cun grao de uniformidade discreto.

Utilizaranse lámparas de vapor de mercurio de color corrixido, de entre 80 e 125 W para niveis de iluminación entre 7 e 12 lux, e entre 125 e 250 W para niveis de iluminación de entre 15 e 25 lux.

A luminaria elixirase definitivamente no Proxecto de urbanización atendendo ó tipo e potencia esixible, de forma que permita obter unha iluminación que satisfaga o nivel técnico proxectado cunha axeitada economicidade. En todo caso os modelos elixidos serán luminarias herméticamente pechadas con aloxamento para accesorios independente do aloxamento do sistema óptico co obxecto de facilitar ó máximo as operacións de conservación.

Os condutores das redes subterráneas serán de cobre e deberán cumprir o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.

### **3.8.5.-Rede de telefonía.-**

A canalización telefónica será subterránea formada por prismas de hormigón en masa de 150 kg/cm<sup>2</sup> e conduccións telefónicas en tubos de PVC ríxido embebidos no formigón.

Nos cambios de dirección, derivacións e ramificacións situaranse arquetas rexistrables de formigón armado ou ladrillo macizo, con tapas homologadas.

O proxecto de urbanización localizará as entradas de condutores a arquetas, os pedestais para armarios de interconexión, e dos armarios de distribución de acometidas.

En xeral a mínima distancia de seguridade será de 30 cm. a calquer outra liña ou servizo.

### **3.8.6.-Rede de gas.-**

A canalización será subterránea. A profundidade e distancias de seguridade cumprirá a normativa (ITC MIG 1983) e as normas da compañía subministradora.

Os tubos deberán protexerse con area ou xabre, con malla sinalizadora e banda de plástico de cor amarelo de 30 cm. de anchura colocada a 20 cm. por encima do tubo.

### **3.9. AVALIACIÓN ECONÓMICA APROXIMADA DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.-**

A avaliación aproximada da totalidade dos custos de implantación dos servicios é a seguinte:

-Abastecemento de auga: 126.059,94 €

-Rede de sumidoiros: 173.332,43 €

-Rede de subministro eléctrico BT: 102.423,70 €

-Alumeado público: 78.787,46 €

-Telefonía: 63.029,97 €

- Rede de Gas: 31.514,98 €

**TOTAL AVALIACIÓN APROXIMADA IMPLANTACIÓN SERVICIOS: 575.148 €**  
(95.696.656 Pts)

Esta avaliación incorporouse ó estudo económico do PERI integrando os prezos unitarios utilizados en función de superficie de viario, beirarrúas, zonas verdes, etc. e desagregados, nas actuacións illadas en solo urbano consolidado, e nas actuacións sistemáticas en solo urbano non consolidado.

### **3.10. ESTUDIO DAS CONSECUCIÓNS SOCIAIS E ECONÓMICAS DA PROPOSTA / DEREITOS DE REALOXO.-**

Os Plans Especiais de Reforma Interior deben conter, porque así o ven esixindo o artigo 83.4 do Regulamento de Planeamento un estudo completo das consecuencias sociais económicas da súa execución, xustificando a existencia de medios necesarios para levala a efecto e a adopción das medidas precisas que garantan a defensa dos intereses da poboación afectada.

#### **3.10.1 FASE DE INFORMACIÓN E DIAGNÓSTICO.-**

No caso do PERI IV-01 SAN ROQUE A o punto de partida para este Estudio o constituíe o traballo denominado ENQUISA SOCIOLÓXICA no ámbito urbano do PERI SAN ROQUE –VIGO, elaborado pola empresa de aplicacións sociais CIDADANÍA no mes de febreiro de 2002 , e que figura como anexo.

Dito estudio , que figura como ANEXO Nº 2 da documentación do PERI elaborouse cos obxectivos de coñecer as condicións socio-económicas da poboación do ámbito, así como as necesidades da poboación residente en relación á ordenación urbana ( vivenda e calidade ambiental), o que permitiría establecer estratexias verbo

dos dereitos da poboación en tanto que usuarios e propietarios, a orientación das medidas e criterios de ordenación, desde o punto de vista de efectos socioeconómicos, e a orientación de políticas de realoxo, compensación e outras medidas de xestión.

A enquisa estendeuse a un universo de 788 habitantes, nun total de 229 vivendas, das 315 existentes no ámbito (263 ocupadas e 52 baleiras).

### **3.10.2. PRINCIPAIS CONCLUSIÓNS DA ENQUISA SOCIOLÓXICA NO ÁMBITO DO PERI DE SAN ROQUE.-**

As conclusións que, a modo de síntese, se deducen da enquisa son as seguintes:

#### **A . CONXUNTO DA ÁREA INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS**

##### Alto grao de avellentamento da poboación.

Índice de dependencia senil do 31% (fronte a un 22,7% en Vigo no 99). Índice de avellentamento do 123,8% (fronte ao 70,1% en Vigo, ano 99).

##### Alto rango de masculinidade.

A pesar do grao de avellentamento, existe unha proporción bastante equilibrada entre homes e mulleres. O rango de masculinidade é do 96,3% (fonte ao 90,2% do conxunto de Vigo para 1999).

##### Niveis educativos similares aos de Vigo, con menor peso do ensino secundario.

Neste grao están un 30,3% da poboación maior de 14 anos (fronte a un 40,2% da poboación de 10 ou máis anos de Vigo no 96). No ámbito do PERI existe un índice algo máis alto que no conxunto de Vigo de titulados universitarios e tamén algo máis alto de persoas con estudos primarios.

#### **COMPOSICIÓN DOS FOGARES**

##### Baixa media de persoas en cada fogar.

A media é de 2,5 persoas por fogar, explicable polo alto índice de fogares unipersoais, que representan o 24%.

##### Alto índice de persoas maiores entre as que viven soas.

O 48% das persoas que viven soas teñen 60 ou máis anos. Son un total de 26 con máis peso das mulleres que dos homes: 20 mulleres e 6 homes.

#### **INDICADORES SOCIOECONÓMICOS**

##### Porcentaxe de poboación inactiva semellante á de Vigo, con menor peso das amas de casa.

O 50% da poboación é inactiva, cun maior peso, dentro deste grupo, da categoría de pensionistas e mercado menor peso das amas e amos de casa (21,5% dos inactivos fronte a un 34,1% en Vigo, para 1996).

#### Menor diferenza relativa entre homes e mulleres nas taxas de actividade e desemprego.

A taxa de actividade masculina é do 56,6% (63,9% no ano 96 en Vigo), e a feminina do 43,5% (36,4% en Vigo). Respecto das taxas de desemprego, a masculina é do 14,2% e a feminina do 20,7% (no ano 99 a diferenza en Vigo era de 15,3 puntos porcentuais).

#### Taxa de desemprego do 18,3%.

Na área hai 51 persoas desempregadas sobre unha poboación activa de 141.

#### Predominio do emprego nas categorías de menor remuneración do sector servicios.

O perfil de profesións característico é o marcado pola categoría servicios, onde se engloba o 53,2% da poboación ocupada ou parada con emprego anterior (máis de 11 puntos porcentuais por enriba da mesma categoría no conxunto de Vigo). Menor peso relativo das categorías de alto nivel profesional e de industria, construción e transporte. Semellante peso nos traballos non cualificados. Dentro dos servicios destacan os relacionados coa Hostelería, servicios persoais, de protección e seguridade, domésticos e similares, onde se inscribe o 24,2% da poboación ocupada ou con emprego anterior.

#### Alta porcentaxe de ocupados en situación irregular.

Sumando as persoas autoempregadas que non teñen regularizada a súa situación coa Seguridade Social, e as que traballan por conta allea que non contan con contrato laboral obtemos un 6,2% da poboación ocupada en situación irregular sendo case todas mulleres.

#### Baixos niveis de ingresos.

Un 11,4% dos fogares contan con ingresos no tramo de 30 a 60 mil pesetas mensuais. Existen dous fogares por debaixo deste índice. A distribución é bastante equilibrada entre os distintos intervalos que van das 30 ás 300.000, cun maior peso relativo do tramo 150 a 200 mil pesetas, onde se sitúan un 18,3% dos fogares. Tendo en conta que na metade das vivendas onde vive máis dunha persoa son dúas as que aportan ingresos ao fogar, podemos considerar que o feito de que o 58% dos fogares que aportan este dato se sitúen en intervalos inferiores ás 150 mil pesetas mensuais é indicativo non só de baixos ingresos por fogar, senón tamén de baixos ingresos por persoa (baixos salarios ou prestacións).

### V I V E N D A

#### Alta porcentaxe de vivendas en alugueiro.

O 34,9% das vivendas habitadas están en réxime de alugueiro. Sumándolle o 11,4% que son cedidas, obtemos un 46,3% de vivendas que non son habitadas polos seus propietarios.

#### Rendas de alugueiro baixas.

O 40% das vivendas en alugueiro teñen unha renda mensual entre 10 e 30 mil pesetas. A estimación do prezo medio de alugueiro na área é de 28.670 pesetas mensuais.

#### Carencia en instalacións básicas.

Hai 10 vivendas que carecen de auga quente e 6 que carecen de cuarto de baño. O 62% das vivendas carecen de calefacción.

#### Reducido tamaño das vivendas.

Un 11,4% das vivendas teñen entre 30 e 49 metros cadrados. Predominio da vivenda entre 50 e 109 metros. O 32,4% teñen entre 70 e 89 metros cadrados. Entre 50 e 69 metros suman un 23,3%. Con menor peso, as vivendas de 90 a 109 metros representan un 15,3%.

### CALIDADE AMBIENTAL

#### Suciedade nos espazos públicos e destrozos en rúas e edificios como fenómenos máis negativos.

Un 41,9% das persoas que responderon ao cuestionario sinalaron que lles afectaba moi negativamente a suciedade nos espazos públicos, e un 32% os destrozos en rúas e edificios. Se a estas lles engadimos as persoas que sinalaron que lles afectaba 'algo' negativamente, as porcentaxes respectivas ascenden ao 62 e o 59,4%.

### MOBILIDADE

#### Os desprazamentos ao lugar de traballo conlevan maioritariamente traxectos curtos.

O 57,9% das persoas que traballan fóra do fogar o fan no propio barrio ou no centro de Vigo. O 24% o fai no extrarradio de Vigo.

#### Compras tamén moi próximas.

No 95,4% dos casos a compra diaria realízase no entorno máis próximo. Sucede o mesmo coa compra semanal nun 67,5% de fogares.

#### Sen embargo o uso do coche como medio máis frecuente acada valores relativamente altos.

A pesar da cercanía do traballo e das compras, o 35,7% das persoas utilizan como medio de transporte máis habitual o coche privado. O 40,5% desprázanse maiormente a pe e só un 17,4% utiliza o autobús como medio máis usual. No barrio hai 343 automóviles por cada mil habitantes, índice algo superior ao do conxunto de Vigo.

#### Costas, mal pavimento, ausencia de beirarrúas e escaleiras dificultan a mobilidade peonil.

As costas foron sinaladas como elementos que dificultan a mobilidade por un 68,1% das persoas enquisadas. O mal pavimento por un 57,6%. Con máis presenza nunhas

rúas ca noutras, rexistráronse como elementos significativos as escaleiras e a ausencia de beirarrúas, entre outras.

## B . D I F E R E N C I A C I Ó N P O R R Ú A S

### Mellores condicións de vivenda e máis alto perfil socioeconómico.

Os números 11 e 13 do Couto de San Honorato, a rúa Vázquez Varela e a rúa Couto Piñeiro presentan as mellores condicións de vivenda e perfís socioeconómicos máis elevados. Nos tres casos o tamaño medio da vivenda é superior aos 90 metros cadrados. O réxime de tenza da vivenda é maioritariamente a propiedade. En ningunha das vivendas se sinalan carencias básicas. Xunto coa Travesía de Couto Piñeiro, existe un peso elevado da ocupación no sector servicios non manuais. Son as catro rúas onde se rexistra un nivel de ingresos máis elevado. O que vai distinguir á Travesía de Couto Piñeiro das demais é o tamaño medio da vivendas, moito máis reducido anque con gran disparidade entre unhas e outras. Tamén o maior índice de alugueiros que son, xunto cos dos números 11 e 13 do Couto de San Honorato, os máis altos da área.

### Clase traballadora con ingresos medios e deficiencias básicas nalgunhas vivendas.

As rúa Colombia e a Travesía de Calazas presentan características similares en distintos aspectos. Predominan as ocupacións ligadas aos servicios de menor retribución, non cualificados, e da categoría de industria, construción e transporte, cun perfil sociodemográfico con maior presenza relativa de xente nova. Os ingresos son de tipo medio respecto da área. As vivendas son as máis pequenas da área, cunha dimensión media de pouco máis de 60 metros cadrados. Os prezos dos alugueiros son medios e en ambas rúas preséntanse casos de vivendas con carencias básicas (de auga quente ou cuarto de baño).

### Rúas que albergan gran diferenciación interna.

A rúa Ribadavia e o Couto de San Honorato, excepto os números 11 e 13, presentan gran dispersión en diferentes variables como os metros cadrados das vivendas, as categorías socioprofesionais ou os distintos niveis de ingresos (esta última máis marcada na rúa Ribadavia). Comparten ademais os prezos máis baixos de alugueiro de toda a área e un tipo de tenza da vivenda maioritariamente no réxime de propiedade.

### Niveis medios, equiparables aos do conxunto da área en moitas variables.

As dúas Travesías de Ribadavia e a Travesía do Forno presentan niveis medios nos metros cadrados das vivendas, nos prezos dos alugueiros, nos niveis de ingresos (con algunha diferenza á baixa na 1ª Travesía de Ribadavia) e na distribución socioprofesional da poboación ocupada (con maior peso dos sectores máis baixos a 2ª travesía de Ribadavia e a destacada presenza de altos profesionais na travesía do Forno). Comparten o carácter mixto alugueiro-propiedade no que respecta ao réxime de tenza das vivendas e, salvo na Travesía do Forno, rexistran casos de carencias de instalacións básicas.

### 3.10.3.- DEREITO Á VIVENDA .

Unha das dificultades maiores que se observan no deseño de calquera operación de reforma interior é a de calcular as necesidades de realoxo para residentes e ocupantes legais das vivendas tendo en conta que o dereito a unha vivenda digna está recoñecido pola CE no seu artigo 47.

O dereito que tódolos cidadáns españois temos a non ser privados da nosa propiedade por ningunha causa , mesmo de utilidade pública, sen ser indemnizados segundo as regras da expropiación forzosa, engádese , no caso da vivenda, o dereito a dispor dunha vivenda digna, e, xa que logo, a non ser privados desta, no caso de que sexa a única da que dispoñemos.

Nas actuacións urbanísticas sistemáticas establécense legal e regulamentariamente as indemnizacións que deberán terse en conta cando da nova ordenación resulten edificacións existentes incompatibles, polo que necesariamente teñan que ser demolidas.

Estas indemnizacións polo custo das demolicións ou pola extinción dos arrendamentos nas mesmas pretenden compensar a merma económica ( e incluso afectiva a través do denominado premio de afección) a que se lle somete un propietario , ou inquilino no seu caso, pola perda dun ben o dereito de arrendamento, pero non ten en conta as posibles situacións de perda da vivenda, cando constituíe a única residencia habitual e permanente do seu ocupante legal.

Xurde así a necesidade de garantir o que se ven denominando o “ dereito ó realoxo” de tódolos residentes afectados por unha actuación urbanística, que no caso dunha operación de reforma interior, se leva a cabo sobre un tecido urbano existente que, normalmente está xa poboado en maior ou menor medida.

Respecto do dereito de realoxo, as principais dúbidas que se soen considerar, e que merecen un estudio máis pormenorizado, son as seguintes:

- ¿Qué residentes dun determinado ámbito teñen que ser atendidos no seu dereito á vivenda?
- ¿Quen debe garantir o dereito de realoxo?
- ¿Quen debe afrontar os custos que comporta garantir o dereito de realoxo?
- ¿Cómo se pode entender respectado dito dereito?
- ¿Cómo se pode cuantificar (valorar) este dereito de realoxo?
- ¿Cómo se fai efectivo o dereito de realoxamento?

A anterior lexislación urbanística (RDL 1/92 Texto refundido da lei do solo de 1992), contiña unha disposición adicional 4ª denominada “Realojamiento y retorno”, sen dúbida froito da sensibilización social que sobre este tema se apreciaba nos anos oitenta e principio dos noventa, e que pretendía dar resposta a algunhas destas cuestións antes citadas. Nembargantes, entre as consecuencias da Sentencia do Tribunal constitucional 61/97, de 20 de marzo, está a inconstitucionalidade da regra

2ª de dita disposición (precisamente a referente a actuacións urbanísticas sistemáticas, non expropiatorias).

Aclaraba ( e aclara en todo aquilo que se mantén subsistente) aquela Disposición adicional da lei do solo de 1992, que nas actuacións urbanísticas que requiran o desaloxo de ocupantes legais de inmobles e que constitúan a súa residencia habitual, deberá garantizarse o dereito a realoxamento, con arranxo a 3 regras:

1ª En actuacións expropiatorias, a Administración expropiante (ou o beneficiario da expropiación) deben poñer a disposición dos ocupantes legais afectados, vivendas nas condicións de venda ou alugueiro vixentes suxeitas a réxime de protección pública.

2ª (Declarada inconstitucional pola STC 61/97 por invadir competencias das CA, sen que, por outra banda, a lexislación autonómica teña lexislado nada contrario a ela): En actuacións sistemáticas, por compensación ou cooperación o dereito a realoxo debe facerse efectivo a aqueles ocupantes con dereitos de aproveitamento (debe entenderse polo tanto propietarios do polígono), que resulten adxudicatarios de aproveitamentos residenciais inferiores á 90 m<sup>2</sup>. ou a superficie máxima da lexislación de protección de vivendas.

A obrigaón recaía sobre a Administración actuante, e o dereito facíase efectivo na mesma forma que a regra primeira, é dicir, mediante a posta en disposición de vivendas nas condicións do réxime de protección pública.

Podían considerarse como gastos de urbanización, e por tanto esixibles á Xunta de Compensación ou asociación de propietarios no sistema de cooperación, as indemnizacións por traslado e outros gastos que recaesen sobre os ocupantes legais.

3ª En actuacións illadas expropiatorias, non sistemáticas, os arrendatarios terán dereito ó retorno previsto na lexislación de arrendamentos, e , neste caso é o propietario o obrigado tanto a respectar o dereito de retorno do inquilino como a garantir o aloxamento provisional mentres non sexa posible dito retorno.

En definitiva, a disposición adicional cuarta da LS92 avanzaba no camiño de despexar as dúbidas sobre o contido e exercicio do dereito á vivenda e o realoxo en actuacións urbanísticas e debe considerarse un referente de gran importancia para aproximarse ó problema do realoxo en ausencia doutra lexislación máis precisa.

Así podería establecerse , a nivel esquemático o seguinte cadro de dereitos dos propietarios de vivendas en actuacións sistemáticas

| OCUPANTE LEGAL DA VIVENDA (COMO RESIDENCIA HABITUAL E PERMANENTE) | DEREITOS DE APROVEITAMENTO NO POLIGONO | CARACTERÍSTICAS DA TENENCIA DA VIVENDA | INDEMNIZACIÓN   | DEREITO Ó REALOXO | DEREITO O ALOXAMENTO PROVISIONAL |
|---|--|--|---|-------------------|----------------------------------|
| PROPIETARIO (*)   | > 90 m2 út.                            | ÚNICA VIVENDA EN PROPIEDAD             | V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF) | NON               | SI                               |
|   |  | DISPÓN DE OUTRA VIVENDA                | V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF) | NON               | NON                              |
|   | < 90 m2 út.                            | ÚNICA VIVENDA EN PROPIEDAD             | V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF) | SI                | SI                               |
|   |  | DISPÓN DE OUTRA VIVENDA                | V. d e reposición da construción... máis 5% de premio de afección (LEF) | NON               | NON                              |
| INQUILINO   | 0 m2                                   | POSIBLE ALUGUER DE VIVENDA SIMILAR     | Capitalización ó 10% da diferenza de renda con diferenza similar        | NON               | NON                              |
|   | 0 m2                                   | IMPOSIBLE ALUGUER DE VIVENDA SIMILAR   | Capitalización ó 10% da diferenza de renda con diferenza similar        | SI                | SI                               |

(\*) No caso de que o propietario non se incorporase á X.C. sería expropiado, suposto non contemplado neste cadro.

## DEREITOS DE REALOXO E NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES

Na maneira de facer efectivo o dereito de realoxo coa posta en disposición dunha vivenda de protección debe terse en conta que a lexislación e normativa de protección pública da vivenda ( RD 1/2002 de medidas de financiación e actuación e actuacións protexibles do Plan Cuatrienal 2002-2005, e Decreto da Xunta de Galicia 199/2002 ) establece unha relación entre niveis de ingresos familiares e grados de protección.

O escalón mínimo de ingresos familiares establécese en 1,5 veces o Salario mínimo interprofesional, de xeito que se entende que por debaixo de eses ingresos estase nunha situación de emerxencia social. Pódese dicir que por debaixo deste umbral habería maiores dificultades para satisfacer o dereito a unha vivenda .Igualmente nas situacións de chabolismo, etc. que se relacionan no artigo 20 do anterior Decreto autonómico citado.

### 3.10.4. APROXIMACIÓN ÁS NECESIDADES DE VIVENDA E DEREITOS DE REALOXO NO ÁMBITO DO PERI IV-01 SAN ROQUE A.

Para efectuar unha primeira aproximación ás necesidades de vivenda que conlevaría a proposta de ordenación utilízanse os datos estatísticos obtidos na enquisa sociolóxica para a zona non consolidada.

