



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

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

DOC. ORDENACIÓN

ANEXO TOMO I

ÁREA DE ORDENACIÓN  
DETALLADA

**A-1-01 CANIDO PRAIA**





**P.X.O.M. DE VIGO**  
**ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO**  
**A1-01 CANIDO-PRAIA**



**INDICE**

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA ..... 3

    1.Conveniencia y oportunidad ..... 3

    2.Identificación del ámbito de planeamiento y determinación de PXOM ..... 3

    3.Contextualización y preexistencias ..... 6

    4.Elementos estructurantes de la propuesta ..... 6

    5.Objetivos del Presente ámbito ..... 6

    6.Criterios Generales del Presente ámbito ..... 7

    7.Cuadro general de Superficies ..... 8

    8.Cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM ..... 9

    9.Ordenanzas Propias de la Ordenación Detallada ..... 9

    10.Criterios seguidos para la implantación de los servicios ..... 9

    11.Viabilidad económica de la Transformación ..... 9

    12.Sistema de actuación ..... 10

    13.Polígonos ..... 10

II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION ..... 11

III. PONDERACION ENTRE USOS PORMENORIZADOS ..... 23

IV. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO ..... 24

V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS ..... 25

VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJISTICO.  
    CONSECUENCIAS SOCIALES YECONOMICAS DE LA ACTUACIÓN ..... 39

VII. MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL SUELO URBANIZABLE CON IMPACTO MODERADO ..... 42

VIII. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS , Y EL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA ..... 43



## **I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1. Conveniencia y oportunidad**

La presente ordenación se redacta por encargo de propietarios del ámbito delimitado, procediéndose a la redacción de la ordenación detallada Del ámbito A1-01 Canido-Praia, así descrito en el PXOM de Vigo, con el objeto de definir la ordenación del ámbito, en la actualidad prácticamente desprovisto de edificaciones, y que debidamente ordenado puede actuar como pieza que ayuda a estructurar un entorno urbano bastante deteriorado, carente de servicios, dotaciones y espacios libres, sirviendo de nexo de conexión entre la actual Rúa de Canido y Praia de Canido con el sistema general de la Xunqueira do Bao previsto en el PXOM.

### **2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinación del PXOM**

La presente Ordenación Detallada, se corresponde con el ámbito de suelo urbano no consolidado, previsto en el PXOM de Vigo en tramitación, identificado como A1-01 Canido-Praia, cuya superficie abarca 20.428 m<sup>2</sup>, que viene determinada en la Ficha de Características de dicho Ámbito, que se reproduce en la página que viene a continuación, cuyos parámetros de obligado cumplimiento se consideraron a la hora de perfilar la presente Ordenación Detallada.



## FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANIDO PRAIA**

DISTRITO: **1**

CLAVE: **A-1-01** Páx 1

### 1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

20.428 m<sup>2</sup>

#### Sistemas Locais

#### Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	635

#### Sistemas Xerais Incluídos

#### Existentes

#### Propostos

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


#### Sistemas Xerais Adscritos

#### Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	


Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

19.793 m<sup>2</sup>

### 2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

14.157 m<sup>2</sup>c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,693 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, D, G

4, 6, 7, 9

TERCIARIO XERAL

A, B, C, G

4, 6, 7, 11

Altura Máxima

4

Andares

### 3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Outros usos globais

TERCIARIO XERAL

20

0,751

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,693

m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

**4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN**

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

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

Verde:	2.548	m² de solo
Equipamento:	1.416	m² de solo
Aparcamentos publicos:	71	Nº Plazas

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

Sistema	Tramo	Actuación
<b>AVDA RICARDO MELLA (PO-325)</b>		
SX/CO-TR/E120	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

**6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS**

Sistema	Nome	Imputación
<b>SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA</b>		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,088%
<b>SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS</b>		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,407%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,407%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,407%
<b>COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS</b>		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	6,177%

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

- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas.

**9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS**

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.



### **3. Contextualización y preexistencias.**

El presente ámbito se contempla como una unidad completa de planeamiento, no existiendo en la actualidad edificaciones significativas de especial valor arquitectónico.

Tampoco existen en el interior de la actuación elementos naturales o singulares, ni masas arbóreas, que puedan merecer un estudio especial.

Se plantea una propuesta que contempla la trama urbana actual obteniéndose las dotaciones urbanísticas que precisa el entorno y de las que en la actualidad carece.

### **4. Elementos estructurantes de la Propuesta**

Se pretende configurar un sistema de espacios libres que conecte las áreas interiores del ámbito con la Rúa Canido y la playa.

Con el mismo criterio se proyecta un vial para enlazar la Rúa Canido con el vial de circunvalación que delimita el sistema general de la Xunqueira do Bao.

Para evitar que dicho vial de conexión se pueda utilizar como vía rápida, se implantará en la zona central de su trazado un área de aparcamientos públicos que servirá para mejorar las necesidades del propio polígono así como las carencias del entorno.

La edificación definida por los sólidos capaces pretende configurar un conjunto unitario, en el que los espacios libres de uso público se prolongan con los espacios libres privados creándose un conjunto de espacios libres de cierta magnitud.

### **5. Objetivos del Presente ámbito**

Los objetivos básicos son:

- a) Completar la trama urbana
- b) Obtener dotaciones urbanísticas



## **6. Criterios Generales del Presente ámbito**

En consecuencia con lo anterior, la solución de la ordenación parte de los siguientes criterios:

- Construcción de un vial interior conectado a la Rúa Canido y al vial de circunvalación para estructurar el conjunto.
- Obtención de una zona verde que partiendo de la Rúa Canido conecte con las áreas interiores del ámbito.
- Obtención de un sistema de áreas de aparcamiento para turismos repartidas por las diversas zonas del ámbito.
- Obtención de un área importante dedicada a equipamiento.
- Satisfacer las demandas generando dos pequeñas zonas de carácter comercial.

## **7. Cuadro General de Superficies**





**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO**

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

SOLIDOS CAPACES Y SUPERFICIES EDIFICABLES					
MANZANA	PLANTA SOLIDO	S.MANZANA	S.MAX.CONSTRUIBLE	NºMAX.PLANTAS	OCUPACION
M1(V.LIBRE)	1924.00 m2	4131.40 m2	7432.86 m2	4	46%
M2 (VPO)	611.30 m2	1438.20 m2	2472.07 m2	4	42%
M3 (VPO)	641.00 m2	1523.00 m2	2483.18 m2	4	42%
C1 (COM)	406.65 m2	767.46 m2	813.30 m2	2	53%
C2 (COM)	549.17 m2	1036.46 m2	955.59 m2	2	53%
<b>TOTAL</b>		<b>8896.52 m2</b>	<b>14157.00 m2</b>		

CUADRO RESUMEN	
RED VIARIA	4825.11 m2
ZONAS VERDES USO PUBLICO	3058.05 m2
EQUIPAMIENTOS	2481.68 m2
PARCELA VIVIENDA LIBRE	4131.40 m2
PARCELA VPO M2	1438.20 m2
PARCELA VPO M3	1523.00 m2
PARCELAS USO COMERCIAL	1803.92 m2
APARCAMIENTOS PUBLICOS	1166.64 m2
<b>TOTALES</b>	<b>20428.00 m2</b>

RED VIARIA		APARCAMIENTOS PUBLICOS		
DESCRIPCION	PROPUESTO	DESCRIPCION	m2	NºTURISMOS
V-1	327.34 m2	P-1	576.45 m2	50
V-2	496.76 m2	P-2	90.00 m2	8
V-3	2566.26 m2	P-3	222.35 m2	20
V-4	1217.90 m2	P-4	101.89 m2	9
V-5	216.85 m2	P-5	175.95 m2	12
<b>TOTALES</b>	<b>4825.11 m2</b>	<b>TOTALES</b>	<b>1166.64 m2</b>	<b>99</b>

(mínimo exigido 71 plazas)

CESION S. DE USO		ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO	
DESCRIPCION	m2	DESCRIPCION	m2	DESCRIPCION	PROPUESTO
CS1	312.95 m2	ZV-1	2767.36 m2	E	2481.68 m2
CS2	282.20 m2	ZV-2	290.69 m2		
CS3	347.00 m2				
<b>TOTAL</b>	<b>942.15 m2</b>	<b>TOTALES</b>	<b>3058.05 m2</b>		

(mínimo exigido 2548 m2)

(mínimo exigido 1416m2)

**8. Cumplimiento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM.**

Determinaciones	De la Ficha de	De la Ordenación
-----------------	----------------	------------------



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

estructurantes	Características	Detallada
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )	20.428	20.428
Usos globales y tipología edificatoria A/ Residencial B/ Terciario general		Res. Libre .....52.50% Res. VPO .....35.00% Comercial .....12.50%
Altura máxima (nº pisos)	IV	IV
Superf. máx. edificab (m <sup>2</sup> )	14.157 m <sup>2</sup>	14.157 m <sup>2</sup> .
Reserva dotaciones: a)Espacios libres (m <sup>2</sup> ) b)Equipamientos (m <sup>2</sup> ) c)Aparcam. públicos(nº)	2.548 m <sup>2</sup> . 1.416 m <sup>2</sup> . 71	3.058,05 m <sup>2</sup> . 2.481,68 m <sup>2</sup> . 100
Sistemas Generales (Viario estructurante existente)		

### 9. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada.

Son las que figuran con este título dentro de la documentación escrita de la presente ordenación detallada, conformando el Capítulo II de la misma.