En total o cadro resultante do estudo de campo é o seguinte:

| ZONA  | Denominación          | Solo | Nº de vivendas | Propiedade | Cedidas | Alugueiro | Ocupadas | Baleiras | Sup.media | Renta media | Renta similar |
|-------|-----------------------|------|----------------|------------|---------|-----------|----------|----------|-----------|-------------|---------------|
| A     | 1ª Travesía Ribadavia | C    | 19             | 8          | 1       | 6         | 15       | 4        | 77,2      | 28.500      | 54.040        |
| B     | 2ª Travesía Ribadavia | C    | 36             | 13         | 4       | 14        | 31       | 5        | 83,6      | 25.468      | 58.520        |
| C     | Rúa Hortelana         | C    | 12             | 8          | 1       | 0         | 9        | 3        | 79,5      | 0           | 0             |
| D     | Rúa Ribadavia         | C    | 14             | 7          | 1       | 4         | 12       | 2        | 89,8      | 16.875      | 62.860        |
| E     | Travesía de Calazas   | C    | 19             | 7          | 2       | 8         | 17       | 2        | 63,9      | 23.333      | 44.730        |
| F     | Travesía do Forno     | C    | 32             | 16         | 4       | 10        | 30       | 2        | 84,7      | 30.000      | 59.290        |
| G     | Rúa Colombia          | C    | 36             | 13         | 4       | 8         | 25       | 11       | 60,8      | 32.750      | 42.560        |
| H     | Trav. Couto Piñeiro   | C    | 20             | 6          | 2       | 10        | 18       | 2        | 67,7      | 37.045      | 47.390        |
| I     | Rúa Couto Piñeiro     | C    | 26             | 12         | 2       | 8         | 22       | 4        | 93,3      | 27.500      | 65.310        |
| J     | Couto de San Honorato | C    | 33             | 18         | 4       | 5         | 27       | 6        | 93,3      | 61.250      | 65.310        |
| P1    | Polígono 1 Avance     | NC   | 67             | 28         | 7       | 22        | 57       | 10       | 89,8      | 16.875      | 62.860        |
| P2    | Polígono 2 Avance     | NC   | 18             | 8          | 2       | 5         | 15       | 3        | 80,0      | 17.187      | 56.000        |
| P3    | Polígono 3 Avance     | NC   | 12             | 8          | 1       | 0         | 9        | 3        | 116,0     | 0           | 0             |
| P4    | Polígono 4 Avance     | NC   | 0              | 0          | 0       | 0         | 0        | 0        | 0,0       | 0           | 0             |
| TOTAL |                       |      | 344            | 152        | 35      | 100       | 287      | 57       | 81,0      | 28.670      |               |

Segundo aqueles datos no solo urbano non consolidado hai un total de 97 vivendas , as que habería que engadir outras 6 que se ven afectadas pola actuación illada en solo urbano consolidado para ampliación da Rúa Ribadavia.

En total

| ZONA  | Denominación | Solo | Nº de vivendas | Propiedade | Cedidas | Alugueiro | Ocupadas | Baleiras | Sup.media | Renta media | Renta similar |
|-------|--------------|------|----------------|------------|---------|-----------|----------|----------|-----------|-------------|---------------|
|       | Polígonos    | NC   | 97             | 44         | 10      | 27        | 81       | 16       | 91,22     | 16.932      | 63.854        |
| A-D   | Alí          | C    | 6              | 3          | 1       | 1         | 5        | 1        | 83,6      | 25.468      | 58.520        |
| Total |              |      | 103            | 47         | 11      | 28        | 86       | 17       |           |             |               |

Polo tanto estímase que das 103 vivendas , existen un total de 86 vivendas ocupadas, 47 polos seus propietarios e 39 por inquilinos ou ocupantes en réxime de cesión.

A enquisa fala dun 11,4% de propietarios cun baixo nivel de ingresos , elevando esta proporción ata o 25% para propietarios cun baixo nivel de ingresos, vivendas unipersonais ou vivendas cunha superficie insuficiente.

Un 25% das vivendas en propiedade ocupadas suporía unha previsión de vivendas de realoxos en propiedade de :

$$47 \text{ vdas} \times 25\% = 11,75 \text{ } \approx 12 \text{ vivendas}$$

Máis a totalidade de vivendas en aluguer ou cesión : 39 vivendas.

Unha previsión dentro do PERI de poñer a disposición dos ocupantes legais, un total de 51 vivendas de protección ( 39 en réxime de aluguer e 12 en réxime de propiedade) estímase que satisfaría os posibles dereitos de realoxo.

O 10% do aproveitamento municipal no PERI ascende a un total de 65 vivendas ( 5.347 m<sup>2</sup>c. de uso residencial, ademáis de 3.914 m<sup>2</sup>c , de usos comerciais e terciarios e 4.100 m<sup>2</sup>c dotacionais), polo que se estima que ten capacidade suficiente para unha actuación destinada a poñer a satisfacer as necesidades de realoxo , nas condicións establecidas .

Proponse ,xa que logo, que o 10% de aproveitamento municipal na área de reparto 1 ( onde se sitúan a totalidade das vivendas a substituír) ,e que ascende a 47 vivendas , se destine, para facilitar os realoxos desta actuación urbanística, dereitos de realoxo que deberán ser analizados individualmente coas condicións que se citan no apartado 3.10.3. anterior.

Como conclusión pódese afirmar que as consecuencias sociais e económicas da actuación prevista non son negativas para a poboación residente, desde o punto de vista de que se poden garantir os posibles dereitos ó realoxo e á vivenda, co que se propicia o mantemento da poboación residente.

Por outra banda , a rexeneración social do barrio ,suprimindo os usos marxinais actualmente detectados, e a actividade económica xerada xustifican a conveniencia desta operación de reforma interior.

#### **4.. NORMATIVA DO PERI IV-01 SAN ROQUE A.-**

##### **Artigo 1. FINS E OBXECTIVOS.**

O Plan Especial de Reforma Interior do sector IV-01 SAN ROQUE A ten como finalidade a regulación polo miúdo dos usos do solo e a edificación no seu ámbito de acordo coas previsións do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo (no sucesivo PXOU), e máis concretamente da Modificación Puntual nº 23 do PXOU , aprobada definitivamente o 29 de xullo de 2002 (Expediente 6527/411).

Son obxectivos do dito PERI os así especificados na Ficha de características do PXOU e no epígrafe 1 da Memoria Xustificativa do mesmo. Segundo dita ficha as ordenanzas a utilizar en solo urbano consolidado serán a 1.1. e a 1.3. mentres que no solo urbano non consolidado seguiranse os criterios de ordenación da ficha.

##### **Artigo 2. DOCUMENTACIÓN.**

O presente PERI consta dos seguintes documentos:

- Memoria Informativa con Anexos
- Memoria Xustificativa
- Planos de Información e Ordenación
- Normativa Urbanística
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financieiro
- Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico

##### **Artigo 3. ÁMBITO.**

O ámbito do PERI IV-01 SAN ROQUE A é o fixado no PXOU de Vigo, Aparece grafiado en todos os planos do presente documento.

##### **Artigo 4. VIXENCIA.**

O PERI IV-01 SAN ROQUE A terá vixencia indefinida.

##### **Artigo 5. MODIFICACIÓNS.**

Poderanse levar a cabo modificacións puntuais do presente PERI, sempre que as mesmas se axusten ao disposto na normativa urbanística de aplicación.

##### **Artigo 6. CLASIFICACIÓN.**

O Solo ordenado no presente PERI ten, na súa totalidade, a cualidade de solo urbano. O seu desenvolvemento e ordenación efectúase precisamente a traveso do presente PERI; se é mester, por medio de Estudos de Detalle e, en calquera caso, por Proxecto(s) de Compensación e de Urbanización.

Os propietarios dos terreos estarán sometidos ás obrigas para o réxime de Solo Urbano especificadas nos artigos 19 e 20 da LOUG, coa particularidade de que, no seu caso, a cesión de aproveitamento ó Concello nas zonas sometidas o réxime de solo urbano non consolidado, e por tanto, incluídas en polígonos ou Áreas de Reparto (defínense dúas Áreas de Reparto distintas –AR-1 e AR-2segundo) será do 10 %, según o límite máximo establecido pola lexislación estatal.

#### **Artigo 7. ZONAS DE ORDENANZA.**

Enténdese por Zona de Ordenanza cada unha das superficies delimitadas nos planos, en función do seu tratamento homoxéneo, en función das circunstancias obxectivas existentes e dos criterios establecidos para o seu tratamento urbanístico.

#### **Artigo 8. ZONAS ESTABLECIDAS NO PRESENTE PERI.**

##### **8.1 Zonas de ordenanzas específicas en solo urbano consolidado:**

- 1º) Ordenanza específica do Barrio de Ribadavia (BR)
- 2º) Ordenanza específica da Rúa Colombia (RC)
- 3º) Ordenanza específica da Rúa Couto Piñeiro (CP)
- 4º) Ordenanza específica de Couto de San Honorato.(CS)
- 5º) Ordenanza específica de nova construción (NC)

##### **8.2 Zonas de ordenanzas específicas en solo urbano non consolidado:**

- 1º) Área de reparto 1:  
Ordenanzas específicas de zonas BL1, BL2, BL3,
- 2º) Área de reparto 2:  
Ordenanzas específicas de zonas PV1, PV2, PC

##### **8.3 Zonas de ordenanzas de dotacións , equipamentos e espazos libres.-**

- 1º) Zona de equipamentos (EQ)
- 2º) Zonas verdes (ZV)
- 3º) Espazos libres (EL)

#### **Artigo 9. ÁREAS DE REPARTO E POLÍGONOS.**

Nas zonas nas que é de aplicación o réxime do solo urbano non consolidado, segundo o especificado a tal efecto na memoria xustificativa, é obrigado o reparto de cargas e beneficios, sendo necesaria a súa inclusión en Áreas de Reparto.

A Modificación Puntual nº 23 do PXOU delimitou dúas áreas de reparto.

O presente PERI delimita 4 Polígonos en función dos criterios expostos neste senso no apartado 3.4 da memoria xustificativa, para garantir a xestión e a distribución axeitada de cargas e beneficios entre os propietarios das parcelas que conforman o sector.

O sistema de actuación aplicable para o desenvolvemento das dúas Áreas de Reparto será o de COMPENSACIÓN, para os polígonos 1,2 e 3 e o de CONCERTO para o polígono 4, e o resto de características específicas de cada un dos polígonos, represéntanse nas fichas de polígonos que se xuntan ó final da presente normativa.

### **Artigo 10. CONDICIÓN E DEFINICIÓNS.**

As condicións ás que se terán que axustar as edificacións do ámbito do PERI IV-01 SAN ROQUE A serán as que figuran no presente Plan, definidas tanto gráfica como literalmente, complementadas se preciso fose, polas contidas na normativa do P.X.O.U. vixente.

Ós efectos normativos os termos que se utilizan terán o significado que aos mesmos lle da a Normativa do PXOU citado.

### **Artigo 11. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME.**

#### **11.1. Volume edificable.**

O volume máximo edificable no ámbito do PERI será o resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen nas ordenanzas que lles son de aplicación, coas salvedades ou limitacións que se establezan nas Áreas de Reparto e polígonos nas que están incluídas.

Este volume máximo exprésase en m<sup>2</sup> construíbles totais sobre rasante.

No caso das ordenanzas específicas do solo urbano non consolidado, ou nas parcelas equipamentais o volume máximo edificable por parcela representárase directamente en m<sup>2</sup> construíbles sobre rasante.

A suma de todos os volumes permitidos por parcela ou edificio (cando non se define parcela) será o volume máximo edificable no PERI, que neste caso é de 142.106 m<sup>2</sup> construídos. ( 45.394 m<sup>2</sup>c en solo urbano consolidado e 96.712 m<sup>2</sup>c en solo urbano non consolidado)

A totalidade de edificabilidade residencial en solo urbano non consolidado ascende a 53.467 m<sup>2</sup>c , cun número máximo de vivendas de 648.

Para usos non residenciais resérvanse , en solo urbano non consolidado) 43.242 m<sup>2</sup>c, dos que 39.142 m<sup>2</sup>c son de carácter lucrativo,e 4.100 m<sup>2</sup>c destínanse a dotacións públicas.

Non computará como edificabilidade lucrativa a que se aplique na edificación destinada a usos dotacionais públicos.

### **11.2. Alturas.**

As alturas mediranse conforme se dispón na normativa xeral vixente.

Na regulación específica de cada zona de ordenanza , e no plano PR 02 establécese a limitación de alturas, ben en número de plantas concreto, ou ben mediante remisión á normativa de aplicación do Plan Xeral.

### **11.3. Aliñacións.**

Figuran expresadas nos planos de Ordenación.

Para as Zonas de Ordenanza en Solo urbano consolidado e parte da de Equipamentos as aliñacións coinciden en todos os casos coa liña de edificación, agás que se exprese o contrario) . Nas Zonas de solo urbano non consolidado e nas de Equipamentos permitíranse recuados sobre esa liña en función das condicións específicas das ordenanzas de aplicación. A liña que marca o límite dentro do que se permitirá a situación da edificación denominárase “LIÑA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN”, e reflexarase nos planos de ordenación correspondentes.

### **11.4. Cubertas**

As condicións xerais para cubertas serán as determinadas no Plan Xeral, coa única precisión expresa de que os faldóns inclinados deberán de ser continuos prohibíndose os quebros de cuberta, dobres pendentes e cubertas abufardadas .

## **Artigo 12. CONDICIÓN DE USO.**

Os usos permitidos polo presente PERI IV-01 SAN ROQUE A para os terreos incluídos no seu ámbito establécense conforme ó disposto a respecto desta cuestión no PXOU vixente, pero establecendo as limitacións de grupos e categorías axeitadas a este caso:

- a) Vivenda. Grupos 1 e 2.
- b) Garaxe-aparcamento. Grupos 1 e 3.
- c) Artesanía. Grupo 1 (anexo a outros usos), categoría 1
- d) Aloxamento colectivo. Todos os grupos e categorías.
- e) Comercial. Grupos b e c. Categorías 1 e 2.
- f) Oficinas. Grupos 1, 2 e 3. Categorias 1, 2 e 3
- g) Espectáculos. Grupo 2. Categorias 1 e 2.
- h) Lugares de reunión. Todos os grupos e categorías.
- i) Cultural.

- j) Deportivo. Todos os grupos e categorías.
- k) Sanitario. Todos os grupos e categorías.
- l) Servicios xerais.
- m) Organismos oficiais.

### **Artigo 13. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DE USO.**

En cada ordenanza especificanse os usos permitidos pormiudadamente en función dos que o PXOU establece para as tipoloxías equivalentes e en función dos criterios de ordenación previstos.

## **Artigo 14. ORDENANZA ESPECÍFICA BR DO BARRIO DE RIBADAVIA.-**

### **14.1. Tipoloxías e graos.**

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular.

O grao admitido é o de de edificación pechada entre medianeiras, permitindo os grupos de uso 1 e 2 , tanto o uso residencial unifamiliar como colectivo , por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B, , pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitalas á proposta de ordenación do presente PERI.

### **14.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen na Ordenanza, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

### **14.3. Alturas.**

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral (Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura en toda esta zona de tres plantas ( baixo e dous máis baixo cuberta).

No fronte de parcelas do barrio de Ribadavia que dan á rúa Colombia a rasante de referencia será a desta rúa, cunha altura de catro plantas ( baixo máis tres e baixo cuberta), no fondo especificado nos planos de ordenación.

### **14.4. Aliñacións e rasantes.-**

Serán as definidas nos planos deste PERI. Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, no caso de renovación da construción existente, poderanse tramitar Estudos de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura ,ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI .

### **14.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral (arts. 3.4.1.e 3..4.3.das normas urbanísticas do PXOU.

#### **14.5. Condición específica de voos.-**

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI é a relativa ás condicións fixadas para os voos a fin de acadar unha mellor integración da edificación, é dicir a prohibición de facer voos pechados distintos de balcóns ou galerías acristaladas e a prohibición de superar o 50 % de superficie en alzado de voos respecto da superficie neta de fachada do bloque .

Ditos voos cumprirán as condicións xerais establecidas no apartado 3.3.1.g. do Plan Xeral ( coa excepción xa dita dos corpos voados pechados e a limitación da ordenanza específica).

#### **14.6 Condicións de parcelación.-**

Establécese unha parcela mínima, ós efectos de agregación , segregación ou normalización de parcelas de 60 m<sup>2</sup>, cun fronte mínimo de 5 metros.

Nos se permitirán frentes superiores a 20 metros servidos por un único núcleo de portal e escaleiras, debéndose acusar a diferenza parcelaria no tratamento de fachada e volumétrico ( escalonamento da edificación, tratamento de texturas, materiais, cores, etc.).

#### **14.7. Resto das condicións.**

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).

## **Artigo 15. ORDENANZA ESPECÍFICA RC DA RÚA COLOMBIA.-**

### **15.1. Tipoloxías e graos.**

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular.

O grao admitido é o de edificación pechada entre medianeiras, permitindo os grupos de uso 1 e 2 , tanto o uso residencial unifamiliar como colectivo , por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B. , pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitalas á proposta de ordenación do presente PERI.

### **15.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen na Ordenanza, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

### **15.3. Alturas.**

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral ((Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura no fronte á rúa Colombia a unha altura de catro plantas ( baixo máis tres e baixo cuberta), no fondo especificado nos planos de ordenación. No fronte da rúa Ribadavia as alturas límitanse a tres plantas. Nos planos de ordenación especificanse en detalle as alturas .

### **15.4. Aliñacións e rasantes.-**

Serán as definidas nos planos deste PERI. Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, no caso de renovación da construción existente, poderanse tramitar Estudos de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura ,ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI .

### **15.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral

(arts. 3.4.1.e 3.4.3.das normas urbanísticas do PXOU:

#### **15.6. Condición específica de accesibilidade.-**

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI nesta zona é a posibilidade de realizar obras xustificadas para a mellora das condicións de accesibilidade ós espazos libres interiores das parcelas, autorizándose incluso a construción de algún elemento cuberto que, con acceso desde a rúa, sirva de portal e núcleo de comunicacións (ramplas, ascensores, etc.) , sen superar a altura do edificio ó que preste servizo, e sempre que se xustifique o mantemento das mesmas condicións de habitabilidade do inmovible.

#### **15.7. Resto das condicións.**

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).

## **Artigo 16. ORDENANZA ESPECÍFICA CP DA RÚA COUTO PIÑEIRO.-**

### **16.1. Tipoloxías e graos.**

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular..

O grao admitido nesta zona é unicamente o de edificación pechada entre medianeiras, permitindo o grupos de uso 2 de residencial colectivo , por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B, , pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitalas á proposta de ordenación do presente PERI.

### **16.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a resultante de aplicar a cada unha das parcelas que se definen nos planos de ordenación as condicións que se establecen na Ordenanza 1.1. do Plan Xeral , non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

### **16.3. Alturas.**

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral (Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura no fronte á rúa Couto Piñeiro a unha altura de cinco plantas ( baixo máis catro e aproveitamento baixo cuberta), no fondo especificado nos planos de ordenación. Nos planos de ordenación especifícanse en detalle as alturas .

### **16.4. Aliñacións e rasantes.-.**

Serán as definidas nos planos de ordenación. Na Rúa Couto Piñeiro a rasante oficial será a da rúa existente, non autorizándose ó mantemento de beirarrúas a diferente rasante.

### **16.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1.. do Plan Xeral (art. 3.4.1.das normas urbanísticas do PXOU., ou os da ordenanza equivalente que a substitúa,

### **16.5 Condicións de parcelación.-**

Establécese unha parcela mínima, ós efectos de agregación , segregación ou normalización de parcelas de 100 m<sup>2</sup>, cun fronte mínimo de 8 metros.

### **16.6. Resto das condicións.**

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).

## **Artigo 17. ORDENANZA ESPECÍFICA CS DA RÚA COUTO SAN HONORATO.-**

### **17.1. Tipoloxías e graos.**

Esta ordenanza recolle a edificación existente que o Plan mantén dentro da ordenación por tratarse de edificios de bastante recente construción ,dunha importante presenza no barrio, Trátanse dos edificios de

- Couto de San Honorato 11
- Couto de San Honorato 13
- Vázquez Varela 49

O grao admitido nesta zona é unicamente o da edificación existente , permitindo o grupos de uso 2 de residencial colectivo , por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B, pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitalas á proposta de ordenación do presente PERI.

### **17.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a existente, non sendo autorizable ningunha obra que supoña incremento de volume.

### **17.3. Alturas.**

As existentes: Máximo 10 plantas segundo PXOU.

### **17.4. Aliñacións e rasantes.-.**

Serán as definidas nos planos de ordenación.

### **17.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1 do Plan Xeral (art. 3.4.1.das normas urbanísticas do PXOU, ou os da ordenanza equivalente que a substitúa,

## **Artigo 18. ORDENANZA ESPECÍFICA NC DE NOVA CONSTRUCCIÓN.-**

### **18.1 Tipoloxías e graos.**

Corresponde á única parcela do Solo Urbano Consolidado, con frente á Rúa Colombia nº 10 e a Travesía de Couto Piñeiro 20 ( parcela nº 87) , na que se proxecta un sólido de nova construción.

Tendo en conta a previsión tipolóxica do PXOU, propónse a ordenación detallada e específica que figura nos planos do PERI e na presente ordenanza particular..

O grao admitido é o de de edificación pechada entre medianeiras, permitindo os grupos de uso 1 e 2 , tanto o uso residencial unifamiliar como colectivo , por referencia e asimilación ás ordenanzas xerais do PXOU é o 1.1.B, , pero con algunhas precisións a respecto das condicións de forma que establece o PXOM, para axeitalas á proposta de ordenación do presente PERI.

### **18.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima do edificio previsto é a resultante da ordenación detallada que figura no PERI. As aliñacións e alturas que que figuran no Plano de ordenación e as rasantes no Plano de sección PR 06 .

### **18.3. Alturas.**

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura por ancho de rúa establecido na ordenanza 1.1.B. do Plan Xeral ((Art. 3.4.1. d).

A aplicación de dita normativa á zona específica supón a limitación de altura no frente á rúa Colombia a unha altura de catro plantas ( baixo máis tres e baixo cuberta). No frente da rúa Ribadavia as alturas limítanse a tres plantas. Nos planos de ordenación especificanse en detalle as alturas .

### **18.4. Aliñacións e rasantes.-**

Serán as definidas nos planos deste PERI.

Para o axuste ou completamento de aliñacións e rasantes, alternativamente poderase tramitar un Estudio de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura ,ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI.

### **18.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral (arts. 3.4.1.e 3.4.3.das normas urbanísticas do PXOU.:

### **18.6. Condición específica de obras complementarias de accesibilidade.-**

Como cuestión específica que se plantexa no presente PERI nesta zona é a obrigaón de realizar obras complementarias de urbanización para a mellora das condicións de accesibilidade entre a rúa Colombia e a Rúa Hortelana, autorizándose incluso a construción de algún elemento cuberto que, con acceso desde a rúa, sirva de portal e núcleo de comunicacións (ramplas, ascensores, etc.) , sen superar a altura do edificio ó que preste servico.

Será condición para a obtención de licenza de obras , que co proxecto de construción se presente un Proxecto de obras complementarias, axustado á ordenación do PERI, e que deberá ser autorizado simultaneamente coa licenza. Os terreos exteriores ás aliñacións serán de cesión.

### **18.7. Resto das condicións.**

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).

## **Artigo 19. ORDENANZAS ESPECÍFICAS BL DA ÁREA DE REPARTO 1.--**

### **19.1. Definición , tipoloxías e graos.**

Correspóndese esta zona coas áreas edificables no solo urbano non consolidado da área de reparto nº 1. Subdivídese nun total de 3 subzonas ( coincidentes cos Polígonos delimitados neste PERI ) numeradas BL1 a BL3. Cada unha destas subzonas comprende, á súa vez, varias parcelas de ordenación correspondentes á proposta da ordenación detallada do PERI.