### 10. Criterios seguidos para la implantación de los servicios.

Son los que figuran en el capítulo V de la presente ordenación detallada.

### 11. Viabilidad económica de la Transformación.

Superficie Delimitada ..... 20428 m<sup>2</sup>S

Superficie Computable ..... 19793 m<sup>2</sup>S

Superficie Total Edificable ..... 14157 m<sup>2</sup>T

Indice Edificabilidad Bruta ..... 0.693 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S

Costos de Transformación:

Urbanización Normal ..... 1.378.890 €

Urbanización Especial ..... 0 €



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Indemnizaciones Normales .....	2.117.782 €
Indemnizaciones Especiales .....	0 €
Cargas Específicas según Convenio .....	0 €
Total Gastos .....	3.496.672 €

Valor Producto Inmobiliario:

Valor Promediado .....	919 €
Valor Apropiable 14157 m <sup>2</sup> T x 919 €/x 0.90 .....	10.358.426 €

Valor Inicial del Suelo:

Valor Apropiable .....	10.358.426 €
Total Gastos .....	3.496.672 €
Superficie Computable .....	19793 m <sup>2</sup> S
Valor Residual (10358426 €- 3496672 €) / 19793 m <sup>2</sup> S .....	347 €

### 12. Sistema de Actuación.

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

### 13. Polígonos.

Se trata de un solo polígono que coincide con el ámbito delimitado correspondiente a un área de reparto.

## II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION



## **ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.**

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **AOD** con Clave **A1-01-Canido-Praia**, en la cual se establecen:

**Tipologías edificatorias**, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la A: Edificación aislada en bloques abiertos y la G: genérica tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta con carácter genérico y en aquellos aspectos que complementen y no contradigan las Ordenanzas Particulares de la Ordenación ni a la ordenación grafiada, a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII, y Generales de Protección, Título VIII.

## **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

**- ORDENANZA 6.CAN -**



## **ÁMBITO A1-01 Canido-Praia**

### **Artículo CAN 6-1. Ámbito de aplicación.**

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como AOD A1-01 Canido-Praia, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

### **Artículo CAN 6-2. Tipologías Edificatorias.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

### **Artículo CAN 6-3. Alineaciones y Rasantes.**

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes de todos los viarios en ella incluidos, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.
2. Las plazas de aparcamientos definidos cumplen con los mínimos exigidos para plazas de uso público correspondientes a la cuarta parte de las exigidas para todo el ámbito según regula el Artículo 47. 2 c) de la Ley 9/2002.
3. El Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

### **Artículo CAN 6-4. Desarrollo de la Ordenación Detallada.**

Según establece la Ficha del AOD A1-01, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

### **Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Edificación.**

### **Artículo CAN 6-5. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación.**

- 1.- La ordenación a efectos de regulación de aprovechamiento establece una organización dividida en Manzanas, que a su vez, se podrán subdividir en Parcelas, estableciéndose como





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

parcela mínima aquella que tenga un frente mínimo de 10 m y pueda cumplir con las condiciones de acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan, con una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> y la posibilidad de inscribir un círculo de 15 m en su interior.

Como límite para parcela máxima se establece el de la superficie de la manzana de la que forma parte.

2.- Las edificaciones preexistentes que se conservan mantendrán como mínimo su número de plantas y altura actuales.

3.- No se limita el número de plantas de sótano destinadas a garaje aparcamiento.

4.- Las ocupaciones máximas permitidas en cada manzana son:

Ocupación sobre rasante ..... 60%

Ocupación bajo rasante ..... 100%

5.- La ocupación máxima establecida en el apartado anterior se refiere únicamente a las manzanas .