A tipoloxía prevista polo PXOU, segundo criterios da ficha de características, permite “ bloques abertos, pechados ou mixtos nos que poidan combinarse usos residenciais con comerciais e terciarios “, prevéndose no PERI unha edificación semipechada entre medianeiras conformando espazos intermedios de uso público, con espazos baixo rasante ocupando a totalidade da parcela.

Para xustapoñer axeitadamente as novas edificacións coas existentes, como esixe o Plan Xeral, procédese no PERI a unha Ordenación detallada cuns volumes de edificación con alturas graduadas , e específicas para cada parcela de ordenación.

### **19.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima e número de vivendas de cada subzona está limitada polo PERI cun “teito” máximo de edificabilidade , que deberá distribuírse entre as distintas parcelas de Ordenanza , cumprindo as condicións de volume , altura, ocupación, uso establecidas nesta Ordenanza .

O Proxecto de compensación efectuará a asignación exacta de aproveitamentos e adxudicacións, sen superar a edificabilidade máxima permitida na Ordenanza por subzona.

### **19.3. Alturas.**

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura establecida na Ficha de características do Plan Xeral .

Na ordenación detallada deste PERI establécese a altura obrigatoria de cada parcela de ordenación, o que figura no cadro desta Ordenanza e no Plano PR-02 de ordenación.

### **19.4. Aliñacións e rasantes.-**

Serán as definidas nos planos deste PERI. Para o axuste ou completamento de

aliñacións e rasantes, no caso de renovación da construción existente, poderanse tramitar Estudos de Detalle, e nese caso as aliñacións definidas no PERI deberán considerarse liñas máximas de edificación que non poderán superarse, como tampouco poderá superarse a altura ,ocupación nin edificabilidade resultante da aplicación da ordenanza do PERI.

Nos planos distínguense nesta zona as aliñacións sobre rasante de liñas de zonificación, considerándose o espazo entre unhas e outras espazos libres de propiedade privada pero coa obrigación de cesión para uso público de superficie, estando obrigada a Xunta de Compensación a completar a urbanización e a contribuír no mantemento destas superficies.

Estes espazos de uso público xeralmente incorpóranse na ordenación do PERI a zonas verdes públicas formando un todo continuo que debe ser tratado de forma unitaria, atendendo as normas de urbanización desta Ordenanzas.

#### **19.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos na Ordenanza 1.1 do Plan Xeral (art. 3.4.1.das normas urbanísticas do PXOU , autorizándose tamén os locais pechados de categoría 2 nos usos de espectáculos e lugares de reunión).

Os usos comerciais e terciarios autorizaranse nas plantas baixas e primeiras e segundas segundo se especifica concretamente en cada parcela de ordenación, debendo presentar accesos independentes dos usos residenciais ,agás no indicado nalgunha subzona específica.

Baixo os espazos libres de parcela autorízanse garaxes privados así como servidumes de paso baixo rasante de acceso a outras parcelas.

#### **19.6 Condicións de parcelación.-**

Establécese unha parcela mínima,ós efectos de agregación , segregación ou normalización de parcelas de 120 m<sup>2</sup>, cun fronte mínimo de 8 metros.

Non se permitirán frentes superiores a 20 metros servidos por un único núcleo de portal e escaleiras., debéndose acusar a diferenza parcelaria no tratamento de fachada e volumétrico ( escalonamento da edificación, tratamento de texturas, materiais, cores, etc.).

#### **19.7. Resto das condicións.**

O resto das condicións non especificadas nos apartados anteriores rexeranse polas Normas Urbanísticas Xerais do P.X.O.U. de Vigo (Art. 3.3. do P.X.O.U. vixente).

### 19.8. Condicións específicas da subzona BL1.-

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| -Superficie total subzona BL1:           | 8.538 m <sup>2</sup>           |
| -Edificabilidade Residencial:            | <b>22.644 m<sup>2</sup>cR</b>  |
| -Edificabilidade comercial e terciario : | <b>17.096 m<sup>2</sup>cCT</b> |
| -Total edificabilidade da Subzona 1:     | 39.740 m <sup>2</sup> c        |
| -Edificabilidade homoxeneizada           | 38.030,40 m <sup>2</sup> c     |
| -Nº de vivendas:                         | <b>275</b>                     |

#### Parcelas de ordenación da subzona BL-1

| PARCELA       | SUPERFICIE (M2 DE SOLO) | OCUPACION SOBRE RASANTE | CESION DE USO DE SUPERFICIE | ALTURAS                                | USOS POR PLANTAS  |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|---|
| BL1-1         | 1.252                   | 921                     | 331                         | VII<br>Baixo + seis +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV,V,VI,VII e<br>baixo cuberta |
| BL1-2         | 1.227                   | 892                     | 335                         | VII<br>Baixo + seis +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV,V,VI,VII e<br>baixo cuberta |
| BL1-3A        | 723                     | 723                     | 0                           | VII<br>Baixo + seis +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV,V,VI,VII e<br>baixo cuberta |
| BL1-3B        | 958                     | 958                     | 0                           | II<br>Baixo + una                      | Comercial e Terciario:Plantas I, II   |
| BL1-3C        | 152                     | 152                     | 0                           | IV<br>Baixo +tres +<br>baixo cuberta   | Comercial e Terciario:Plantas I, II,<br>Residencial: Plantas III, IV e baixo<br>cuberta         |
| BL1-4         | 402                     | 293                     | 109                         | VI<br>Baixo +cinco +<br>baixo cuberta  | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV,V,VI e baixo<br>cuberta     |
| BL1-5         | 1.823                   | 1.316                   | 507                         | VI<br>Baixo + cinco +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV,V,VI, e baixo<br>cuberta    |
| BL1-6         | 171                     | 171                     | 0                           | III<br>Baixo + dous +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Planta I<br>Residencial: Plantas II , III e baixo<br>cuberta              |
| BL1-7         | 1.080                   | 1.080                   | 0                           | III<br>Baixo + dous +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Planta I<br>Residencial: Plantas II , III e baixo<br>cuberta              |
| BL1-8         | 608                     | 608                     | 0                           | III<br>Baixo + dous +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Planta I<br>Residencial: Plantas II , III e baixo<br>cuberta              |
| <b>TOTAIS</b> | <b>8.396</b>            | <b>7.114</b>            | <b>1282</b>                 |  |   |

### 19.9. Condicións específicas da subzona BL2.-

|  |                    |
|--|--------------------|
| -Superficie total subzona BL2:           | 5.673 m2           |
| -Edificabilidade Residencial:            | <b>10.747 m2cR</b> |
| -Edificabilidade comercial e terciario : | <b>8.113 m2cCT</b> |
| -Total edificabilidade da Subzona 1:     | 18.860 m2c         |
| -Edificabilidade homoxeneizada           | 18.048 m2c utc     |
| -Nº de vivendas:                         | <b>130</b>         |

### Parcelas de ordenación da subzona BL-2

| PARCELA       | SUPERFICIE (M2 DE SOLO) | OCUPACION SOBRE RASANTE | CESION DE USO DE SUPERFICIE | ALTURAS                                | USOS POR PLANTAS   |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|--|
| BL2-1         | 1.385                   | 718                     | 667                         | V<br>Baixo + catro +<br>baixo cuberta  | Comercial e Terciario:Plantas I, II,<br>Residencial: Plantas III, IV, V,<br>e baixo cuberta        |
| BL2-2         | 1.752                   | 1.038                   | 714                         | V<br>Baixo + catro +<br>baixo cuberta  | Comercial e Terciario:Plantas I, II,<br>Residencial: Plantas III, IV, V,<br>e baixo cuberta        |
| BL2-3         | 1.415                   | 1.010                   | 405                         | VI<br>Baixo + cinco +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV, V, VI e baixo<br>cuberta      |
| BL2-4         | 1.043                   | 762                     | 281                         | VII<br>Baixo + seis +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II, III<br>Residencial: Plantas IV, V, VI, VII e<br>baixo cuberta |
| <b>TOTAIS</b> | <b>5.595</b>            | <b>3.528</b>            | <b>2067</b>                 |  |  |

### 19.10. Condicións específicas da subzona BL3.-

|  |                    |
|--|--------------------|
| -Superficie total subzona BL3:           | 1.822 m2           |
| -Edificabilidade Residencial:            | <b>5.700 m2cR</b>  |
| -Edificabilidade comercial e terciario : | <b>4.303 m2cCT</b> |
| -Total edificabilidade da Subzona 1:     | 10.003 m2c         |
| -Edificabilidade homoxeneizada           | 9.572,70 m2c utc   |
| -Nº de vivendas:                         | <b>69</b>          |

### Parcelas de ordenación da subzona BL-3

| PARCELA       | SUPERFICIE (M2 DE SOLO) | OCUPACION SOBRE RASANTE | CESION DE USO DE SUPERFICIE | ALTURAS                                | USOS POR PLANTAS  |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|---|
| BL3-1A        | 318                     | 318                     | 34,96                       | VI<br>Baixo + cinco +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II,<br>Residencial: Plantas III, IV,V,<br>e baixo cuberta  |
| BL3-1B        | 690                     | 690                     | 253,38                      | V<br>Baixo + catro +<br>baixo cuberta  | Comercial e Terciario:Plantas I, II,<br>Residencial: Plantas III, IV,V,<br>e baixo cuberta  |
| BL3-2         | 317                     | 317                     | 0                           | II<br>Baixo + una                      | Comercial e Terciario:Plantas I, II   |
| BL3-3A        | 470                     | 470                     | 0                           | VI<br>Baixo + cinco +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Plantas I, II,<br>Residencial: Plantas III, IV ,V,<br>e baixo cuberta |
| BL3-3B        | 27                      | 27                      | 0                           | III<br>Baixo + dous +<br>baixo cuberta | Comercial e Terciario:Planta I<br>Residencial: Plantas II , III e baixo<br>cuberta          |
| <b>TOTAIS</b> | <b>1822</b>             | <b>1822</b>             | <b>288,34</b>               |  |   |

### 19.11 Cadro resumo das condición da zona BL:

| ZONA OU SUBZONA | SUPERFICIE    | EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL | Nº DE VIVENDAS | EDIFICABILIDADE COMERCIAL E TERCIARIA | CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE |
|-----------------|---------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| BL1             | 8.538         | 22.644                      | 275            | 17.096                                | 1.095                       |
| BL2             | 5.673         | 10.747                      | 130            | 8.113                                 | 1.985                       |
| BL3             | 1.822         | 5.700                       | 69             | 4.303                                 | 0                           |
| <b>TOTAL</b>    | <b>16.033</b> | <b>39.091</b>               | <b>474</b>     | <b>29.512</b>                         | <b>3.080</b>                |

## **Artigo 20. ORDENANZAS ESPECÍFICAS P DA ÁREA DE REPARTO 2.--**

### **20.1. Definición , tipoloxías e graos.**

Correspóndese esta zona coas áreas edificables no solo urbano non consolidado da área de reparto nº 2.

A tipoloxía prevista polo PXOU é a definida no PERI, recollendo a ordenación derivada do Convenio Urbanístico con Placonsa , aprobado polo Pleno do Concello de Vigo o 27/03/2000 e asinado o 13/06/2000, que figura como anexo a este PERI, prevéndose unha edificación central escalonada e axustada á topografía para uso comercial e de aparcamento, e dous edificios nos extremos con alturas de 11 e 13 plantas.

As condicións específicas de edificabilidade , densidade, altura, etc. defínense neste PERI (Plano PR 02 de Ordenación e Ordenanzas), así como no Convenio anexo.

### **20.2. Edificabilidade.**

Nesta zona a edificabilidade máxima de cada edificio dos previstos nesta zona de ordenanza será a definida nesta Ordenanza, non existindo ningún coeficiente de edificabilidade, en función da superficie da parcela.

O Instrumento de equidistribución de cargas e beneficios efectuará a asignación exacta de aproveitamentos e adxudicacións, sen superar a edificabilidade máxima permitida na Ordenanza para toda a zona. Para o cómputo de edificabilidade sobre rasante estarase ó disposto no Convenio.

### **20.3. Alturas.**

A edificación permitida nesta zona deberá cumprir a limitación de altura establecida na Ficha de características do Plan Xeral .

Nos planos de ordenación especificanse en detalle as alturas para cada subzona de ordenanza. Nos planos anexos ó PERI, do Convenio , figuran a sección e planos de aliñacións.

### **20.4. Aliñacións e rasantes.-**

Serán as definidas nos planos deste PERI. .

### **20.5. Condicións de uso.**

Os usos permitidos serán todos os incluídos nas Ordenanza 1.1. e 1.3. do Plan Xeral (arts. 3.4.1.e 3.4.3.das normas urbanísticas do PXOU.

Os usos de aparcamento en soto, das distintas parcelas de ordenación que se establecen nesta zona (PV1, PV2 , PZ) poderán intercomunicarse para facilitar o cumprimento de estándares , así como os accesos e saídas, xa que , por condicións topográficas, deberán efectuarse pola mesma rúa.

## 20.6 . Condicións de parcelación.-

O Instrumento de equidistribución definirá as parcelas resultantes, non necesariamente coincidentes coas definidas a efectos de ordenación, xa que se admitirá a agregación destas últimas,ou tamén a posibilidade de mancomunar a propiedade baixo rasante constituindo un soto de garaxe aparcamento único.

## 20.7. Condicións específicas da zona de ordenanza P:

|   |                   |
|---|-------------------|
| -Superficie total zona P                        |                   |
| <b>-Edificabilidade Residencial:</b>            | <b>14.376m2cR</b> |
| <b>-Edificabilidade comercial e terciario :</b> | <b>9.630m2cCT</b> |
| -Total edificabilidade da Subzona 1:            | 24.006 m2c        |
| -Edificabilidade homoxeneizada                  | 23.040 m2c        |
| <b>-Nº de vivendas:</b>                         | <b>174</b>        |

Parcelas de ordenación da zona P

| PARCELA       | SUPERFICIE (M2 DE SOLO) | OCUPACION SOBRE RASANTE | CESIÓN DE USO DE SUPERFICIE | ALTURAS   | USOS POR PLANTAS  |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|---|
| PV1           | 756                     | 756                     | 0                           | XIII<br>Baixo + doce +<br>baixo cuberta   | Comercial , Terciario e<br>Residencial , segundo asignación do<br>Instrumento de equidistribución |
| PV2           | 756                     | 756                     | 0                           | XI<br>Baixo + dez +<br>baixo cuberta  | Comercial , Terciario e<br>Residencial , segundo asignación do<br>Instrumento de equidistribución |
| PC            | 3.840                   | 1.010                   | 3.840 (*)                   | IV<br>Baixo + tres +<br>baixo cuberta<br>(escalonadas)<br>altura máxima<br>15 metros<br>desde Pizarro | Comercial e Terciario, garaxe de uso<br>público, mínimo 200 prazas                                |
| <b>TOTAIS</b> | <b>5.352</b>            | <b>2.522</b>            | <b>3.840 (*)</b>            |   |   |

(\*).-Cubertas axardinadas accesibles de uso público.

## **Artigo 21. ORDENANZAS ESPECÍFICAS EQ DA EQUIPAMENTOS.--**

### **21.1. Definición , tipoloxías e graos.**

Correspóndese esta zona coas áreas previstas na ordenación do PERI IV-01 para equipamentos públicos tanto en solo urbano consolidado como non consolidado. Comprende un total de 2 subzonas numeradas EQ1 e EQ2.

Abrangue esta ordenanza as zonas equipamentais delimitadas nos planos de ordenación que van a cubrir as necesidades desta área da cidade nese eido asimilándose ás ordenanzas 2.1,3.3 e 4.5. de Centros de distrito, barrio e locais do PXOU de Vigo pero axustando algunhas das súas determinacións e usos.

### **21.2. Condicións de volume.**

As aliñacións e rasantes son as definidas nos planos de ordenación para cada unha das parcelas ou edificacións que abrangue esta ordenanza.

No caso en que se defina a situación e forma das edificacións, estas serán vinculantes e definiranse individual e polo miúdo a súa superficie construída máxima e número de plantas. Poderase construír con licencia directa se non se varían as condicións establecidas nos planos de ordenación e normativa do presente PERI.

No caso en que se defina unha parcela sen a situación concreta da/s edificacións que se permitan nela, estas deberán axustarse ás seguintes condicións:

- O recuado das edificacións respecto das aliñacións da parcela será de 5 m. como mínimo.
- A ocupación máxima pola edificación será do 50 %, debendo adicarse o resto do espazo a xardíns e espazos libres.
- A altura máxima será de 4 plantas (baixa máis 3 altas) e aproveitamento baixo cuberta nas condicións establecidas no art. 3.3.1. c) do PXOU.
- A edificabilidade será a particularmente permitida para cada parcela nesta Ordenanza.
- O resto de condicións serán as xerais do PXOU, e as sectoriais de uso.

### **21.3.- Edificabilidade, número de plantas e outras condicións particularizadas de parcela ou edificación.**

A edificabilidade pormiudada máxima, o número de plantas e o resto de condicións de cada unha das parcelas e/ou edificacións reguladas ó abeiro da presente ordenanza serán as seguintes:

|              |   |
|--------------|---|
| PARCELA EQ-1 | Superficie de parcela :3.977 m <sup>2</sup>             |
|              | Superficie máxima edificable:. 3.930 m <sup>2</sup> cD  |
|              | Superficie máxima usos equipamentais. (todo o edificio) |
|              | Nº máximo de plantas: 4 (PB + 3 +BC)                    |

Uso prioritario: Sanitario.

Condicions: Deberá conservarse a porta de pedra, elemento catalogado que se atopa na finca, integrándoa no proxecto

PARCELA EQ-2      Superficie de parcela: 105 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima edificable: 210 m<sup>2</sup>  
Nº máximo de plantas: III ( B+2+BC)  
Usos prioritarios: Centro de barrio, casa de xuventude , centro 3ª idade, Biblioteca..  
Condicions: Rehabilitación do edificio existente.

#### **21.4. Condicións de uso.**

Con independencia dos usos prioritarios sinalados, se toleran os seguintes:

1. Garaxe-aparcamento.
  1. Anexo a outros usos  
Categoría 1 e 2, 3 e 4 (en Centros de Distrito e Barrio)
  2. En cuarteirón completo ou en subsolo de terreos de uso público.  
Categoría 1 e 2
2. Artesanía.
  1. Anexos a outros usos.  
Categoría 1 e 2.
- 3.. Aloxamento colectivo.
  1. Hoteleiro  
Categoría 1, 2, 3 e 4 (en Centros de Distrito e Barrio)
  2. Residencias institucionais.  
Categoría 1, 2, 3 e 4 (en Centros de Distrito e Barrio)
  5. Comercial.
    1. En edificio exclusivo.  
Categoría 1, 2 e 3 (en Centros de Distrito e Barrio)
    2. En edificio con outros usos  
Categoría 1, 2 e 3
    3. En edificio con vivendas.  
Categoría 1, 2 e 3.
6. Oficinas.
  1. En edificio exclusivo  
Categoría 1, 2 (e 3 en Centros de Distrito e Barrio).
  2. En edificio con outros usos que non sexan vivenda  
Categoría 1, 2 e 3
  3. En edificio con vivendas.  
Categoría 1, 2 e 3.
7. Espectáculos.
  1. Locais pechados  
Categoría 1, 2 (e 3 en Centros de Distrito)
  2. O aire libre

## Categoría única

8. Lugares de reunión.
  1. Locais pechados.  
Categoría 1, 2 (e 3 en Centro de Distrito e Barrio)
  2. Ó aire libre  
Categoría única
9. Religioso  
Grupo único  
Categoría única
10. Cultural.  
Grupo único  
Categoría única
11. Deportivo.
  1. Locais pechados.  
Categoría 1, 2
  2. Aire libre  
Categoría única
12. Sanitario.
  1. En edificio exclusivo.  
Categoría 1 e 2 (e 3 en Centros de Distrito e Barrio)
  2. En edificio con outros usos.  
Categoría 1 e 2
13. Servicios xerais.

## **Artigo 22. ORDENANZA ESPECÍFICA ZV DE ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO.-**

### **22.1. Ámbito e graos.**

O seu ámbito é o especificado nos planos de ordenación para os espacios libres e zonas verdes de dominio e uso público no grao A por asimilación á ordenanza 3.1. do PXOU de Vigo, de zonas verdes e libres.

### **22.2. Edificacións e construcións permitidas.**

Só se permitirán as pequenas construcións típicas destes espacios, como son: mesas, bancos, estanques, parterres, arriates, muretes, enreixados, cercados, etc. tamén a instalación de quioscos para a venda de periódicos e “chucharías”, palcos de música, casetas de servicios para instalacións ou mantemento dos parques, aseos e outras construcións similares.

Baixo rasante das zonas verdes sinaladas nos planos autorízase a construción de aparcamentos subterráneos coa capacidade que se indica nesta Ordenanza, e que ademais das condicións xerais establecidas no Plan Xeral para este uso deberán cumprir as condicións específicas que , para asegurar o arborado e axardinamento figuran no punto 22.7 destas ordenanzas específicas.

### **22.3. Condicións de volume.**

No caso dos quioscos de venda, a súa superficie máxima unitaria será de 10 m<sup>2</sup> en planta, nun volume de unha soa planta, altura de cornixa inferior a 3,5 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitirase, igualmente, a construción de un palco da música, (cuberto ou descuberto), cun máximo de 80 m<sup>2</sup>, nunha soia planta, altura inferior a 4 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitirase, igualmente, a construción de casetas para servicios ou instalacións, e aseos e outras análogas cun máximo de 20 m<sup>2</sup> de superficie unitaria, nunha soia planta e 4 m. de altura total máxima.

### **22.4. Edificabilidade e ocupación.**

A edificabilidade non computará como de carácter lucrativo, pero limítase a un máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cunha ocupación máxima en planta do 2 % da superficie total.

### **22.5.- Condicións de axardinamento.-**

Para as plantacións de árbores e arbustos, no parque recoméndase a utilización das especies vexetais relacionadas na Memoria do PERI, como existentes no ámbito , de interese, así como especies autóctonas e/ou as xa aclimatadas por teren xa entre nós máis de 100 anos.

Así mesmo deberá xustificarse o cumprimento das prescricións contidas na Ordenanza municipal de zonas naturais e espacios verdes, integrante das Ordenanzas

Xerais de Protección do Medio Ambiente do Concello de Vigo aprobadas polo Pleno o 26.05.94 ( BOP nº 200, do 18.10.94) ou nas normas que, de ser o caso, as substitúan.

As especies relacionadas son as seguintes:

| PARCELA  | ENDEREZO                 | ESPECIES VEXETAIS DE INTERESE                                      |
|----------|--------------------------|--|
| 132 -133 | VAZQUEZ VARELA 59-61     | 1 PALMEIRA   |
| 139 -140 | VAZQUEZ VARELA 47-49     | ARBUSTOS   |
| 11       | PIZARRO /R/RIBADAVIA 3   | 1 PALMERA PHOENIX CANARIENSIS                                      |
| 61       | COLOMBIA 4               | 1 CASTIÑEIRO   |
| 92       | HORTELA 3                | FRUTAIS  |
| 98       | TR. COUTO PIÑEIRO 1-A    | 1 NOGUEIRA<br>1 PEREIRA  |
| 99       | TR. COUTO PIÑEIRO 1      | VARIAS ÁRBORES FRUTAIS<br>1 LOUREIRO                               |
| 110      | COUTO DE SAN HONORATO 93 | 1 LOUREIRO<br>1 NOGUEIRA<br>1 AGUACATE                             |
| 111      | COUTO DE SAN HONORATO 87 | 1 LOUREIRO<br>1 PEREIRA  |
| 112      | RIBADAVIA 47             | 1 NOGUEIRA<br>1 CASTIÑEIRO   |
| 135      | VAZQUEZ VARELA 55 (57?)  | 1 PALMEIRA<br>1 ACIVRO<br>1 TETRAPANAX POPYRIFERUS<br>1 PITÓSPORUM |
| 136      | VAZQUEZ VARELA 53        | 1 LOUREIRO   |
| 137      | VAZQUEZ VARELA 51        | 1 CIPRÉS<br>VARIOS LOUREIROS<br>2 CAMELIOS                         |
| 148      | RIBADAVIA 12             | 1 FIGUEIRA<br>2 NOGUEIRAS DE BON PORTE                             |
| 188      | TRAVESIA DO FORNO 35     | FRUTAIS  |
| 189      | TRAVESIA DO FORNO 33     | FRUTAIS  |
| 190      | TRAVESIA DO FORNO 31     | FRUTAIS  |
| 217      | RIBADAVIA 54             | 2 PALMEIRAS<br>1 MAGNOLIO<br>1 NOGUEIRA<br>VARIOS CAMELIOS         |
| 219      | RIBADAVIA 58             | 1 LOUREIRO<br>1 PEREIRA  |
| 241      | COUTO DE SAN HONORATO 59 | 1 CASTIÑEIRO   |
| 256      | COUTO DE SAN HONORATO 43 | 1 PALMEIRA GRANDE  |
| 266      | COUTO DE SAN HONORATO 21 | 1 PALMEIRA GRANDE  |

## 22.6. Condicións de deseño de zonas verdes

1º. Con carácter xeral ( a ter en conta no Proxecto de Urbanización):

- Concebir as zonas verdes como unha combinación de áreas arboradas, paseos peonais, praciñas e zonas de repouso e lecer que permitan o uso e goce polos cidadáns e o cumprimento das condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas establecidas na normativa de aplicación.
- Conservar preferentemente o arborado e a vexetación existentes en condicións axeitadas, completándoo con criterios de plantación de especies semellantes ás existentes, autóctonas ou naturalizadas pola súa adaptación ó ambiente, evitando especies con enfermidades endémicas ou inadecuadas por ter brotes ou froitos alérxicos ou venenosos.
- Evitar movementos de terras, compactacións e aperturas de gabias que poidan alterar a humidade do terreo nas proximidades de grupos de árbores e causar lesións ás súas raíces.
- En caso de ser inevitable alterar o nivel dos terreos arborados, adoptar as medidas oportunas para conservar as condicións de humidade e aireación do terreo.
- Procurar que os parterres e solos vexetais se situen nun nivel inferior ó dos paseos e beirarrúas que os circunden co fin de reter as augas superficiais e facilitar a súa penetración no terreo e o rego mediante regueiras e balsas de retención.
- Diferenciar as aliñacións en tramos de rúas, paseos, prazas ou zonas de recreo con árbores de sombra dunha especie.
- Efectuar as plantacións de árbores cun volume mínimo de terra preparada proporcional ó seu tamaño: 6 m<sup>3</sup> para árbores grandes e 2,25 m<sup>3</sup> para árbores pequenas.
- Formar os alcorques en zonas pavimentadas cun diámetro mínimo de 2 m. para árbores grandes e 1,5 m. para árbores pequenas e preferentemente de forma circular ou octogonal.
- Separar as árbores entre sí un mínimo de 3 m. en aliñacións de árbores pequenas; 5 m. cando se pranten en parterres; 7 m. cando se intercalen entre prazas de aparcamentos e 12 m. como máximo cando se trate de árbores grandes.
- Garantir unha densidade mínima adecuada de superficie arborada en parques urbanos e xardíns, calculada en base ó cociente entre a superficie de alcorques e a superficie

total do espacio considerado.

## **22.7 Condicións específicas constructivas para as zonas verdes con aparcamentos subterráneos.-**

- Nas zonas verdes cualificadas coa Ordenanza **ZV**, nas que, en aplicación da presente Ordenanza, se permita a construción de estacionamentos subterráneos deberán deseñarse de tal xeito que a superficie superior dos forxados que os cubran se sitúe nun nivel xeneralmente inferior ó da rasante dos paseos ou beirarrúas que os circundan, unicamente superada polas mínimas casetas de accesos e escaleiras para servizo dos estacionamentos.
- No proxecto constructivo do estacionamento incluíránse obrigatoriamente as obras de acondicionamento da zona verde, con identificación e localización das árbores situadas orixinariamente na parcela e as medidas de protección, transplante ou eliminación que compoñen.
- O proxecto da cuberta vexetal incluírá a definición da barreira antivao, illamento, impermeabilización resistente á penetración de raiceiras, drenaxe filtrante, substrato e vexetación e deberá garantir a estabilidade e resistencia mecánica, seguridade en caso de incendio, salubridade, seguridade de uso, protección contra o lume, ruído, aforro enerxético e illamento térmico, así como o cumprimento das disposicións en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
- No cálculo da estrutura do estacionamento deberá terse en conta unha sobrecarga mínima equivalente ó peso dunha capa de terra vexetal anegada co grosor mínimo de capa de enraizamento que se especifica no cadro adxunto, ademais do peso propio e a sobrecarga de uso correspondente a un uso público con posibilidade de acceso para vehículos de mantemento, ambulancias ou bombeiros, resultante da Norma NB-AE de accións na edificación.
- Estas zonas verdes deberán arborarse nun mínimo do 10% da súa superficie, (porcentaxe entre superficie de alcorques e superficie do ámbito). Nesta porcentaxe de superficie o grosor mínimo da capa de enraizamento será de 1,50 m. No resto da superficie os mínimos serán os que figuran no cadro seguinte, en función das especies vexetais localizadas no proxecto e nunca inferior a 20 cm.

| <b>GROSORES MINIMOS DA CAPA DE ENRAIZAMENTO</b> |                                  |  |  |   |
|---|----------------------------------|--|--|---|
| Grupo   | Porte da planta en estado adulto | Grosor mínimo da capa de substrato (en cm) | Grosor mínimo da capa drenante (en cm) | Grosor mínimo da capa de enraizamento (en cm) |
| <b>Árbores e palmeiras</b>                      |                                  |  |  |   |
| Árbores   | Grandes > 15m                    | 120 – 150                                  | 20                                     | 140 - 170                                     |
| Árbores   | Mediano 6-15 m                   | 80 – 100                                   | 20                                     | 100 - 120                                     |
| Árbores   | Pequena <6 m                     | 45 - 75                                    | 15                                     | 60 - 80                                       |
| Coníferas                                       | Grande > 15 m                    | 120 – 150                                  | 20                                     | 140 - 170                                     |
| Coníferas                                       | Mediana 6 -15m                   | 80 – 100                                   | 20                                     | 100 - 120                                     |
| Coníferas                                       | Pequena < 6 m                    | 45 - 75                                    | 15                                     | 60 - 80                                       |
| Palmeiras                                       | Grande                           | 120 – 150                                  | 20                                     | 140 - 170                                     |
| Palmeiras                                       | Mediana-pequena                  | 70 – 100                                   | 20                                     | 90 - 120                                      |
| <b>Prantas arbustivas</b>                       |                                  |  |  |   |
| Arbustos  | Grande > 3 m                     | 55 - 75                                    | 15                                     | 70 - 90                                       |
| Arbustos.                                       | Mediano 1-3m                     | 35 - 50                                    | 10- 15                                 | 45 - 65                                       |
| Arbustos  | Pequeno < 1 m                    | 20 - 35                                    | 10                                     | 30 - 45                                       |
| <b>Prantas herbáceas</b>                        |                                  |  |  |   |
| Céspedes prad.                                  | e                                | 15 - 30                                    | 5                                      | 20 - 35                                       |
| Herbáceas perennes tapizantes                   | e                                | 20 - 30                                    | 5                                      | 25 - 35                                       |
| Outras herbáceas                                |                                  | 15   | 5                                      | 20  |

### **22.7. Resto de condicións.**

O resto das condicións non especificadas eiqú regularáanse pola ordenanza xeral 3.1. de Zonas Verdes e Libres do PXOU de Vigo, a Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, e as Normas de axardinamento da Concellería de Parques e Xardíns, que figuran como anexo a este PERI.

## **Artigo 23. ORDENANZA ESPECÍFICA EL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO.-**

### **23.1. Ámbito e graos.**

O seu ámbito é o especificado nos planos de ordenación para os espacios libres de dominio e uso público..

Diferéncianse das zonas verdes, únicamente, en que o seu tratamento superficial é o típico de zonas de estancia e paseo, nas que o axardinamento e arbolado e accesorio, primando as superficies “duras”.

### **23.2. Edificacións e construcións permitidas.**

Só se permitirán as pequenas construcións típicas destes espacios, como son: mesas, bancos, estanques, parterres, arriates, muretes, verxas, cercados, etc. tamén a instalación de quioscos para a venda de periódicos e “*chucherías*”, palcos de música, casetas de servicios para instalacións ou mantemento dos parques, aseos e outras construcións similares.

Baixo rasante das zonas verdes sinaladas nos planos autorízase a construción de aparcamentos subterráneos coa capacidade que se indica nesta Ordenanza.

### **23.3. Condicións de volume.**

No caso dos quioscos de venta, a súa superficie máxima unitaria será de 10 m<sup>2</sup> en planta, nun volume de unha soia planta, altura de cornisa inferior a 3,5 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitirásese, igoalmente, a construción de un palco da música, (cuberto ou descuberto), cun máximo de 80 m<sup>2</sup>, nunha soia planta, altura inferior a 4 m., e altura de cuberta (no seu caso) inferior a 1 m. permitirásese, igoalmente, a construción de casetas para servicios ou instalacións, e aseos e outras análogas cun máximo de 20 m<sup>2</sup> de superficie unitaria, nunha soia planta e 4 m. de altura total máxima.

### **23.4. Edificabilidade e ocupación.**

A edificabilidade non computará como de carácter lucrativo, pero limítase a un máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cunha ocupación máxima en planta do 2 % da superficie total.

### **23.5. Resto de condicións.**

O resto das condicións non especificadas eiquí regularánse nas normas para redacción dos Proxectos de urbanización deste PERI, e na Lei e Regulamento de accesibilidade, e supresión de barreiras arquitectónicas, de obrigado cumprimento.

## **Artigo 24. CONDICIÓ(S) Á(S) QUE SE DEBERÁ(N) ATER O(S) PROXECTO(S) DE URBANIZACIÓN.**

No PXOU especificanse con bastante precisión (apartado 3.2.3.) os criterios e as condicións para o deseño da rede viaria, axardinamento, mobiliario e redes de servizos urbanísticos que deben guiar axeitadamente a redacción dos Proxectos de Urbanización que desenvolvan o presente PERI, polo tanto remítese neste eido ó citado apartado 3.2.3. do PXOU.

No/s Proxecto/s de Urbanización xustificarse o cumprimento das Ordenanzas e Regulamento de SERAGUA , así como as recomendacións técnicas efectuadas polas empresas subministradoras de enerxía eléctrica e telefonía, que figuran como anexo documental nº 4. Subsidiariamente utilizaranse as NTE (Normas tecnolóxicas da edificación) relativas a Abastecemento (IFA), Saneamento (ISA), Suministro de enerxía eléctrica (IEB), Alumbrado (IEE), Telefonía (IAT), Gas (IGC).

Tanto nos Proxectos de urbanización integral, como os de obras ordinarias coimplementarios da urbanización, que desenvolvan as determinación deberán terse en conta as medidas que se citan a continuación:

### **24.1. Medidas para as infraestructuras.**

#### a)Tendidos Eléctricos, Telefónicos e Antenas:

Non se permite a instalación de ningún tipo de cableado en superficie, xa sea en fachada ou postes. No prazo de 5 anos desde la aprobación del Plan Especial deberán eliminarse todas las instalaciones aéreas.

#### b) Pavimentaciónes

En solo urbano consolidado:

Os materiais de acabados de pavimentos e beirarrúas serán coherentes co ambiente do conxunto.Poderanse utilizar os materiais que a continuación se sinalan: Adoquinado de pedra ou enlousados de pedra. O espesor mínimo do enlousado de pedra será de 10 cm. O acabado será sempre rugoso (abuxardado ou apiconado), non admitíndose acabados de corte de serra, apomazado ou pulido. Combinación adecuada dos materiais citados anteriormente, e con outros materiais, sempre que se xustifique unha calidade suficiente de deseño e durabilidade, para zonas de tránsito rodado.Cando se trate de mellorar pavimentos existentes, de configuración tradicional, respetarase ó máximo a súa composición, materiais, imbornais e demais elementos.

Manterase a condición de non resaltar as beirarruas con relación á calzada,

nas ruas interiores de Barrio de Ribadavia que figuran nos planos de ordenación como semipeatonais, con tráfico restrinxido, aínda que poderanse diferenciar por cambio de materiais.

En solo urbano non consolidado poderase actuar coas condicións previstas en solo consolidado e, en todo caso, deseñar convenientemente os encontros entre materiais en zonas de bordo.

### **c) Alumeado.-**

Nas ruas estreitas (menos de seis metros) poderanse utilizar farolas de palomillas suxeitos as fachadas e alumeado colgado.

Quedan especialmente prohibidas as pantallas luminarias con tubos fluorescentes.

Coidarase a intensidade conveniente do alumeado, tendendo a crear o clima axeitado ó carácter do barrioa.

### **d) Mobiliario urbano.-**

O mobiliario urbano deberá estar executado con materiais de calidade (madera tratada ou pintada, ferro, fundición, etc.) e deseño que garante a seguridade do seu uso polos cidadáns.

Tratarase de dotar ó conxunto dun mobiliario urbano específico, basicamente bancos, papeleras, alcorques e arborado, e redeseñar os contenedores da vasoira e sinalar a súa localización idónea.

O mobiliario temporal de locais comerciais, bares, cafeterías, etc. non poderá ser de PVC, debendo ser metálico, de madeira, fibras vexetais ou combinación dos anteriores. Os toldos e parasois serán de lona, prohibíndose los materiais plásticos.

## **24.2 Medidas para a execución e protección das obras.-**

No que se refire a cuestións máis específicas e puntuais do presente PERI sobre o modo de acometer as labores de urbanización (por exemplo o acondicionamento da zona verde central, ou as obras de urbanización no solo urbano consolidado,) estarase ó indicado na Memoria Xustificativa, principalmente no apartado de xestión, e sobre criterios de ordenación especificanse todas as condicións que se deberán ter en conta á hora do seu desenrolo pormiudado no correspondente Proxecto de Urbanización.

No referente ó deseño, construción e medidas de protección do arborado e vexetación, utilizaranse as normas incluídas nos artigos 22 e 23 destas Ordenanzas, así como ás medidas concretas que atinxen máis ben ó proxecto de urbanización, que deberá habilitar as medidas oportunas para elo, destacando entre elas as seguintes:

- Realización dun inventario de arborado a protexer.
- Medidas de protección previas ás obras de movemento de terras no entorno do

arborado a conservar.

- Condicións para o transplante de especies en caso necesario..
- Medidas específicas para o trazado de infraestructuras aéreas ou soterradas na área de influencia do arborado a conservar.
- Medidas específicas para a pavimentación de espacios no entorno do arborado a conservar.
- Medidas específicas a prol da protección do arborado situado nas proximidades das edificacións existentes ou das previstas no intre da súa construción.

Ademáis das medidas de precaución sinaladas anteriormente, deberáse contemplar como mínimo a conservación e integración das especies e exemplares relacionados no cadro do apartado 22.5 destas Ordenanzas.

Estímase que coas presentes precaucións garantase axeitadamente a protección do arborado que se pretende conservar e integrar na proposta de ordenación e urbanización.

## **Artigo 25. ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS.**

Malia que no apartado 2.7 da Memoria Xustificativa inclúiese a Xustificación do cumprimento dos criterios esixido na Lei 8/97 de accesibilidade, no presente P.E. non se acada aínda o detalle suficiente de precisión como para deseñar solucións concretas respecto da accesibilidade de cada unha das zonas, edificios, etc. que abranxe o seu ámbito de ordenación, aínda que se manifesta a intención e a obrigatoriedade de resolver todos os accesos mediante itinerarios alternativos que permitan achegarse a todas as zonas de uso peonal a todas as persoas con mobilidade reducida.

De calquera xeito, no seu momento, no intre de se redactar os proxectos correspondentes, todas as obras de urbanización, tanto en viario como en espacios libres e zonas verdes, así como nas edificacións de todo tipo, deberán acaer co disposto a respecto da accesibilidade e barreiras arquitectónicas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre *“Accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia”*, e o Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997.

## **Art. 26 .-Tráfico e aparcamento.-**

Nos planos de ordenación regúlase o carácter das vías de tráfico previstas. No Proxecto de urbanización proporase o sistema de sinalización que deberá ser aceptado polo Departamento Municipal de seguridade e transportes. Reduciranse ó mínimo imprescindible os bordillos e as liñas de sinalización sobre calzadas realizándose, en todo caso, con materiais de cores diversos no lugar de pintados, sempre que isto sexa compatible coa Normativa do Código de Circulación.

## **Título 2.- NORMAS DE XESTIÓN**

### **Capítulo I Solo urbano consolidado.-**

#### **Art. 27.-Ámbito,**

Considérase como tal a zona compacta do crecemento orixinario do Barrio de Ribadavia , Couto Piñeiro e Colombia, segundo a delimitación que efectuou o Plan Xeral.No mesmo correspóndese coa zona de Ordenanzas de aplicación directa.

#### **Art. 28. Unidades de normalización de predios.-**

Establécense as Unidades para a normalización de predios UNP1, UNP2, UNP3 e UNP4, nos que se asigna o aproveitamento edificatorio definido nos planos de ordenación e xestión.

De conformidade co art. 122 da LOUG a reorganización da propiedade efectuarase mediante a normalización de predios.

Nas seguintes Fichas escríbense as características e ámbito de ditas Unidades para a normalización de predios:

#### **FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP1**

**Situación :** 1ªTravesía de Ribadavia, Rúa Ribadavia e 2ª Travesía de Ribadavia

**Superficie aproximada:** 269,69 m2

**Delimitación :** Figura nos planos PR-03 e PR-04

**Parcelas incluídas:** 31 , 42 (completas), e 30, 29 e 43 ( parte).

No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

**Obxectivo da normalización:** Regularización da configuración física dos predios unha vez ampliada a rúa Ribadavia na actuación illada A.I.1 mediante expropiación.

#### **FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP2**

**Situación:**2ª Travesía de Ribadavia, Rúa Ribadavia e Rúa Hortelana

**Superficie aproximada:**529,26 m2

**Delimitación :** Figura nos planos PR-03 e PR-04

**Parcelas incluídas:** 46(completa) e 45, 92, 94, 95 e 96 ( parte).

No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

**Obxectivo da normalización:** Regularización da configuración física dos predios unha vez ampliada a rúa Ribadavia na actuación illada A.I.1 mediante expropiación.

### **FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP3**

**Situación:** Rúa Hortelana, Rúa Colombia

**Superficie aproximada:** 1.033,57 m<sup>2</sup>

**Delimitación :** Figura nos planos PR-03 e PR-04

**Parcelas incluídas:** 61,62,63,64,65,88,89

No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

**Obxectivo da normalización:** Regularización da configuración física dos predios unha vez modificadas as rasantes da Rúa Colombia e Hortelana , para conseguir parcelas edificables conforme a planeamento.

### **FICHA DA UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP 4**

**Situación:** Rúa Couto Piñeiro

**Superficie aproximada:** 303,28 m<sup>2</sup>

**Delimitación :** Figura nos planos PR-03 e PR-04

**Parcelas incluídas:** 70 (parte), e 73,74 e 75 .

( No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

**Obxectivo da normalización:** Regularización da configuración física dos predios unha vez conseguida a apertura do vial de acceso posterior ás vivendas da Rúa Colombia , e a adecuación das rasantes ó nivel da Rúa Couto Piñeiro, para conseguir parcelas edificables conforme a planeamento.

#### **Art. 29. Aproveitamento.**

En solo urbano consolidado , o aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios será o 100% do aproveitamento real definido en planos de ordenación e nas presentes normas urbanísticas.

#### **Art. 30. Actuacións illadas.-**

Prevense un total de seis actuacións illadas en solo urbano consolidado AI1 AI2, AI3, AI4, AI5 e AI6 ; a primeira para conseguir a ampliación do vial principal, a segunda para obter o equipamento social previsto polo PERI no solo consolidado do Barrio de Ribadavia, e as catro restantes para a mellora da accesibilidade do Barrio de Ribadavia e dos edificios existentes na rúa Colombia.

O solo necesario para estas actuacións illadas obteranse por expropiación, ou polos demais medios previstos para este suposto na lexislación urbanística aplicable.

## **CAPÍTULO II. Solo Urbano non consolidado.-**

### **Art. 31.-Ámbito.-**

Refírese a aquel solo delimitado no Plan Xeral con esta categoría, que comprende bolsas de solo vacantes e zonas nas que o Plan prevé unha operación integral reforma interior.

### **Art. 32. Áreas de reparto e aproveitamento tipo.**

Segundo se determina no Plan Xeral de Ordenación, o ámbito do solo urbano non consolidado deste PERI está dividido en dúas áreas de reparto, coas seguintes características:

#### -Área de reparto 1:

- Superficie: 47.383 m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,4739 m<sup>2</sup>c.u.t.c./ m<sup>2</sup>s
- Edificabilidade residencial máxima: 39.091 m<sup>2</sup>cR (0,825 m<sup>2</sup>cR/m<sup>2</sup>s)
- Edificabilidade comercial e terciario: 29.512 m<sup>2</sup>cCT
- .Nº de vivendas máximo: 474 ( 100 vdas./ha)
- Cesión mínima de zonas verdes: 9.300 m<sup>2</sup>

#### -Área de reparto 2:

- Superficie: 17.425 m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,3399 m<sup>2</sup>c.u.t.c./ m<sup>2</sup>s
- Edificabilidade residencial máxima: 14.376 m<sup>2</sup>cR ( 0,825 m<sup>2</sup>cR/m<sup>2</sup>s)
- Edificabilidade comercial e terciario: 9.630 m<sup>2</sup>cCT
- .Nº de vivendas máximo: 174 ( 100 vdas./ha)
- Cesión mínima de zonas verdes: 8.500 m<sup>2</sup> ( segundo Convenio)

### **Art. 33.-Ponderación de usos.-**

O Plan Xeral tamén estableceu como coeficientes de ponderación relativa a usos pormenorizados os seguintes:

| <b>Uso e tipoloxía</b>           | <b>Coeficiente</b> |
|----------------------------------|--------------------|
| Residencial<br>( Carácterístico) | C1= 1              |
| Comercial e Terciario            | C2= 0,9            |

No PERI non se pormenorizan máis estes coeficientes de ponderación.