A efectos de parcelación no se establece coeficiente de ocupación, ni linderos mínimos laterales en cada una de las parcelas resultantes, ya que las edificaciones de cada parcela deberán adosarse por sus testeros hasta adquirir la configuración en su conjunto de los sólidos que figuran grafiados en cada una de las manzanas del Area de Ordenación Detallada.

6.- Las condiciones específicas de cada Manzana se recogen en el siguiente cuadro, y tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada manzana:

Manzana n°	Uso	Superficie m <sup>2</sup> .	Edificabilidad m <sup>2</sup> c máximo	Ocupación máxima		Altura n° de Plantas	Altura max. coronación (m)
				B. rasante	S. rasante		
M.1	V. Libre	4.131,40	7.432,86	100%	60%	IV	15,00
M 2	V.P.O	1.438,20	2.472,07	100%	60%	IV	15,00
M 3	V.P.O	1.523,00	2.483,18	100%	60%	IV	15,00
C 1	Comercial	767,46	813,30	100%	60%	II	Preexistente
C 2	Comercial	1.036,46	955,59	100%	60%	II	9,00
-----							
TOTALES		8.896,52	14.157,00				

## Artículo CAN 6-6. Condición de Solar.

1.- Todas las Parcelas en que se subdivide cada manzana deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.



2.- Como ya se ha dicho en el apartado anterior las edificaciones de cada parcela deberán adosarse hasta adquirir en su conjunto la configuración de los sólidos grafiados en cada una de las manzanas.

**Artículo CAN 6-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.**

1.- Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CAN 6-5, bien entendido que los sólidos grafiados tienen el carácter de sólidos capaces por lo que se admite una cierta flexibilidad en la disposición de las edificaciones dentro de los espacios previstos para la ubicación de los mismos.

**Artículo CAN 6-8. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.**

1.- Los espacios no ocupados en cada parcela por la edificación son considerados por la Ordenación Detallada como espacios libres privados, los cuales deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

2.- A efectos de ocupación no se considerarán los cuerpos volados.

**Artículo CAN 6-9. Profundidad de los edificios.**

1. Será como máximo la que figura delimitada gráficamente en los sólidos capaces, cumpliendo con lo establecido en el punto 2 del Artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas:

Edificio de uso mayoritario residencial: 18 m. + 17% de 18 m. = 21,06 m.

**Artículo CAN 6-10. Altura de las Edificaciones.**

1.- La edificación no rebasará en número de plantas y la altura de coronación definidas en el cuadro del Artículo CAN 6-5, si bien la edificación preexistente mantendrá como mínimo su altura de coronación actual.

2.- Sobre la última planta permitida, en cada uno de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos tales que queden dentro del sólido capaz definido por un plano que parta de la arista superior del último forjado y tenga una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales, sin que se establezca limitación de retranqueos de su fachada respecto del plano de fachada.

3.- A efectos de la medición de la altura en metros, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con



el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4.- No se limita el número de plantas de sótano.

**Artículo CAN 6-11. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida en el punto 4 del Artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima del treinta grados (30°), con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

**Artículo CAN 6-12. Cota de origen y referencia**

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

**Artículo CAN 6-13. Altura de pisos**

La altura mínima libre de pisos se fija en:

Planta baja y pisos destinados a viviendas 2,60 m.

Las alturas libres de planta podrán reducirse en las viviendas acogidas a algún régimen de protección, que se regularán por la condiciones de edificación específicas.

**Artículo CAN 6-14. Chaflanes.**

Dado que las nuevas edificaciones se hallan retranqueadas respecto de la alineación de la calle no son obligatorios, siendo de aplicación lo expresamente grafiado en el plano de ordenación general.

**Artículo CAN 6-15. Condiciones higiénicas**



Todas las viviendas deberán ser exteriores admitiéndose expresamente que las piezas habitables, así como las cocinas puedan iluminarse y ventilarse a través de patio de parcela, cuya dimensión se regulará según lo previsto en la Normas de Habitabilidad vigentes. Dichas Normas de Habitabilidad son las que regularán los aspectos relativos a las condiciones higiénicas en esta Ordenanza.

#### **Artículo CAN 6-16. Seguridad frente a incendios**

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

#### **Artículo CAN 6-17. Salientes y vuelos**

Se permite sobresalir de la fachada exterior con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 pudiendo los cuerpos volados cerrados alcanzar hasta el 75% de las fachadas con un vuelo máximo de 100 centímetros, no afectando dicho vuelo a las condiciones de posición (retranqueos) de las edificaciones previstas, ni al porcentaje de ocupación de las manzanas.