#### **Art. 34. Aproveitamento.**

En solo urbano consolidado, en concordancia co art. 14 2.c) da Lei 6/98 do réxime do solo avaliacións do Estado, o aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

No instrumento de xestión correspondente (Proxecto de compensación ou de reparcelación) efectuarase o reparto, de acordo co disposto na lexislación urbanística e utilizando os coeficientes de ponderación determinados neste PERI.

#### **Art., 35. División de polígonos.-**

Aparece recollida no Plano de ordenación e xestión, e concretadas nas Fichas de xestión que figuran ó final deste capítulo. Delimítanse un total de catro polígonos, tres deles P1 P2 P3 no Área de reparto 1 e un P4 na área de reparto 2.

#### **Art. 36.-Sistema de actuación.-**

O sistema de actuación que se determina para os polígonos delimitados 1, 2 e 3 é o de compensación, e para o polígono 4 o de concerto. Non obstante de cara ó disposto no artigo 127 da LSG, establécese un prazo de dous anos para o desenvolvemento da programación do Planeamento, transcorrido dito prazo entenderase substituído o sistema polo de cooperación.

#### **Art. 37. Densidade.-**

A densidade máxima de vivendas está establecida no solo urbano non consolidado en 100 vivendas/ha.

#### **Art. 38. Desenvolvemento.-**

Os planos de Aliñacións,e Ordenación e Xestión definen con suficiente precisión, aliñacións e ordenación de volumes polo que unha vez realizado o reparto equitativo de cargas e beneficios, cedidos os terreos de cesión obrigatoria, urbanizado e obtida a condición de solar enténdense como ámbitos de licenzia directa.

As rasantes, cando correspondan ó viario existente serán as actuais, no viario de nova creación serán as definidas polo PERI, e no seu defecto polo acordo entre os distintos viarios existentes, definidos por unha pendente constante e concretados noen el Proxecto de Urbanización correspondente.

Non obstante, poderán formularse con carácter facultativo, estudos de detalle para ordenar dentro dos sólidos capaces previstos no solo urbano no consolidado, o volume edificable, adxudicado ás parcelas que os emprazan.

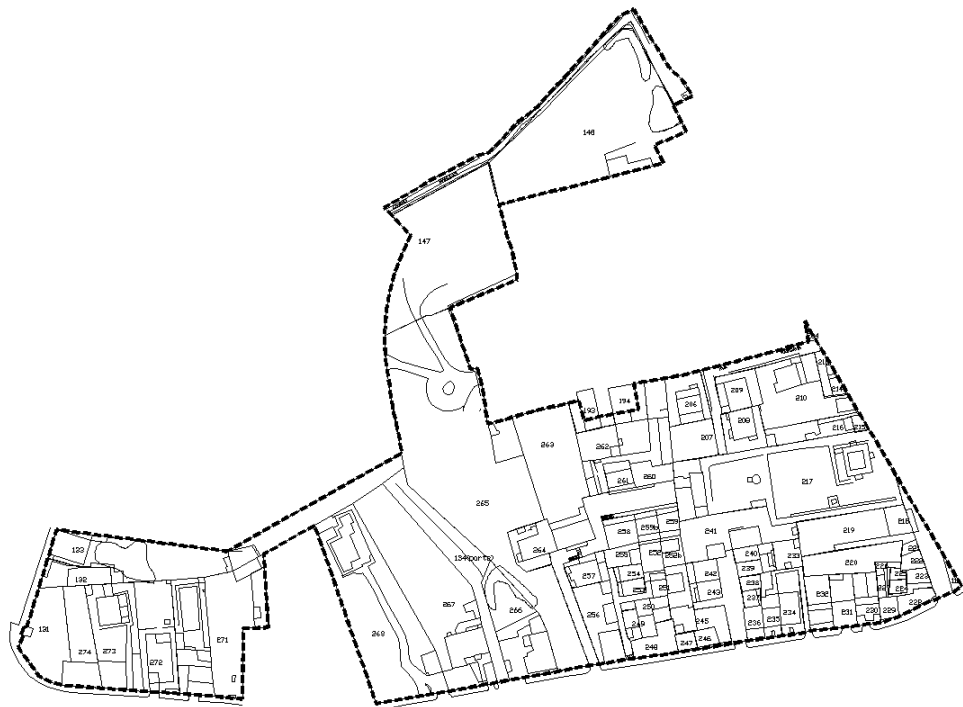
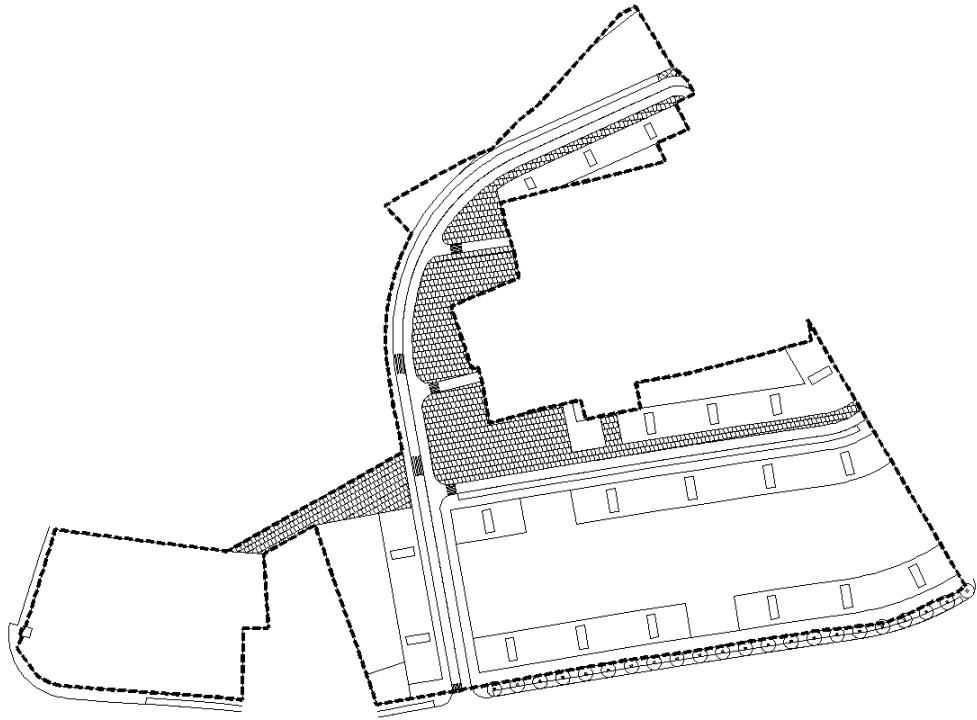
**Art. 39.-Fichas de Características dos polígonos delimitados a efectos de xestión.-**

(No apartado 5 da Memoria Xustificativa do PERI figura relación de propietarios a título informativo, segundo datos do I.B.I.)

SIGNIFICADO DAS ABREVIATURAS: m2s = metro cadrado de solo / m2c = metro cadrado construído ( metro cadrado de teito) / m2cR= metro cadrado construído de uso residencial / m2cCT = metro cadrado construído de uso comercial e terciario / m<sup>2</sup> c.u.t.c. = metro cadrado construído no uso e tipoloxía característico.

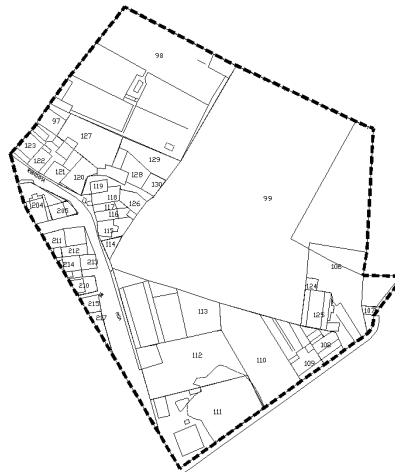
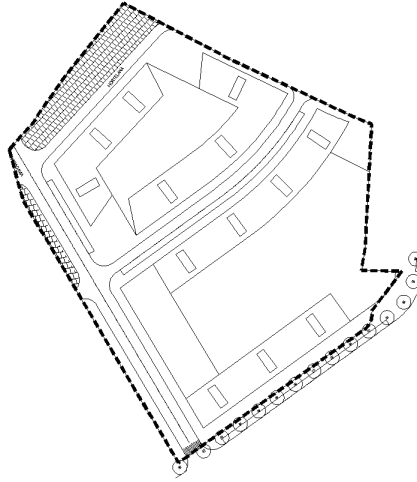
| <b>PERI IV-01 SAN ROQUE A<br/>POLÍGONO P-1</b>   |  |
|--|--|
| <b>AREA DE REPARTO A.R.1<br/>SISTEMA: COMPENSACIÓN</b>   |  |
| <b>SITUACION:</b><br>N: Barrio de Ribadavia,<br>S.Couto de San Honorato<br>L:Rua Ribadavia,<br>O:Vázquez Varela ( segundo Plano)   |  |
| <b>SUPERFICIES E APROVEITAMENTO:</b><br><br>SUPERFICIE TOTAL:27.439,45 m2s<br><br>APROVEITAMENTO LUCRATIVO:<br><br>EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL:<br>22.637,55 m2cR (Cp=1)<br>Nº DE VIVENDAS: 275<br><br>EDIFICABILIDADE COMERCIAL E<br>TERCIARIO :<br>17.096 m2cCT (Cp= 0,9)<br>APROVEITAMENTO TIPO:<br>1,4739 m2c.utc /m2s   | <b>CESIÓNS:</b><br><br>VIARIO: 7.068 m2s<br>ESPACIOS LIBRES:1.747 m2s<br>ZONAS VERDES: 4.282 m2s<br>EQUIPAMENTO: 3.960 m2s<br>APROVEITAMENTO:10% |
| <b>OBSERVACIÓNS:</b><br><br>Ordenación detallada en planos do PERI.<br>Baixo a zona verde ZV1 preverase un aparcamento público de titularidade e uso público, cun mínimo de 400 prazas de aparcamento .A cesión de solo para equipamento será para uso sanitario-asistencial.<br>Transcorridos dous anos sen que se presentasen as Bases e Estatutos da Xunta de compensación o sistema de execución será o de cooperación.O 10% de aproveitamento municipal aplicarase para necesidades de realoxos neste ámbito. |  |

PLANO DE ORDENACION E PARCELARIO: POLIGONO 1



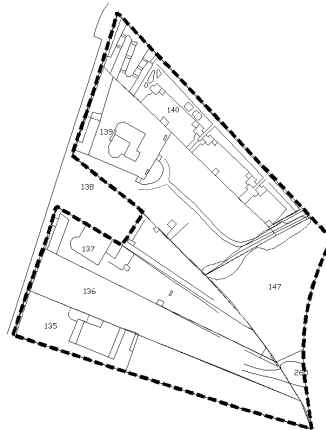
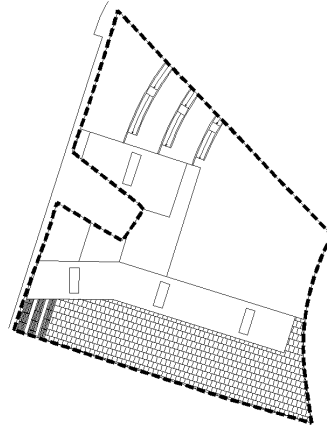
| <b>PERI IV-01 SAN ROQUE A</b>   |   |
|---|---|
| <b>AREA DE REPARTO A.R.1</b>  | <b>POLÍGONO P-2</b>   |
| <b>SISTEMA:COMPENSACIÓN</b>   |   |
| <b>SITUACION:</b><br>N: Hortelana,<br>S: Couto de San Honorato,<br>L:Travesía de Couto Piñeiro,<br>O: Rua Ribadavia.  |   |
| <b>SUPERFICIES E APROVEITAMENTO:</b>  |   |
| SUPERFICIE TOTAL: 13.026,80 m2s   | <b>CESIÓNS ( m2)</b><br><br>VIARIO/APARCAMENTOS:4.002 m2s<br>ESPACIOS LIBRES:492 m2s<br>ZONAS VERDES:3.043 m2s<br><br>APROVEITAMENTO: 10% |
| APROVEITAMENTO LUCRATIVO:   |   |
| EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL:<br>10.747,11m2cR (Cp=1)<br>Nº DE VIVENDAS: 130   |   |
| EDIFICABILIDADE COMERCIAL E<br>TERCIARIO:<br>8.113 m2cCT (Cp=0,9)   |   |
| APROVEITAMENTO TIPO:<br>1,4739 m2c utc /m2s   |   |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br><br>Ordenación detallada en planos do PERI.<br>Baixo a zona verde preverase un aparcamento de titularidade e uso público, cun mínimo de 250 prazas.<br>Transcorridos dous anos sen que se presentasen as Bases e Estatutos da Xunta de compensación o sistema de execución será o de cooperación.O 10% de aproveitamento municipal aplicarase para necesidades de realoxos neste ámbito. |   |

**PLANO DE ORDENACION E PARCELARIO POLIGONO 2:**



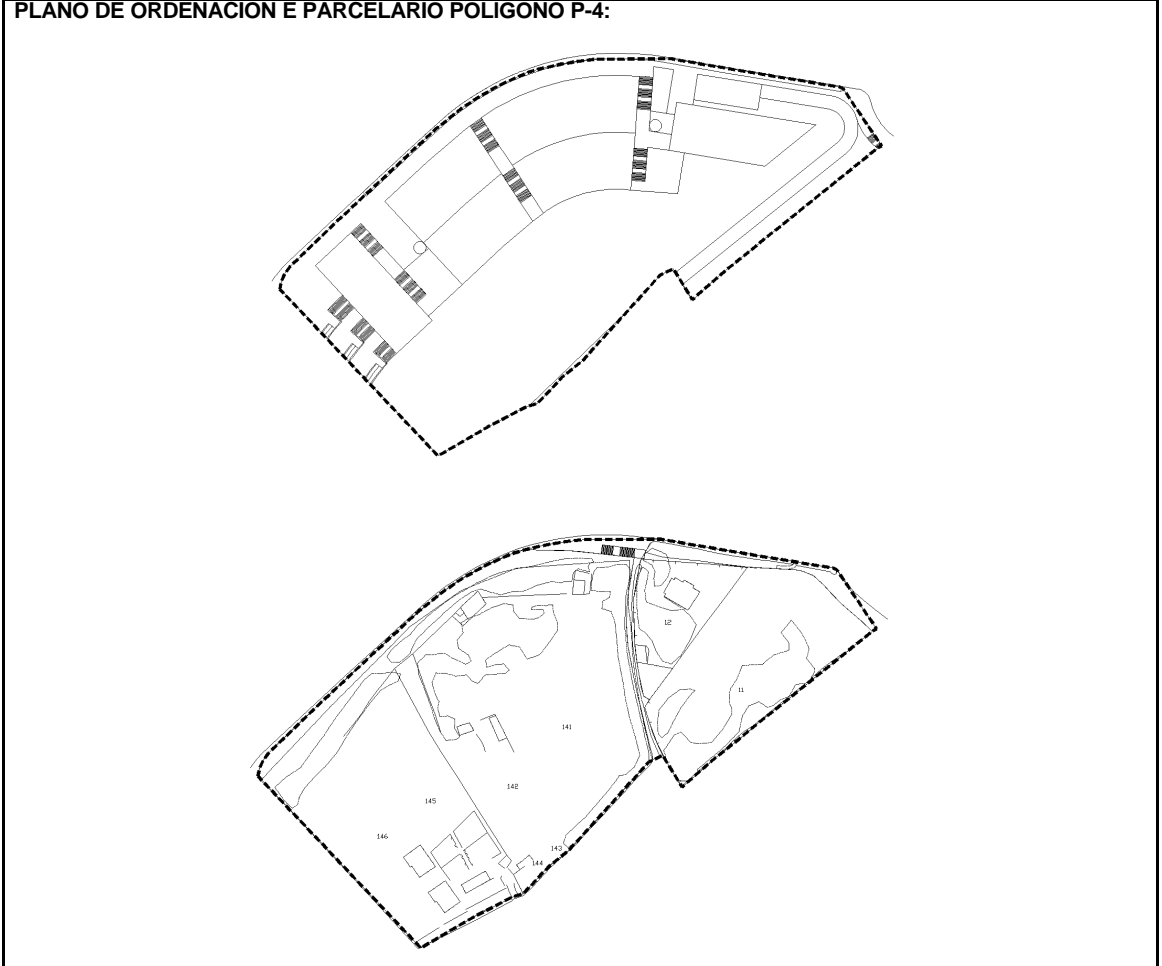
| <b>PERI IV-01 SAN ROQUE A</b>   |  |
|---|--|
| <b>AREA DE REPARTO A.R.1</b>  | <b>POLÍGONO P-3</b>  |
| <b>SISTEMA: COMPENSACIÓN</b>  |  |
| <b>SITUACIÓN:</b><br>N: Pizarro,<br>S. Colexio María Inmaculada,<br>L: Polígono P1,<br>O:Vázquez Varela   |  |
| <b>SUPERFICIES E APROVEITAMENTO:</b><br><br>SUPERFICIE TOTAL:<br>6.916,75 m2s<br><br>APROVEITAMENTO LUCRATIVO:<br><br>EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL:<br>5.706,32 m2cR (Cp= 1)<br>Nº DE VIVENDAS: 69<br><br>EDIFICABILIDADE COMERCIAL E<br>TERCIARIO:<br>4.303 m2cCT ( Cp=0,9)<br><br>APROVEITAMENTO TIPO:<br>1,4739 m2c utc/m2s   | <b>CESIÓNS ( m2)</b><br><br>VIARIO/APARCAMENTOS:2.296 m2<br>ESPACIOS LIBRES: 597 m2<br>ZONAS VERDES:1.836 m2<br><br>APROVEITAMENTO:10% |
| <b>OBSERVACIÓNS:</b><br><br>Ordenación detallada en planos do PERI.<br>Asegurarase a conexión peatonal entre Vázquez Varela e o interior do ámbito mediante un recorrido peatonal adaptado á lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.<br>Transcorridos dous anos sen que se presentasen as Bases e Estatutos da Xunta de compensación o sistema de execución será o de cooperación.O 10 % de aproveitamento municipal aplicarás epara necesidades de realoxo neste ámbito. |  |

**PLANO DE ORDENACION E PARCELARIO POLIGONO 3:**



| <b>PERI IV-01 SAN ROQUE A</b>   |  |
|---|--|
| <b>AREA DE REPARTO A.R.2</b>  | <b>POLIGONO P-4</b>  |
| <b>SISTEMA: CONCERTO</b>  |  |
| <b>SITUACION:</b><br>N: Rua Pizarro,<br>S: Camino de Mañucas ,<br>L: Praza se Isabel a Católica,<br>O: Vázquez Varela   |  |
| <b>SUPERFICIES E APROVEITAMENTO:</b><br><br>SUPERFICIE TOTAL:<br>17.425 m2s<br><br>APROVEITAMENTO LUCRATIVO:<br><br>EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL:<br>14.376 m2c R (Cp=1)<br>Nº DE VIVENDAS: 174<br><br>EDIFICABILIDADE COMERCIAL E<br>TERCIARIO:<br>9.630 m2cCT (Cp=0,9)<br><br>APROVEITAMENTO TIPO:<br>1,3399 m2cutc /m2s   | <b>CESIÓNS ( m2)</b><br><br>VIARIO/APARCAMENTOS:2.533 m2s<br>ESPACIOS LIBRES: 646 m2s<br>ZONAS VERDES:8.500 m2s<br><br>APROVEITAMENTO: 10% |
| <b>OBSERVACIÓNS:</b><br><br>Ordenación detallada en planos do PERI.<br>O instrumento de equidistribución e o proxecto de urbanización deberán presentarse no prazo dun ano desde a aprobación definitiva do PERI.<br>As cubertas formando terrazas axardinadas no edificio central escalonado , así como os accesos ó parque serán de uso público, obriga que se formalizará no Proxecto de compensación e na escritura de división horizontal.<br>Recolocarase o arborado de interese, na zona protexendo a palmeira existente.<br>Condicións segundo o Convenio aprobado polo Pleno o 27 de marzo de 2.000 (Anexo a este PERI).<br>Entre os gastos de urbanización deste Polígono, a asumir polos propietarios do mesmo, inclúense a completa urbanización da Rúa Pizarro, ambas beirarrúas e calzada segundo a ordenación do PERI. |  |

**PLANO DE ORDENACIÓN E PARCELARIO POLÍGONO P-4:**



## 5. RELACION INFORMATIVA DE PROPIETARIOS, E SUPERFICIES APROXIMADAS DAS UNIDADES DE NORMALIZACION DE PREDIOS E POLÍGONOS.-

Os datos que figuran neste apartado son indicativos , obtidos a partir do Catastro do Imposto de bens inmobles, e por medición aproximada da cartografía catastral.

### UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP1.-

| Nº ORDE | SUPERFICIE        | POLIGONO        | PARCELA      | ENDEREZO               | NOME E APELIDOS               | DOMICILIO             |
|---------|-------------------|-----------------|--------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 29      | 111,51<br>(11,81) | EXP-REP<br>UNP1 | 38561-<br>01 | R/RIBADAVIA, 11-A      | JULIA ALVAREZ<br>FERNANDEZ    | R/RIBADAVIA, 90       |
| 30      | 82,51<br>(9,92)   | EXP-REP<br>UNP1 | 38561-<br>02 | R/RIBADAVIA, 9         | JULIA ALVAREZ<br>FERNANDEZ    | R/RIBADAVIA, 9        |
| 31      | 59,19             | UNP1            | 38561-<br>03 | TR. RIBADAVIA, 25      | SATURNINO SOTELO<br>PAZO      | TRA. RIBADAVIA,<br>25 |
| 32      | 53,61             | UNP 1           | 38561-<br>04 | TR. RIBADAVIA, 23      | PILAR ALONSO<br>SOTELO        | TRA. RIBADAVIA,<br>23 |
| 42      | 102,67            | UNP1            | 38561-<br>14 | TR. RIBADAVIA, 26      | RAMON PEREZ RIAL              | TRA. RIBADAVIA,<br>26 |
| 43      | 105,82<br>(32,33) | EXP-REP<br>UNP1 | 38561-<br>15 | TR. RIBADAVIA 2,<br>28 | RAMON LUIS MARINO<br>IGLESIAS | R/MANTELAS, 86        |

### UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP2.-

| Nº ORDE | SUPERFICIE         | POLIGONO        | PARCELA      | ENDEREZO          | NOME E APELIDOS                 | DOMICILIO                    |
|---------|--------------------|-----------------|--------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 45      | 366,39<br>(352,01) | EXP-REP<br>UNP2 | 38567-<br>01 | TR. RIBADAVIA, 31 | JOSE ELOY MELEIRO<br>PIÑA       | TRA. RIBADAVIA,<br>31        |
| 46      | 88,28              | UNP2            | 38567-<br>02 | TR. RIBADAVIA, 29 | MARINA GIRALDEZ<br>LAGO         | TRA. RIBADAVIA,<br>29        |
| 92      | 45,16<br>(40,47)   | EXP-REP<br>UNP2 | 38567-<br>48 | R/HORTELANA, 3    | CANDELARIA BALDE<br>CARIDE      | R/HORTELANA, 3               |
| 93      | 65,72<br>(0,65)    | EXP-REP<br>UNP2 | 38567-<br>49 | R/RIBADAVIA, 19   | HRDOS. ARCADIO<br>LEIRA GOMEZ   | R/RIBADAVIA, 19              |
| 94      | 103,53<br>(27,36)  | EXP-REP<br>UNP2 | 38567-<br>50 | R/RIBADAVIA, 17   | MANUEL CARRERA<br>RODRIGUEZ     | R/RIBADAVIA, 17              |
| 95      | 90,98<br>(16,19)   | EXP-REP<br>UNP2 | 38567-<br>51 | R/RIBADAVIA, 15   | HRDOS. MARCOS<br>PEREZ CHAMORRO | R/RIBADAVIA, 15              |
| 96      | 201,54<br>(5,92)   | EXP-REP<br>UNP2 | 38567-<br>52 | R/RIBADAVIA, 13   | CELSO FRAMIÑAN<br>REY           | R/VALENCIA, 9<br>(SALAMANCA) |

**UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP3.-**

| Nº ORDE | SUPERFICIE | POLIGONO | PARCELA  | ENDEREZO        | NOME E APELIDOS           | DOMICILIO                  |
|---------|------------|----------|----------|-----------------|---------------------------|----------------------------|
| 61      | 353,81     | UNP3     | 38567-17 | R/COLOMBIA, 4   | RAMON VEIGA ESTEVEZ       | AVDA. RAMON NIETO, 98      |
| 62      | 125,60     | UNP3     | 38567-18 | R/COLOMBIA, 6   | COMUNIDADE PROPIETARIOS   | R/COLOMBIA, 6              |
| 63      | 17,26      | UNP3     | 38567-19 | R/COLOMBIA, 8-A | ROGELIO VEIGA COSTAS      | R/COLOMBIA, 8              |
| 64      | 24,44      | UNP3     | 38567-20 | R/COLOMBIA, 8-B | RAMON VEIGA ESTEVEZ       | AVDA. RAMON NIETO, 98      |
| 65      | 24,05      | UNP3     | 38567-21 | R/COLOMBIA, 8-C | DELICIA LORENZO PAMPILLÓN | BARRIO HERVILLE, 185 (MOS) |
| 88      | 285,32     | UNP3     | 38567-44 | R/HORTELANA, 15 | GENEROSA RIVEIRO QUINTELA | R/HORTELANA, 15            |
| 89      | 101,61     | UNP3     | 38567-45 | R/HORTELANA, 13 | GENEROSA RIVEIRO QUINTELA | R/HORTELANA, 15            |

**UNIDADE DE NORMALIZACION DE PREDIOS UNP4.-**

| Nº ORDE | SUPERFICIE        | POLIGONO | PARCELA  | ENDEREZO            | NOME E APELIDOS                                    | DOMICILIO                            |
|---------|-------------------|----------|----------|---------------------|--|--------------------------------------|
| 70      | 218,87<br>(25,81) | UNP4     | 38567-26 | R/COLOMBIA, 20      | COMUNIDADE PROPIETARIOS                            | R/COLOMBIA, 20                       |
| 73      | 75,87             | UNP4     | 38567-29 | R/COUTO PIÑEIRO, 12 | JOSE ALBERTE SOUSA                                 | R/COUTO PIÑEIRO, 12                  |
| 74      | 120,69            | UNP4     | 38567-30 | R/COUTO PIÑEIRO, 14 | JOSE RODRIGUEZ GONZALEZ                            | R/COUTO PIÑEIRO, 14                  |
| 75      | 162,47<br>(80,72) | UNP4     | 38567-31 | R/COUTO PIÑEIRO, 16 | HERMINIA ALVAREZ PARAMOS/BENIGNO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ | R/COUTO PIÑEIRO, 16/CEDRO Nº 2 BAIXO |

**POLIGONO P-1.-**

| PARCELAS INCLUIDAS (SUPERFICIES APROXIMADAS): |            |          |                          |                         |                          |  |
|---|------------|----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| Nº ORDE                                       | SUPERFICIE | PARCELA  | ENDEREZO                 | NOME E APELIDOS         | DOMICILIO                |  |
| 111(a)  | 24,98      | 38557-15 | R/COUTO SAN HONORATO, 87 | CARMEN ALLEN PAZO       | R/COUTO SAN HONORATO, 87 |  |
| 131   | 413,27     | 36556-01 | PZ. SANTA RITA, 1        | CONCELLO DE VIGO        | PRAZA DO REI, S/N        |  |
| 132   | 169,16     | 36556-02 | R/VAZQUEZ VARELA, 61     | TELMO CHANTADA MARTINEZ | R/VAZQUEZ VARELA, 61     |  |
| 133   | 738,81     | 36556-03 | R/VAZQUEZ VARELA, 59     | ENRIQUE PEREZ FERNANDEZ | R/VAZQUEZ VARELA, 59     |  |

|        |          |          |                      |   |   |
|--------|----------|----------|----------------------|---|---|
| 134    | 995,38   | 36556-04 | R/VAZQUEZ VARELA, 57 | RELIGIOSAS DE MARIA INMACULADA  | R/VAZQUEZ VARELA, 57  |
| 147(a) | 1.626,32 | 36556-17 | CNO. MANUCAS, 3      | ROGELIO DIAZ DIAZ   | CNO. MANUCAS, 3   |
| 148    | 2.195,00 | 36556-18 | R/RIBADAVIA, 12      | HRDOS. LAUDINO SOUSA ALONSO   | R/RIBADAVIA, 12   |
| 188(b) | 21,00    | 36556-58 | TR. FORNO, 35        | ANTONIO VAZQUEZ CARRERA   | R/CONDOMINGUEZ- PRIEGUE, 43                                 |
| 189(b) | 109,00   | 36556-59 | TR. FORNO, 34        | EDELMIRO FERNANDEZ PORTABALES / INTERESADO: SERAFIN FERNANDEZ RODRIGUEZ                   | R/FORNO, 34   |
| 191(b) | 626,84   | 36556-62 | TR. FORNO, 30        | JOSE GARCIA BERNARDEZ / FLORA GARCÍA MARNOTES/ CARMEN GARCÍA MARNOTES                     | R/FORNO, 29/ A ESTRADA, SAN PELAYO 38-4º /PAZÓ-CASTRELOS 67 |
| 193(b) | 60,82    | 36556-64 | TR. FORNO, 25        | MANUEL FRANCISCO GOMEZ ARIAS  | TRAVESIA DO FORNO 25  |
| 194(b) | 76,11    | 36556-65 | TR. FORNO, 21        | DOLORES FIGUEROA FERNANDEZ  | R/FORNO, 21   |
| 196(b) | 97,37    | 36556-66 | TR. FORNO, 17        | ALFONSO PEREZ VILA/CONCEPCIÓN PÉREZ RAMOS   | R/FORNO, 17/BARCELONA 21 B 6º C                             |
| 204(a) | 9,10     | 36556-74 | R/RIBADAVIA, 28      | ARTURO RIVAS MARTÍNEZ   | R/RIBADAVIA, 20   |
| 206    | 233,89   | 36556-76 | R/RIBADAVIA, 32      | JOSE LUIS GUEDE MARTINEZ  | R/RIBADAVIA, 32   |
| 207    | 198,09   | 36556-77 | R/RIBADAVIA, 32      | DOMINGO OLLERO GONZALEZ   | AVDA. MADRID, 22-6º   |
| 208    | 203,22   | 36556-78 | R/RIBADAVIA, 34      | CONSUELO RODRIGUEZ ALVAREZ  | R/RIBADAVIA, 34   |
| 209    | 186,00   | 36556-79 | R/RIBADAVIA, 36      | AURELIO FEIJOO SAAVEDRA AMELIA VARELA VAZQUEZ   | R/RIBADAVIA, 36   |
| 210(a) | 560,31   | 36556-80 | R/RIBADAVIA, 38      | MARIA BLANCO ALVAREZ  | R/RIBADAVIA, 38   |
| 211(a) | 60,37    | 36556-81 | R/RIBADAVIA, 40      | MARIA BLANCO ALVAREZ  | R/RIBADAVIA, 38   |
| 214(a) | 31,63    | 36556-84 | R/RIBADAVIA, 46      | CONCEPCION OTERO CONDE  | R/RIBADAVIA, 46   |
| 215(a) | 23,04    | 36556-85 | R/RIBADAVIA, 50      | MANUEL BAAMONDE ARAUJO  | R/RIBADAVIA, 52   |
| 216    | 176,52   | 36556-86 | R/RIBADAVIA, 52      | ALBERTO MAQUIEIRA SOTO  | R/RIBADAVIA, 50   |
| 217(a) | 1.826,67 | 36556-87 | R/RIBADAVIA, 54      | ANTONIO CASEIRO RATON/ INTERESADOS: Mª ANTONIA CASEIRO GUERRA/Dª ERMITAS GUERRA RODRÍGUEZ | R/RIBADAVIA, 54   |
| 218    | 93,08    | 36556-88 | R/RIBADAVIA, 56      | NIEVES RODRIGUEZ FERNANDEZ  | R/RIBADAVIA, 58   |
| 219    | 334,38   | 36556-89 | R/RIBADAVIA, 58      | NIEVES RODRIGUEZ FERNANDEZ  | R/RIBADAVIA, 58   |
| 220    | 282,94   | 36556-90 | R/RIBADAVIA, 68      | CASTOR VAZQUEZ VILLAR   | R/RIBADAVIA, 68   |
| 221    | 20,86    | 36556-91 | R/RIBADAVIA, 70      | CASTOR VAZQUEZ VILLAR   | R/RIBADAVIA, 68   |
| 222    | 44,30    | 36556-92 | R/RIBADAVIA, 72      | CASTOR VAZQUEZ VILLAR   | R/RIBADAVIA, 68   |

|     |        |          |                               |   |   |
|-----|--------|----------|-------------------------------|---|---|
| 223 | 38,12  | 36556-93 | R/RIBADAVIA, 74               | PETRA OVEJERO<br>DOCAMPO                            | R/ASTURIAS, 25                                |
| 224 | 27,95  | 36556-94 | R/RIBADAVIA, 76               | ANGELA ESTEVEZ<br>DOMONTE                           | R/REGUEIRO, 10                                |
| 225 | 21,75  | 36556-95 | R/RIBADAVIA, 78               | ANGELA ESTEVEZ<br>DOMONTE                           | R/REGUEIRO, 10                                |
| 226 | 15,35  | 36556-96 | R/RIBADAVIA, 80               | BENIGNO ESTEVEZ<br>MARIÑO                           | R/OVIETA, 44 (ERANDIO-<br>VIZCAYA)            |
| 227 | 21,09  | 36556-97 | R/RIBADAVIA, 82               | AURELIA ESTEVEZ<br>DOMONTE                          | R/REGUEIRO, 10                                |
| 228 | 75,68  | 36556-98 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 85-A | CONCELLO DE VIGO                                    | PRAZA DO REI, S/N                             |
| 229 | 50,13  | 36556-99 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 85   | ANGELA ESTEVEZ<br>DOMONTE                           | R/REGUEIRO, 10                                |
| 230 | 147,03 | 36556-A0 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 83   | CLARA BLANCO<br>MONTERO                             | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 83                   |
| 231 | 151,83 | 36556-A1 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 81   | ALEJANDRO BLANCO<br>MONTERO                         | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 81                   |
| 232 | 158,46 | 36556-A2 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 79   | MANUEL BARREIRO<br>HERMIDA                          | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 79                   |
| 233 | 91,78  | 36556-A3 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 77   | JORGE RODRIGUEZ<br>LIMA<br>MANUEL RODRIGUEZ<br>LIMA | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 77                   |
| 234 | 167,79 | 36556-A4 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 73   |   | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 73                   |
| 235 | 89,09  | 36556-A5 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 71   | AURORA RODRIGUEZ<br>ALONSO                          | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 71                   |
| 236 | 73,53  | 36556-A6 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 69   | FLORA RODRIGUEZ<br>ALONSO                           | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 69                   |
| 237 | 36,32  | 36556-A7 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 67   | FLORA RODRIGUEZ<br>ALONSO                           | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 67                   |
| 238 | 36,15  | 36556-A8 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 65   | AURELIA RODRIGUEZ<br>LIMA                           | R/ROLA, 15                                    |
| 239 | 70,02  | 36556-A9 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 63   | AURELIA RODRIGUEZ<br>LIMA                           | R/ROLA, 15                                    |
| 240 | 92,28  | 36556-B0 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 61   | JORGE SERAFIN<br>RODRIGUEZ LIMA                     | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 77                   |
| 241 | 492,25 | 36556-B1 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 59   | OTILIA ROBLEDA<br>FERNANDEZ                         | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 59                   |
| 242 | 78,19  | 36556-B2 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 57   | CONCEPCION PEREZ<br>PEREZ                           | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 57                   |
| 243 | 69,68  | 36556-B3 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 55   | FRANCISCO PEREZ<br>DEBESA                           | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 55                   |
| 244 | 116,24 | 36556-B4 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 53   | MANUEL GIL SANCHEZ                                  | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 53                   |
| 245 | 172,93 | 36556-B5 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 51   | JULIA VAZQUEZ<br>PIÑEIRO                            | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 51                   |
| 246 | 50,41  | 36556-B6 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 49   | CARLOTA COMESANA<br>COMESAÑA                        | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 49                   |
| 247 | 44,33  | 36556-B7 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 47   | CARLOTA COMESANA<br>COMESAÑA                        | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 47                   |
| 248 | 132,47 | 36556-B8 | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 45   | ISAAC RODRIGUEZ<br>VAZQUEZ                          | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 45                   |
| 249 | 95,36  | 36556-B9 | R/COUTO SAN<br>HONORATO 2, 2  | JORGE ENRIQUE<br>GARCIA LOUREIRO                    | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 2ª<br>TRAVESIA ,Nº2  |
| 250 | 81,81  | 36556-C1 | R/COUTO SAN<br>HONORATO 2, 6  | JORGE ENRIQUE<br>GARCIA LOUREIRO                    | R/COUTO SAN<br>HONORATO, 2ª<br>TRAVESIA ,Nº 2 |

|        |          |          |                            |  |                                   |
|--------|----------|----------|----------------------------|--|-----------------------------------|
| 251    | 43,65    | 36556-C2 | R/COUTO SAN HONORATO 2, 8  | Mª. CARMEN VAZQUEZ MIGUELEZ                                  | R/COUTO SAN HONORATO, 2-8         |
| 252    | 93,71    | 36556-C3 | R/COUTO SAN HONORATO 2, 11 | MANUEL LORENZO GONZALEZ                                      | R/COUTO SAN HONORATO, 2-10        |
| 253    | 48,08    | 36556-C4 | R/COUTO SAN HONORATO 2, 12 | MARIA CASAL MATOS  | R/COUTO SAN HONORATO, 2-12        |
| 254    | 50,72    | 36556-C5 | R/COUTO SAN HONORATO 2, 14 | MANUEL LUSTRES VARELA  | R/FERNANDO CONDE, 17-2º           |
| 255    | 84,98    | 36556-C6 | R/COUTO SAN HONORATO 2, 16 | ESCLAVITUD RODRIGUEZ DAVILA                                  | R/COUTO SAN HONORATO, 2-16        |
| 256    | 317,32   | 36556-C7 | R/COUTO SAN HONORATO, 43   | MANUEL VAZQUEZ MODERNAS                                      | R/COUTO SAN HONORATO, 43          |
| 257    | 139,27   | 36556-C8 | R/COUTO SAN HONORATO, 41   | ANGEL ROLO FIGUEROA<br>AUGUSTO ROLO<br>MIRANDA               | R/COUTO SAN HONORATO, 41          |
| 258    | 126,36   | 36556-C9 | R/COUTO SAN HONORATO, 39   | LUISA ORGANERO ORGANERO/INTERESAD A: ANA SARA LERA ORGANERO  | R/COUTO SAN HONORATO, 37-1º INT.  |
| 259    | 84,61    | 36556-D1 | R/COUTO SAN HONORATO, 35   | LUISA ORGANERO ORGANERO/INTERESAD A: ANA SARA LERA ORGANERO  | R/COUTO SAN HONORATO, 37-1º INT.  |
| 259(b) | 84,23    | 36556-D1 | R/COUTO SAN HONORATO, 36   | LUISA ORGANERO ORGANERO/INTERESAD AS: ANA SARA LERA ORGANERO | R/COUTO SAN HONORATO, 37-1º INT.  |
| 260    | 103,48   | 36556-D2 | R/COUTO SAN HONORATO, 33   | CASTOR VAZQUEZ FERNANDEZ                                     | R/PINAR DEL CREJO, 34 - REDONDELA |
| 261    | 91,47    | 36556-D3 | R/COUTO SAN HONORATO, 31   | JULIO RAMOS ESPINA   | R/COUTO SAN HONORATO, 31          |
| 262    | 510,73   | 36556-D4 | R/COUTO SAN HONORATO, 29   | JOAQUIN RODRIGUEZ SILVA                                      | R/COUTO SAN HONORATO, 29          |
| 263    | 879,60   | 36556-D5 | R/COUTO SAN HONORATO, 27   | ODILO ESPINEIRO FERNANDEZ                                    | AVDA. CELANOVA, 96-2º - OURENSE   |
| 264    | 213,57   | 36556-D6 | R/COUTO SAN HONORATO, 25   | JUAN VAZQUEZ RAMOS   | R/COUTO SAN HONORATO, 25          |
| 265(a) | 3.021,47 | 36556-D7 | R/COUTO SAN HONORATO, 23   | CARLOS MARTINEZ ESTEVEZ                                      | R/CIMA DE VILA, 32 (SALVATIERRA)  |
| 266    | 574,35   | 36556-D8 | R/COUTO SAN HONORATO, 21   | RICARDO ARGIBAY GARRIDO                                      | R/COUTO SAN HONORATO, 21          |
| 267    | 1.370,61 | 36556-D9 | R/COUTO SAN HONORATO, 19   | MARIA ROSA LENCE ARGIBAY                                     | R/COUTO SAN HONORATO, 19          |
| 268    | 1.473,76 | 36556-E0 | R/COUTO SAN HONORATO, 17   | ROSA ROF REVERTER  | R/COUTO SAN HONORATO, 17          |
| 271    | 1.184,37 | 36556-E3 | R/COUTO SAN HONORATO, 7    | MARIA CONCEPCION RIOS PARGA                                  | R/COUTO SAN HONORATO, 7           |
| 272    | 491,32   | 36556-E4 | R/COUTO SAN HONORATO, 5    | MANUEL SANTIAGO DOMINGUEZ RIOS                               | R/COUTO SAN HONORATO, 5           |
| 273    | 581,05   | 36556-E5 | R/COUTO SAN HONORATO, 3    | MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ                                   | R/COUTO SAN HONORATO, 3           |
| 274    | 339,50   | 36556-E6 | R/COUTO SAN HONORATO, 1    | MARIA RODRIGUEZ COSTAS                                       | R/COUTO SAN HONORATO, 1           |
| 275    | 75,00    | 36556-E8 | R/COUTO SAN HONORATO 2, 16 | OLGA ARAUJO GONZALEZ   | GARCIA BARBON 22-7ºB              |

## POLÍGONO P-2

| PARCELAS INCLUIDAS (SUPERFICIES APROXIMADAS): |            |          |                           |  |                            |
|---|------------|----------|---------------------------|--|----------------------------|
| Nº ORDE                                       | SUPERFICIE | PARCELA  | ENDEREZO                  | NOME E APELIDOS  | DOMICILIO                  |
| 97  | 70,83      | 38557-01 | R/HORTELANA, 2            | LUCIANO RODRIGUEZ VILLAR   | R/SAN ROQUE, 46            |
| 98  | 1.918,81   | 38557-02 | TR. COUTO PINEIRO, 1-A    | HERMINIA MARTINEZ PEREZ / MARIANO PÉREZ-MARTÍNEZ PÉREZ-AMOR          | R/BOLIVIA, 23/GRAN VIA 130 |
| 99  | 4.996,00   | 38557-03 | TR. COUTO PINEIRO, 1      | FERNANDO QUINTELA PEREZ  | R/COUTO SAN HONORATO, 99   |
| 106   | 611,49     | 38557-10 | R/COUTO SAN HONORATO, 103 | FERNANDO QUINTELA PEREZ  | R/COUTO SAN HONORATO, 99   |
| 107   | 15,62      | 38557-11 | R/COUTO PINEIRO, 36       | ENRIQUE QUINTELA FERNANDEZ   | R/COUTO PINEIRO, 36        |
| 108   | 106,81     | 38557-12 | R/COUTO SAN HONORATO, 97  | AMANDO MOSQUERA MEIRIÑO  | R/COUTO SAN HONORATO, 97   |
| 109   | 216,91     | 38557-13 | R/COUTO SAN HONORATO, 95  | LORENZO ESTEVEZ GONZALEZ<br>INTERESADA:<br>CONCEPCION ESTEVEZ ALEJOS | R/COUTO SAN HONORATO, 95   |
| 110   | 506,41     | 38557-14 | R/COUTO SAN HONORATO, 93  | FRANCISCO PEREZ SOMOZA   | R/MANUEL DE CASTRO, 50     |
| 111(b)  | 711,04     | 38557-15 | R/COUTO SAN HONORATO, 87  | CARMEN ALLEN PAZO  | R/COUTO SAN HONORATO, 87   |
| 112   | 597,74     | 38557-16 | R/RIBADAVIA, 47           | JOSEFA VILLAR PAZO   | R/RIBADAVIA, 47            |
| 113   | 623,94     | 38557-17 | R/RIBADAVIA, 45           | MAESTROS EN OBRAS, S.L.  | R/URZAIZ, 40-3º            |
| 114   | 27,48      | 38557-18 | R/RIBADAVIA, 43           | JOSE MARIA CASTRO MOURIÑO  | R/RIBADAVIA, 41            |
| 115   | 71,06      | 38557-19 | R/RIBADAVIA, 41           | JOSE MARIA CASTRO MOURIÑO  | R/RIBADAVIA, 41            |
| 116   | 40,02      | 38557-20 | R/RIBADAVIA, 39           | HORTENSIA PEREZ BALBUENA   | R/RIBADAVIA, 39            |
| 117   | 29,50      | 38557-21 | R/RIBADAVIA, 37           | JOSEFA PAZ NAVARRO   | R/REDONDELA-COIA, 1-7º     |
| 118   | 45,25      | 38557-22 | R/RIBADAVIA, 39           | CASIMIRO ROJO PRADO  | R/RIBADAVIA, 39            |
| 119   | 88,41      | 38557-23 | R/RIBADAVIA, 33           | ELISA PEREZ RIAL   | R/RIBADAVIA, 33            |
| 120   | 89,51      | 38557-24 | R/RIBADAVIA, 27           | LORENZO SOTO RODRÍGUEZ   | R/RIBADAVIA, 27            |
| 121   | 141,13     | 38557-25 | R/RIBADAVIA, 25           | ROSA PEREZ RIAL  | R/RIBADAVIA, 25            |
| 122   | 41,10      | 38557-26 | R/RIBADAVIA, 23           | HRDOS. RAMON PEREZ   | R/RIBADAVIA, 23            |
| 123   | 97,77      | 38557-27 | R/RIBADAVIA, 21           | HRDOS. RAMON PEREZ   | R/RIBADAVIA, 21            |
| 124   | 16,34      | 38557-28 | R/COUTO SAN HONORATO, 101 | FERNANDO QUINTELA PEREZ  | R/COUTO SAN HONORATO, 99   |
| 125   | 128,59     | 38557-29 | R/COUTO SAN HONORATO, 99  | FERNANDO QUINTELA PEREZ  | R/COUTO SAN HONORATO, 99   |
| 126   | 78,00      | 38557-30 | R/RIBADAVIA, 31           | JOSE RUFINO ROJO PRADO   | R/RIBADAVIA, 31            |
| 127   | 332,98     | 38557-31 | R/RIBADAVIA, 29           | RAMON PEREZ RIAL   | R/RIBADAVIA, 26            |
| 128   | 45,52      | 38557-32 | R/RIBADAVIA, 29-B         | JOSE RUFINO ROJO DE PRADO  | R/RIBADAVIA, 31            |

|        |        |          |                   |   |                       |
|--------|--------|----------|-------------------|---|-----------------------|
| 129    | 37,53  | 38557-33 | R/HORTELANA, 2-B  | JOSE GONZALEZ PEREZ   | R/HORTELANA, 2        |
| 130    | 129,90 | 38557-34 | R/RIBADAVIA, 29-C | JOSE RUFINO ROJO PRADO  | R/RIBADAVIA, 31       |
| 204(b) | 127,02 | 36556-75 | R/RIBADAVIA, 29   | ARTURO RIVAS MARTÍNEZ   | R/RIBADAVIA, 21       |
| 205    | 43,63  | 36556-75 | R/RIBADAVIA, 30   | FRANCISCO PEREZ CASTRO E HROS.  | R/RIBADAVIA, 30       |
| 210(b) | 48,94  | 36556-80 | R/RIBADAVIA, 38   | MARIA BLANCO ALVAREZ  | R/RIBADAVIA, 38       |
| 211(b) | 49,90  | 36556-81 | R/RIBADAVIA, 40   | MARIA BLANCO ALVAREZ  | R/RIBADAVIA, 38       |
| 212    | 32,55  | 36556-82 | R/RIBADAVIA, 42   | CARMEN PUGA ALVAREZ   | R/TOMAS A. ALONSO, 21 |
| 213    | 28,37  | 36556-83 | R/RIBADAVIA, 44   | MARIA BLANCO ALVAREZ  | R/RIBADAVIA, 38       |
| 214(b) | 52,79  | 36556-84 | R/RIBADAVIA, 46   | CONCEPCION OTERO CONDE  | R/RIBADAVIA, 46       |
| 215(b) | 32,06  | 36556-85 | R/RIBADAVIA, 50   | MANUEL BAAMONDE ARAUJO  | R/RIBADAVIA, 52       |
| 217(b) | 36,43  | 36556-87 | R/RIBADAVIA, 54   | ANTONIO CASEIRO RATON/ INTERESADOS: M <sup>ra</sup> ANTONIA CASEIRO GUERRA/D <sup>ña</sup> ERMITAS GUERRA RODRÍGUEZ | R/RIBADAVIA, 54       |

### POLÍGONO 3.-

| PARCELAS INCLUIDAS: |            |          |                          |                         |                                  |
|---------------------|------------|----------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Nº ORDE             | SUPERFICIE | PARCELA  | ENDEREZO                 | NOME E APELIDOS         | DOMICILIO                        |
| 135                 | 1.088,21   | 36556-05 | R/VAZQUEZ VARELA, 55     | ALBERTO MARTIN BARCIA   | R/VAZQUEZ VARELA, 53             |
| 136                 | 956,05     | 36556-06 | R/VAZQUEZ VARELA, 53     | LUIS LLORENTE ROMERO    | R/ALFONSO XIII, 27-3º            |
| 137                 | 746,39     | 36556-07 | R/VAZQUEZ VARELA, 51     | TERESA DIEZ IGLESIAS    | R/VAZQUEZ VARELA, 51             |
| 138(b)              | 330,73     | 36556-08 | R/VAZQUEZ VARELA, 49     | COMUNIDADE PROPIETARIOS | R/VAZQUEZ VARELA, 49             |
| 139                 | 1.679,85   | 36556-09 | R/VAZQUEZ VARELA, 47     | JOAQUIN VIÑAS FLORIANI  | R/VAZQUEZ VARELA, 47             |
| 140                 | 1.029,64   | 36556-10 | R/VAZQUEZ VARELA, 45     | COMUNIDADE PROPIETARIOS | R/VAZQUEZ VARELA, 45             |
| 147(b)              | 916,23     | 36556-17 | CÑO. MAÑUCAS, 3          | ROGELIO DIAZ DIAZ       | CÑO. MAÑUCAS, 3                  |
| 265(b)              | 10,99      | 36556-D7 | R/COUTO SAN HONORATO, 23 | CARLOS MARTINEZ ESTEVEZ | R/CIMA DE VILA, 32 (SALVATIERRA) |

**POLÍGONO P-4.-**

| PARCELAS INCLUIDAS: |            |            |                  |                 |   |
|---------------------|------------|------------|------------------|-----------------|---|
| Nº ORDE             | SUPERFICIE | PARCELA    | ENDEREZO         | NOME E APELIDOS | DOMICILIO                                   |
| 11                  | 4.275,97   | 37565-12   | R/RIBADAVIA, 3   | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 12                  |            | 37565-.01. |                  | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 141                 | 12.460,01  | 36556-11   | R/RIBADAVIA, 2   | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 142                 |            | 36556-12   | CNO. MANUCAS, 6  | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 143                 |            | 36556-13   | CNO. MAÑUCAS, 8  | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 144                 |            | 36556-14   | CNO. MANUCAS, 10 | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 145                 |            | 36556-15   | CNO. MANUCAS, 12 | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |
| 146                 |            | 36556-16   | CNO. MANUCAS, 14 | PLACONSA        | Avenida del Ejército 3 Plasencia (Cáceres). |

## **6. PLAN DE ETAPAS.-**

## **6. PLAN DE ETAPAS.-**

A normativa urbanística de aplicación esixe que os Plans Parciais, e os Plans Especiais conteñan un Plan de Etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se incluían a fixación dos prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización dos polígonos que comprenda o sector e , no seu caso de solicitar licencia de edificación unha vez adquirido o dereito ó aproveitamento urbanístico.

No caso concreto do PERI IV-01 SAN ROQUE A establécese un plan de etapas flexible que en todo caso debe considerarse un Orde de prioridades en canto ás actuacións de iniciativa pública e que determina, en todo caso os prazos e condicións das actuacións concertadas cos particulares en solo urbano non consolidado.

A programación ten unha duración de catro anos, divididas en dúas etapas de dous anos cada unha delas:

### **1ª ETAPA: dous anos a partires da aprobación definitiva do PERI.-**

#### **Actuacións de iniciativa pública:**

| <b>PRIORIDAD</b> | <b>ACCION</b>   | <b>AXENTE</b>  |
|------------------|---|--|
| 1ª               | Mellora de Pavimentación e servicios ruas consolidadas Barrio de Ribadavia                  | Concello de Vigo (Vías e obras - PMS)  |
| 2ª               | A.I.4.Mellora de accesibilidade 1ª Travesía Barrio de Ribadavia                             | Concello de Vigo (Concellería Benestar Social), Subvención Xunta de Galicia –lei de accesibilidade |
| 3ª               | A.I.5.Mellora de accesibilidade 1ª Travesía Barrio de Ribadavia                             | Concello de Vigo (Concellería Benestar Social), Subvención Xunta de Galicia –lei de accesibilidade |
| 4ª               | A.I.3.Mellora de accesibilidade Vivendas Rua Colombia                                       | Concello de Vigo (Concellería Benestar Social), Subvención Xunta de Galicia –lei de accesibilidade |
| 5ª               | A.I.2. Dotación social Barrio de Ribadavia Inicio expediente expropiatorio                  | Concello de Vigo (PMS)   |
| 6ª               | A.I.1. Ampliación tramo Rua Ribadavia Inicio expediente expropiatorio                       | Concello de Vigo (PMS)   |
| 7ª               | A.I.6. Apertura acceso Couto Piñeiro /vivendas Rua Colombia Inicio expediente expropiatorio | Concello de Vigo (PMS)   |

#### **Actuacións iniciativa privada:**

| <b>PRIORIDAD</b> | <b>ACCION</b>   | <b>AXENTE</b>   |
|------------------|---|---|
| 1ª               | Presentación Instrumento de equidistribución Proxecto de urbanización do Polígono 4                   | Particular (Segundo Convenio PLACONSA: Prazo : 1 ano) |
| 2ª               | Presentación de Bases e Estatutos e Proxecto de Compensación Polígonos 1,2, e 3                       | Particulares  |
| 3ª               | Presentación Proxectos de normalización UNP.1, UNP.2. e UNP.3.  | Particulares  |
| 4ª               | Presentación Solicitud Licencia e Proxecto de obras complementarias parcela Rua Colombia ordenanza NC | Particular  |

## **2ª ETAPA: dous anos a partires da finalización da 1ª etapa.-**

### **Actuacións de iniciativa pública:**

| <b>PRIORIDAD</b> | <b>ACCION</b>   | <b>AXENTE</b>   |
|------------------|---|---|
| 1ª               | A.I.2. Dotación social Barrio de Ribadavia<br>Obras de rehabilitación   | Concello de Vigo<br>(Concellería de Relacións cidadanas- PMS)   |
| 2ª               | A.I.1. Ampliación tramo Rua Ribadavia<br>Proxecto de urbanización / obras   | Concello de Vigo<br>(Vías e obras-PMS)                          |
| 3ª               | A.I.6. Apertura acceso Couto Piñeiro<br>/viviendas Rua Colombia<br>Proxecto de urbanización / obras   | Concello de Vigo (PMS)  |
| 4ª<br>(opcional) | Cambio a sistema de cooperación de<br>polígonos 1,2 o 3 en caso de non<br>presentación de Bases e Estatutos   | Concello de Vigo (Xerencia de Urbanismo)                        |
| 5ª<br>(opcional) | Redacción Proxecto de normalización<br>UNP.1, UNP.2. e U.NP.3. pola<br>Administración , en caso de non<br>presentación por particulares   | Concello de Vigo (Xerencia de Urbanismo)                        |
| 6ª<br>(opcional) | Cesión de terreos a Consellería de<br>Sanidade ,para dotación sanitaria, en<br>caso de aprobación Proxecto de<br>Compensación Polígono P-2  | Concello de Vigo- Xunta de Galicia (Consellería de<br>Sanidade) |
| 7ª<br>(opcional) | Xestión de aparcamentos públicos baixo<br>subsolo de Zonas verdes ZV1 e ZV2<br>(Concesión ou xestión directa municipal),<br>en caso de aprobación Proxectos de<br>Compensación P-1 e P-2) | Concello de Vigo  |
| 8ª<br>(opcional) | Medidas de disciplina urbanística por<br>incumprimentos de prazos dos<br>particulares   | Concello de Vigo (Xerencia de Urbanismo)                        |

### **Actuacións iniciativa privada:**

| <b>PRIORIDAD</b> | <b>ACCION</b>   | <b>AXENTE</b> |
|------------------|---|---------------|
| 1ª               | Obras de urbanización e Solicitud de<br>licencias de obras edificación Polígono 4     | Particular    |
| 2ª               | Presentación Proxectos de<br>Urbanización/Obras de Urbanización<br>Polígonos 1,2, e 3 | Particulares  |
| 3ª               | Solicitud de licencia de obras<br>UNP.1, UNP.2. e UNP.3.                              | Particulares  |
| 4ª               | Obras de edificación<br>parcela Rua Colombia ordenanza NC                             | Particular    |

## **7.ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.-**

## **7.1.Introducción.-**

O Plan Especial debe recoller a avaliación económica da implantación de servizos e execución das obras de urbanización, a determinación do carácter público ou privado das obras e os organismos e institucións públicas ás que se asignan. Por outra banda, debe xustificarse a viabilidade do conxunto de actuacións, en función dos recursos disponibles, para as distintas etapas temporais da súa implantación.

A avaliación económica da implantación e servizos e da execución das obras de urbanización expresará o seu custo aproximado, sinalando as diferencias que poideran existir en función do momento que deban executarse segundo o previsto no orde de prioridades.

Nos apartados que seguen recollense as valoracións das diferentes propostas en termos funcionais e polo seu carácter público e privado, dando una especial relevancia á primeira etapa de dous anos 2004-2006 por canto a viabilidade do conxunto depende da resolución da mesma, tal e como se recolle no orde de prioridades.

Non se realiza a descripción dos recursos disponibles, toda vez que o ámbito, pola súa dimensión, é de difícil desglose dentro do conxunto da Facenda Local de Vigo e si dos instrumentos a través dos cales deben participar na financiación outras administracións públicas.

Finalmente, xustifícase a viabilidade do Plan e especificanse algunhas recomendacións que facilitan o proceso real da súa execución segundo o orde de prioridades.

## **7.2.Avaliación das determinacións do PERI IV-01 SAN ROQUE A.-**

A avaliación económica do conxunto de actuacións propostas, clasificadas desde o punto de vista funcional, e os criterios xerais utilizados son os seguintes:

### **A. SOLO URBANO CONSOLIDADO**

#### **A.1.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:**

As infraestructuras básicas medíronse e valoráronse aproximadamente, baixo o suposto da reposición de tódolos servizos nas ruas existentes, engadindo as obras puntuais que se proxectan.

A pavimentación valorouse considerando el concepto de conservación ou reposición a 75 € / m<sup>2</sup> (aprox. 12.500 ptas./ m<sup>2</sup>), comprendendo tanto a pavimentación como la reposición de servizos. A valoración da pavimentación del viario peatonal establécese 50 € / m<sup>2</sup> (aprox. 8.319 ptas/m<sup>2</sup>).

O caso singular da ampliación da Rúa Ribadavia, na parte de solo urbano consolidado, valorase independentemente como actuación illada

Pavimentacións con reposición de servizos en ruas existentes:

| Rua                      | SUPERFICIE                 | PRESUPOSTO       |
|--------------------------|----------------------------|------------------|
| 1ª Travesía de Ribadavia | 390 m <sup>2</sup>         | 29.250 €         |
| Travesía Churreira       | 105 m <sup>2</sup>         | 7.875 €          |
| 2ª Travesía de Ribadavia | 465 m <sup>2</sup>         | 34.875 €         |
| Travesía Calazas         | 460 m <sup>2</sup>         | 34.500 €         |
| Travesía do Forno        | 550 m <sup>2</sup>         | 41.250 €         |
| Travesía Hortelana       | 660 m <sup>2</sup>         | 49.500 €         |
| Travesía Ribadavia Norte | 450 m <sup>2</sup>         | 33.750 €         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>3.080 m<sup>2</sup></b> | <b>231.000 €</b> |

**(38.435.166 ptas)**

## A.2.- ACTUACIONES ILLADAS

Por tratarse de terreos destinados a dotacións públicas locais e non incluídas en polígonos os terreos poderán obterse por expropiación ou polos demais mecanismos establecidos na lexislación urbanística, segundo determina o artigo 167 da LOUG. A efectos estimativos efectúase unha avaliación aproximada do seu valor de expropiación, con independencia da modalidade de xestión que se concrete.

Para as valoracións de solo nestas actuacións illadas en solo urbano consolidado, e polo tanto non incluídas en ámbitos de xestión, nas que o Plan non propón ningún aproveitamento lucrativo (ensanche de viais ou obtención de dotacións locais en solo urbano) debe terse en conta o disposto no artigo 29 da Lei 6/98 do Solo e valoracións.

Indica dito artigo que o aproveitamento a ter en conta será o resultante da media ponderada dos aproveitamentos, referidos ó uso predominante, do polígono fiscal nos que, a efectos catastrais esté incluído o polígono. Non obstante, e tendo en conta a perda de vixencia dos valores das ponencias catastrais en Vigo, utilizarase os valores de repercusión obtidos polo método residual (art. 28.4 da LSV 6/98).

Xa que logo, como aproveitamento lucrativo asignable a este solo utilizaremos a media ponderada dos aproveitamentos das dúas áreas de reparto do PERI:

$$(47.383 \times 1,4739 + 17.425 \times 1,3399) / 64.808 = \underline{1,4379 \text{ m}^2\text{cutc/m}^2\text{s}}$$

Utilizamos como valor de repercusión o xa calculado polo método residual, con motivo da Modificación Puntual nº 23 do PXOU referido a este ámbito, resultando un valor de 60.000 ptas/m<sup>2</sup> (360,60 €/m<sup>2</sup>) ó metro cadrado edificable no uso e tipoloxía característica. Este considerase o valor máis probable de

mercado conforme ó establecido nos arts. 28.4 e 29 da Lei 6/1998, sen prexuízo das que xustifique o correspondente Proxecto de Expropiación, por ser o sistema de expropiación o considerado a efectos de xestión nestas actuacións illadas en solo urbano, non incluídas en áreas de reparto.

Así utilízase como valor por metro cadrado de solo nestas actuacións illadas =  $1\text{m}2\text{s} \times 1,4379\text{m}2\text{c}/\text{m}2\text{s} \times 360,60 \text{ €/m}2\text{s} = 518,50 \text{ €/m}2\text{s}$  (86.271,41 pts/m2s)

Á construción para uso de equipamentos asígnaselle nunha primeira aproximación un valor de  $110.000 \text{ ptas}/\text{m}^2$  ( $661,11 \text{ €/m}^2$ ) en rehabilitación e  $100.000 \text{ ptas}/\text{m}^2$  ( $601,01 \text{ €/m}^2$ ) en nova edificación, con independencia dos valores reais que se deduzcan dos distintos proxectos de execución.

En canto á valoración dos inmobles, calcúlase o seu valor de reposición en función do seu estado de conservación e idade segundo a O.M. normas de valoración catastral.

#### **AI1.- Actuación Illada 1 (Ensanche e reposición de servicios Rua Ribadavia.1.)**

a) Expropiación: Valor do solo:

| <b>Nº ORDE</b> | <b>SUPERFICIE (m2)</b> | <b>VALOR (EUROS)</b> | <b>PARCELA</b> | <b>NOME E APELIDOS</b>           |
|----------------|------------------------|----------------------|----------------|----------------------------------|
| 29             | 111,51                 | 57.817,94            | 38561-01       | JULIA ALVAREZ FERNANDEZ          |
| 30             | 82,51                  | 42.781,44            | 38561-02       | JULIA ALVAREZ FERNANDEZ          |
| 43             | 105,82                 | 54.867,67            | 38561-15       | RAMON LUIS MARINO IGLESIAS       |
| 44             | 119,45                 | 61.934,83            | 38561-16       | HRDOS.FAUSTINA DOMINGUEZ SANCHEZ |
| 45(parte)      | 14,38                  | 7.456,03             | 38567-01       | JOSE ELOY MELEIRO PINA           |
| 92             | 45,16                  | 23.415,46            | 38567-48       | CANDELARIA BALDE CARIDE          |
| 93             | 65,72                  | 34.075,82            | 38567-49       | HRDOS. ARCADIO LEIRA GOMEZ       |
| 94             | 103,53                 | 53.680,31            | 38567-50       | MANUEL CARRERA RODRIGUEZ         |
| 95             | 90,98                  | 47.173,13            | 38567-51       | HRDOS. MARCOS PEREZ CHAMORRO     |
| 96             | 201,54                 | 104.498,49           | 38567-52       | CELSO FRAMIÑAN REY               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>940,6</b>           | <b>487.701,12</b>    |                |                                  |

Total valor solo: 487.701,12 € (81.146.638,55 ptas.)

b) Valoración das construcións:

| Nº ORDE      | SUPERFICIE CONSTRUIDA M2C | ENDEREZO            | NOME E APELIDOS                  |
|--------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 30           | 194,51                    | R/RIBADAVIA, 9      | JULIA ALVAREZ FERNANDEZ          |
| 44           | 148,03                    | TR. RIBADAVIA 2, 30 | HRDOS.FAUSTINA DOMINGUEZ SANCHEZ |
| 92           | 36,50                     | R/HORTELANA, 3      | CANDELARIA BALDE CARIDE          |
| 93           | 53,46                     | R/RIBADAVIA, 19     | HRDOS. ARCADIO LEIRA GOMEZ       |
| 94           | 82,94                     | R/RIBADAVIA, 17     | MANUEL CARRERA RODRIGUEZ         |
| 95           | 67,87                     | R/RIBADAVIA, 15     | HRDOS. MARCOS PEREZ CHAMORRO     |
| 96           | 63,03                     | R/RIBADAVIA, 13     | CELSO FRAMIÑAN REY               |
| <b>TOTAL</b> | <b>646,34</b>             |                     |                                  |

O total de indemnizacións calculadas é de : 124.238,95 € ( 20.671.622 Pts.)

c) Custo das obras de reposición de servizos e pavimentación):  
 1.440 m2 x 75€/m2 = 108.000 € (17.969.688 Ptas.)

**VALORACION TOTAL DA ACTUACIÓN ILLADA A.I.1 : 719.940,07 €**  
 (119.787.948 Ptas.)

**AI2.- Actuación Illada 2 (Obtención e rehabilitación de edificio para dotación local de centro social ).**

a) Expropiación: Valor do solo:

| Nº ORDE      | SUPERFICIE (m2) | VALOR (EUROS) | PARCELA Catastral | NOME E APELIDOS              |
|--------------|-----------------|---------------|-------------------|------------------------------|
| 10           | 237,79          | 123.294,12    | 37565-11          | HRDOS. BERNARDO GARCIA GOMEZ |
| <b>TOTAL</b> |                 | 123.294,12    |                   |                              |

Total valor solo: 123.294,12 € (20.514.415,45 ptas.)

b) Valoración das construcións:

| Nº ORDE      | SUPERFICIE CONSTRUIDA M2C | ENDEREZO          | NOME E APELIDOS              |
|--------------|---------------------------|-------------------|------------------------------|
| 10           | 176,47                    | TR. RIBADAVIA, 20 | HRDOS. BERNARDO GARCIA GOMEZ |
| <b>TOTAL</b> | 176,47                    |                   |                              |

O total de indemnizacións calculadas é de : 38.701,24 € ( 6.439.344,52 Pts.)

c) Custo das obras de rehabilitación do edificio e construción centro social):

-175 m2c de rehabilitación x 661,11 €/m2c = 115.694,25 €

-25 m2c de obra nova x 601,01 €/m2c = 15.025,25 €

Custo das obras de rehabilitación e construción: 130.719,50 € (21.749.895 Ptas.)

**VALORACION TOTAL DA ACTUACIÓN ILLADA A.I.2 : 292.714,86 €**

(48.703.654,70 Ptas.)

**AI3.- Actuación Illada 3 (Obras de mellora da accesibilidade do grupo de vivendas da Rua Colombia 12 ó 22).**

Superficie da intervención: 720 m2

Custo obras aprox. 300 €/m2 = 216.000 € (35.939.376 Ptas.)

**VALORACION TOTAL DA ACTUACIÓN ILLADA A.I.3 : 216.000 €**

(35.939.376 Ptas.)

**AI4.- Actuación Illada 4 (Obras de mellora da accesibilidade da 1ª Travesía de Ribadavia).**

Superficie da intervención: 200 m2

Custo obras aprox. 300 €/m2 = 60.000 € (10.000.000 Ptas.)

**VALORACION TOTAL DA ACTUACIÓN ILLADA A.I.4 : 60.000 €**

(10.000.000 Ptas.)

**AI5.- Actuación Illada 5 (Obras de mellora da accesibilidade do grupo de vivendas da 2ª Travesía de Ribadavia).**

Superficie da intervención: 100 m2

Custo obras aprox. 300 €/m2 = 30.000 € (5.000.000 Ptas.)

**VALORACION TOTAL DA ACTUACIÓN ILLADA A.I.5 : 30.000 €**

(5.000.000 Ptas.)

**AI6.- Actuación Illada 6 (Apertura de vial en Rua Couto Piñeiro de acceso ás vivendas Rúa Colombia.)**

a) Expropiación: Valor do solo: Parcela de Couto Piñeiro 16 (parte)

| Nº ORDE                  | SUPERFICIE (m2) | VALOR (EUROS) | PARCELA  | NOME E APELIDOS          |
|--------------------------|-----------------|---------------|----------|--------------------------|
| 75                       | 80              | 41.480,00     | 38567-31 | HERMINIA ALVAREZ PARAMOS |
| Traseiras<br>83,84,85,86 | 120             | 62.220,00     | varias   | AMANCIO LOPEZ FARIÑA     |
|                          |                 |               |          | LAURA DIEGUEZ RANA       |
|                          |                 |               |          | MARIA OTERO GOMEZ        |
|                          |                 |               |          | RAMON ROMERO ANTELO      |
|                          | 200             | 103.700 €     |          |                          |

Total valor solo: 103.700 € (17.254.228,20 pts.)

b) Obras de urbanización:

$$450 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 33.750 \text{ €}$$

**VALORACION TOTAL DA ACTUACIÓN ILLADA A.I.6 : 137.450 €**  
(22.869.756 Ptas.)

**3.TOTAL VALORACION ACTUACIÓN EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.-**

| <b>ACTUACION</b>     | <b>€</b>              | <b>Ptas.</b>             |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Reposición servicios | 231.000 €             | 38.435.166 ptas          |
| AI 1                 | 719.940,07 €          | 119.787.948 ptas.        |
| AI 2                 | 292.714,86 €          | 48.703.655 ptas.         |
| AI 3                 | 216.000 €             | 35.939.376 ptas.         |
| AI 4                 | 60.000 €              | 9.983.160 ptas.          |
| AI 5                 | 30.000 €              | 4.991.580 ptas.          |
| AI 6                 | 137.450 €             | 22.869.756 ptas.         |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1.687.104,93 €</b> | <b>280.710.641 ptas.</b> |

**B. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.**

Neste solo é preciso valorar:

**B.1. edificación do Equipamento sanitario-**

Centro de Saude. A súa execución asígnaselle á Consellería de Sanidade á que o Concello cederá o solo mediante Convenio, unha vez que se obteña a través da xestión do Polígono nº 2.

Superficie construída: 3.930 m<sup>2</sup> c.

Acceso peatonal , urbanización e protección porta :

Valoración: 432.300.000 ptas (2.598.175,33 €)

VALORACIÓN ACTUACIÓN: 2.598.175,331 ptas equivalentes a 672.532,54  
€uros.

## B.2 GASTOS DE URBANIZACIÓN DE POLÍGONOS.-

### a) Custos de ejecución material da urbanización.-

|     | Superficie de viais | Subtotal viai | Vial Peatonal | Subtotal v. Peatonal | m2 zona verde | Subtotal zonas verdes | m2 beirarrua | Subtotal beirarruas | m2 cuberta axardinada | Subtotal cub. Axardinada |
|-----|---------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| P 1 | 7.068,00            | 88.350.000    | 1747          | 13.976.000           | 4.425         | 13.275.000            | 0,00         | 0                   | 0,00                  | 0                        |
| P2  | 4.002,00            | 50.025.000    | 492           | 3.936.000            | 3.120         | 9.360.000             | 0,00         | 0                   | 0,00                  | 0                        |
| P3  | 2.296,00            | 28.700.000    | 597           | 4.776.000            | 1.836         | 5.508.000             | 0,00         | 0                   | 0,00                  | 0                        |
| P4  | 5.200,00            | 65.000.000    | 646           | 5.168.000            | 8.500         | 25.500.000            | 3.280,85     | 17.060.420          | 3.629,72              | 25.408.040               |

|            | Total urbanización (pts) | Total urbanización (Euros) |
|------------|--------------------------|----------------------------|
| POLIGONO 1 | 115.601.000,00           | 694.776                    |
| POLIGONO 2 | 63.321.000,00            | 380.566,87                 |
| POLIGONO 3 | 38.984.000,00            | 234.298,56                 |
| POLIGONO 4 | 138.136.460,00           | 830.216,85                 |
| TOTAL      | 356.042.460 Pts.         | <b>2.139.858,28 €</b>      |

### b) Indemnizacións por demolicións de edificacións incompatibles.-

Calculadas aproximadamente segundo a toma de datos, polo método do valor de reposición segundo o uso e m2 construídos, con minoración polo estado de conservación e antigüidade.

#### POLIGONO 1

| Nº ORDE | SUP. VIVENDA | SUP. OTROS USOS | SUP. CONST. AUXILIAR | VALOR FINAL (EUROS) | VALOR FINAL (PTAS) | Nº de vivendas |
|---------|--------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| 111(a)  | 0,00         |                 |                      |                     |                    |                |
| 131     |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 132     | 85,28        |                 |                      | 33.100,37           | 5.507.438          | 1              |
| 133     | 295,44       | 90,90           |                      | 113.715,19          | 18.920.615         | 2              |
| 134     |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 147(a)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 148     |              |                 | 70,58                | 4.622,78            | 769.166            | 0              |
| 188(b)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 189(b)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 191(b)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 193(b)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 194(b)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 196(b)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 204(a)  |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0              |
| 206     | 344,81       |                 |                      | 133.833,71          | 22.268.055         | 3              |

|        |        |       |        |            |            |   |
|--------|--------|-------|--------|------------|------------|---|
| 207    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 208    | 237,50 |       |        | 71.825,78  | 11.950.804 | 3 |
| 209    | 157,42 |       | 22,30  | 58.605,58  | 9.751.148  | 1 |
| 210(a) | 278,11 | 37,00 | 7,43   | 98.000,26  | 16.305.871 | 2 |
| 211(a) |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 214(a) |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 215(a) | 23,04  |       |        | 6.967,86   | 1.159.354  | 1 |
| 216    | 55,76  |       |        | 16.863,18  | 2.805.797  | 1 |
| 217(a) | 230,87 |       | 218,13 | 115.008,18 | 19.135.751 | 1 |
| 218    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 219    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 220    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 221    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 222    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 223    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 224    | 27,95  |       |        | 1.645,22   | 273.741    | 0 |
| 225    | 21,75  |       |        | 1.280,27   | 213.019    | 0 |
| 226    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 227    | 21,09  |       |        | 1.241,42   | 206.555    | 0 |
| 228    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 229    | 50,13  |       |        | 15.160,53  | 2.522.500  | 1 |
| 230    | 166,17 | 78,19 |        | 64.227,01  | 10.686.476 | 1 |
| 231    | 198,34 | 58,77 |        | 82.924,12  | 13.797.412 | 1 |
| 232    | 164,00 | 60,00 | 9,18   | 61.228,63  | 10.187.587 | 2 |
| 233    | 156,24 |       |        | 47.250,78  | 7.861.868  | 1 |
| 234    | 74,13  |       |        | 22.418,72  | 3.730.161  | 1 |
| 235    | 38,50  |       |        | 11.643,34  | 1.937.288  | 1 |
| 236    | 48,72  |       |        | 14.734,11  | 2.451.550  | 1 |
| 237    | 29,36  |       |        | 5.223,05   | 869.042    | 1 |
| 238    | 36,15  |       |        | 4.255,79   | 708.103    | 1 |
| 239    | 70,02  |       |        | 8.243,16   | 1.371.546  | 1 |
| 240    | 59,52  |       |        | 7.007,04   | 1.165.873  | 1 |
| 241    | 130,07 |       | 29,00  | 24.827,39  | 4.130.930  | 1 |
| 242    | 58,73  |       |        | 17.761,38  | 2.955.245  | 1 |
| 243    | 106,58 |       |        | 12.547,21  | 2.087.680  | 1 |
| 244    | 37,11  |       |        | 4.368,80   | 726.908    | 1 |
| 245    | 363,75 |       |        | 129.419,83 | 21.533.647 | 2 |
| 246    | 44,32  |       |        | 8.869,93   | 1.475.832  | 1 |
| 247    | 42,90  |       |        | 4.162,85   | 692.640    | 1 |
| 248    |        |       |        | 0,00       | 0          | 0 |
| 249    | 109,54 |       |        | 38.973,60  | 6.484.662  | 1 |
| 250    | 58,48  |       |        | 6.884,60   | 1.145.501  | 1 |
| 251    | 30,84  |       |        | 9.326,77   | 1.551.843  | 1 |

|               |                 |               |               |                     |                    |           |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|-----------|
| 252           | 75,32           |               |               | 22.778,60           | 3.790.040          | 1         |
| 253           | 40,64           |               |               | 12.290,53           | 2.044.971          | 1         |
| 254           | 41,73           |               |               | 7.423,63            | 1.235.188          | 1         |
| 255           |                 |               | 19,42         | 1.130,62            | 188.120            | 0         |
| 256           | 80,23           |               | 42,29         | 18.826,60           | 3.132.483          | 1         |
| 257           | 242,50          |               | 41,34         | 91.093,48           | 15.156.679         | 3         |
| 258           | 199,99          |               |               | 40.024,75           | 6.659.558          | 3         |
| 259           | 107,41          |               |               | 32.483,40           | 5.404.783          | 2         |
| 259(b)        | 107,41          |               |               | 32.483,40           | 5.404.783          | 2         |
| 260           | 63,48           | 40,00         |               | 25.796,11           | 4.292.112          | 1         |
| 261           | 177,27          |               |               | 63.071,49           | 10.494.212         | 1         |
| 262           | 412,02          | 26,11         |               | 140.239,35          | 23.333.865         | 1         |
| 263           | 199,12          |               | 37,44         | 63.924,29           | 10.636.107         | 1         |
| 264           | 221,18          |               | 8,48          | 79.681,77           | 13.257.932         | 1         |
| 265(a)        |                 |               |               | 0,00                | 0                  | 1         |
| 266           | 228,84          |               | 87,65         | 32.766,38           | 5.451.867          | 1         |
| 267           | 303,85          |               | 119,40        | 87.246,01           | 14.516.515         | 1         |
| 268           | 304,81          | 41,88         |               | 126.435,95          | 21.037.173         | 1         |
| 271           | 294,39          |               |               | 97.124,24           | 16.160.114         | 1         |
| 272           | 293,27          |               |               | 113.829,10          | 18.939.568         | 0         |
| 273           | 226,35          |               |               | 74.676,69           | 12.425.156         | 1         |
| 274           | 110,71          |               |               | 1.187,68            | 197.613            | 0         |
| 275           | 52,00           |               |               | 20.183,15           | 3.358.194          | 1         |
|               |                 |               |               |                     |                    |           |
| <b>TOTAIS</b> | <b>7.635,14</b> | <b>432,85</b> | <b>712,64</b> | <b>2.442.865,63</b> | <b>406.458.641</b> | <b>65</b> |

## POLIGONO 2

| Nº ORDE | SUP. VIVENDA | SUP. OTROS USOS | SUP. CONST. AUXILIAR | VALOR FINAL (EUROS) | VALOR FINAL (PTAS) | Nº de viviendas |
|---------|--------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 97      |              |                 | 51,34                | 1.978,01            | 329.113            | 0               |
| 98      |              |                 | 6,99                 | 691,82              | 115.110            | 0               |
| 99      |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0               |
| 106     |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0               |
| 107     |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0               |
| 108     | 210,51       | 45,00           |                      | 71.086,61           | 11.827.817         | 2               |
| 109     | 312,05       | 37,00           |                      | 118.205,99          | 19.667.822         | 3               |
| 110     |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0               |
| 111(b)  | 97,45        |                 |                      | 32.150,40           | 5.349.377          | 1               |
| 112     | 46,78        |                 |                      | 14.147,41           | 2.353.931          | 1               |
| 113     |              | 592,05          | 178,95               | 226.227,31          | 37.641.057         | 0               |
| 114     |              |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0               |

|               |                 |               |               |                   |                    |           |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|-------------------|--------------------|-----------|
| 115           | 32,67           |               |               | 3.846,10          | 639.937            | 1         |
| 116           | 26,89           |               |               | 3.165,65          | 526.719            | 1         |
| 117           | 20,07           |               |               | 2.362,76          | 393.129            | 1         |
| 118           | 90,50           |               |               | 18.112,10         | 3.013.601          | 1         |
| 119           | 24,84           |               |               | 4.971,32          | 827.158            | 1         |
| 120           |                 |               |               | 0,00              | 0                  | 0         |
| 121           | 124,40          |               |               | 37.621,59         | 6.259.706          | 1         |
| 122           | 41,10           |               |               | 4.838,53          | 805.063            | 1         |
| 123           |                 | 115,27        |               | 20.599,65         | 3.427.493          | 0         |
| 124           |                 |               | 16,34         | 1.617,22          | 269.083            | 0         |
| 125           | 323,53          |               |               | 106.738,02        | 17.759.712         | 1         |
| 126           | 44,00           |               |               | 5.650,83          | 940.218            | 1         |
| 127           |                 |               |               | 0,00              | 0                  | 0         |
| 128           |                 |               | 29,00         | 1.688,37          | 280.921            | 0         |
| 129           |                 |               |               | 0,00              | 0                  | 0         |
| 130           | 37,53           |               |               | 4.819,90          | 801.963            | 0         |
| 204(b)        | 59,34           |               |               | 21.112,78         | 3.512.870          | 1         |
| 205           | 27,32           |               |               | 5.467,65          | 909.741            | 1         |
| 210(b)        |                 |               |               | 0,00              | 0                  | 0         |
| 211(b)        | 93,41           |               |               | 28.249,46         | 4.700.314          | 1         |
| 212           | 32,55           |               |               | 3.831,97          | 637.587            | 1         |
| 213           | 28,37           |               |               | 3.339,88          | 555.709            | 1         |
| 214(b)        | 32,04           |               |               | 3.771,93          | 627.597            | 1         |
| 215(b)        | 55,67           |               |               | 16.835,96         | 2.801.269          | 1         |
| 217(b)        |                 |               |               | 0,00              | 0                  | 0         |
| <b>TOTAIS</b> | <b>1.761,02</b> | <b>789,32</b> | <b>282,62</b> | <b>763.129,21</b> | <b>126.974.017</b> | <b>23</b> |

### POLIGONO 3

| Nº ORDE       | SUP. VIVENDA    | SUP. OTROS USOS | SUP. CONST. AUXILIAR | VALOR FINAL (EUROS) | VALOR FINAL (PTAS) | Nº de viviendas |
|---------------|-----------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 135           | 362,38          |                 | 6,29                 | 70.692,84           | 11.762.299         | 1               |
| 136           |                 |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0               |
| 137           | 201,37          |                 |                      | 66.435,37           | 11.053.915         | 1               |
| 138b          |                 |                 |                      |                     |                    | 0               |
| 139           | 214,02          |                 |                      | 70.608,82           | 11.748.319         | 1               |
| 140           | 735,26          |                 |                      | 285.382,01          | 47.483.571         | 5               |
| 147(b)        |                 |                 |                      |                     |                    |                 |
| 265(b)        |                 |                 |                      | 0,00                | 0                  | 1               |
| <b>TOTAIS</b> | <b>1.513,03</b> | <b>0,00</b>     | <b>6,29</b>          | <b>493.119,03</b>   | <b>82.048.104</b>  | <b>9</b>        |

**POLIGONO 4**

| Nº ORDE       | SUP. VIVENDA  | SUP. OTROS USOS | SUP. CONST. AUXILIAR | VALOR FINAL (EUROS) | VALOR FINAL (PTAS) | Nº de vivenda |
|---------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| 11            |               |                 |                      | 0,00                | 0                  | 0             |
| 12            | 193,42        |                 | 120,63               | 14.744,05           | 2.453.204          | 0             |
| 141           |               |                 | 80,71                | 1.554,78            | 258.694            | 0             |
| 142           |               |                 | 41,20                | 793,67              | 132.056            | 0             |
| 143           |               |                 | 44,87                | 864,37              | 143.819            | 0             |
| 144           |               |                 | 94,11                | 1.812,92            | 301.644            | 0             |
| 145           |               |                 | 96,10                | 1.851,25            | 308.023            | 0             |
| 146           | 199,84        |                 |                      | 12.832,51           | 2.135.150          | 0             |
| <b>TOTAIS</b> | <b>393,26</b> | <b>0,00</b>     | <b>477,62</b>        | <b>34.453,56</b>    | <b>5.732.590</b>   | <b>0</b>      |

|              | Total INDEMNIZACIONES DEMOLICIONS (PESETAS) | Total INDEMNIZACIONES DEMOLICIONS (Euros) |
|--------------|---|---|
| POLIGONO 1   | 406.458.641                                 | 2.442.865,63                              |
| POLIGONO 2   | 126.974.017                                 | 763.129,21                                |
| POLIGONO 3   | 82.048.104                                  | 493.119,04                                |
| POLIGONO 4   | 5.732.590                                   | 34.453,56                                 |
| <b>TOTAL</b> | <b>621.213.352 Pts.</b>                     | <b>3.733.567,44 €</b>                     |

**c) Indemnización por ceses de alquileres .-**

Calculouse aproximadamente seguindo o criterio legal da capitalización ó 10% da diferenza de rentas entre a renta abonada na actualidade e a que correspondería a outra vivenda de análogas características . Utilizáronse os datos obtidos na enquisa e traballo de campo por zonas do ámbito.

| ZONA | Nº de vivendas | Alugueiro | Sup.media | Renta media | Renta similar | Total zona arrend. (Pts.) | Total zona arrend. (Euros) |
|------|----------------|-----------|-----------|-------------|---------------|---------------------------|----------------------------|
| P1   | 65             | 22        | 89,8      | 16.875      | 62.860        | 121.400.400               | 729.631,10                 |
| P2   | 23             | 6         | 80,0      | 17.187      | 56.000        | 27.945.360                | 167.955                    |
| P3   | 9              | 0         | 116,0     | 0           | 0             | 0                         | 0                          |
| P4   | 0              | 0         | 0         | 0           | 0             | 0                         | 0                          |
|      | <b>97</b>      | <b>27</b> |           |             |               | <b>149.345.760</b>        | <b>897.586,10</b>          |

**d) Outras indemnizacións (Ceses de actividades , e outros gastos).-**

Estimouse a tanto alzado, en función de datos da Información urbanística.-

| <b>ZONA</b> | <b>Outras Indemnizacións (Pts.)</b> | <b>Outras Indemnizacións (Euros)</b> |
|-------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| P1          | 25.000.000 Pts                      | 150.253,03                           |
| P2          | 50.000.000 Pts.                     | 300.506,05                           |
| P3          |                                     | 0                                    |
| P4          | 0                                   | 0                                    |
|             | <b>75.000.000 Pts.</b>              | <b>451.036,31</b>                    |

**TOTAL GASTOS DE URBANIZACION POLIGONOS SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.-**

|              | <b>TOTAL URBANIZACION PESETAS</b> | <b>TOTAL URBANIZACION EUROS euros</b> |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>P-1</b>   | 668.460.041,00                    | 4.017.525,76                          |
| <b>P-2</b>   | 268.240.377,00                    | 1.612.157,13                          |
| <b>P-3</b>   | 121.032.104,00                    | 727.417,60                            |
| <b>P-4</b>   | 143.869.050,00                    | 864.670,40                            |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.201.601.572</b>              | <b>7.221.770,89</b>                   |

**7.3.CONCLUSION.-**

A cuantificación total dos gastos de urbanización e de implantación de servicios urbanos derivados do presente PERI, incluído o cálculo estimativo de expropiacións e indemnizacións resulta o seguinte:

Actuacións en solo urbano consolidado: 1.687.104,93 €

Actuacións en solo urbano non consolidado : 7.221.770,89 €

**Total avaliación económica aproximada:8.908.875,82 €(1.482.312.212,18 Pts)**

A distribución por axentes, programación temporal e sistema de execución, figura na documentación no PERI e no cadro do capítulo 6 desta Memoria ( Plan de Etapas).

Vigo abril de 2004

O arquitecto municipal

O arquitecto da Oficina de  
Planeamento e Xestión

O Letrado da Xerencia:  
Municipal de Urbanismo

Antonio Alonso Fernández

César Álvarez Arines

Francisco Cominges Cáceres