#### **Artículo CAN 6-18. Retranqueos**

A efectos de retranqueos se considerará lo previsto en la documentación gráfica, que regula la disposición de los sólidos capaces en cada una de las manzanas.

##### **1.- Retranqueos al eje de calle o zona verde, o espacio libre público:**

$$S \geq 4,00 \text{ m.}$$

Siendo S la separación al eje de calle considerada como tal la definida en el planeamiento, incluyendo para el cálculo la posible existencia de espacio libre público o zona verde anexos.

El eje del conjunto de ambas zonas o, en su caso, de la zona verde o del espacio libre público es el que define la aplicación de esta posición de la edificación.

##### **2.- Retranqueos a linderos de parcelas colindantes:**



$S \geq 4,00$  m, con la excepción prevista en CAN-6-5-5, que permite adosar las edificaciones de cada parcela hasta adquirir en su conjunto la configuración descrita en los sólidos capaces grafiados en cada manzana.

**Artículo CAN 6-19. Accesibilidad**

Todos los elementos deberán cumplir lo puesto en la “Lei de Accesibilidade e Supresións de Barreiras Arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia” (Decreto 35/2000).

**Artículo CAN 6-20. Garaje aparcamiento**

Según el Artículo 47C. de la LOUGA la reserva de plazas de aparcamientos en uso residencial, hotelero o terciario será de dos plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de los que como mínimo la cuarta parte deberá ser de dominio público.

- m<sup>2</sup> edificables ..... 14157 m<sup>2</sup>
- Nº exigido de plazas .....  $2 \times 141.52 = 283$  plazas
- 25% mínimo exigido de carácter público:
  - 283 x 0.25 ..... 71 plazas
- Nº de plazas públicas previstas ..... 99 plazas
- Se considera a efectos prácticos el 80% ..... 80 plazas
- Nº mínimo de plazas privadas:
  - 283 – 80 ..... 203 plazas
  - Uso Terciario ..... 1plaza/100m<sup>2</sup>.
  - Total plazas uso terciario .....  $1768.89 \times 1/100 = 18$ plazas
  - Total plazas uso residencial .....  $203 - 18 = 185$ plazas
  - Repercusión en uso residencial:
    - 185/123.60 ..... 1.5 plazas / 100 m<sup>2</sup> edificables

Deberá establecerse una reserva de 1.44 plazas de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. En cuanto a la reserva de aparcamientos públicos adaptados según el Decreto 35/2000, entre 71 y 100 plazas se requiere una reserva mínima de 2 plazas adaptadas. En la AOD se han previsto 3.

**Artículo CAN 6-21. Carriles bici.**

No son perceptivos al poseer el ámbito una superficie inferior a tres hectáreas, según se establece en el Artículo 7.13.3 de las Normas Generales reordenación y Urbanización.

**- ORDENANZA 11.CAN - EDIFICACION DEL USO TERCIARIO -**





**Artículo CAN 11-1. Condiciones de parcelación y Tipologías.**

Parcela mínima	Frente de parcela	Tipología
500 m <sup>2</sup>	20 m	Aislada

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual y superior a 20 metros.

En el caso de parcelarse alguna de las manzanas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse por sus testeros para adquirir en su conjunto la configuración que figura grafiada en planos de ordenación.

**Artículo CAN 11-2. Condiciones de Ocupación y Edificabilidad.**

1. Las condiciones de ocupación y el índice de edificabilidad son los siguientes:

Ocupación máxima	Edificabilidad total máxima
80%	1768.89 m <sup>2</sup>

2. Los cuerpos volados no computarán a efectos de retranqueos.

3. La ocupación bajo rasante podrá ser de el 100% de la parcela.

**Artículo CAN 11-3. Separación a linderos.**

El retranqueo mínimo a los linderos será de 3 metros.

En todo caso prevalecerán las determinaciones a este respecto que figuran en la documentación gráfica de presente documento.

**Artículo CAN 11-4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.**

Será la que figura en la documentación gráfica de presente documento.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga.

En la edificación preexistente su posición será la que tiene en la actualidad.



**Artículo CAN 11-5. Cota de origen y referencia.**

La altura de la edificación se medirá en los términos expresados por el Artículo 6.6.4 respecto a la cota de origen y referencia según regula el Artículo 6.3.5, ambos artículos de las Normas Urbanísticas.

**Artículo CAN 11-6. Altura de los edificios.**

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y ocho (9) metros al nivel de cornisa, que es la que figura grafiada en planos de ordenación, salvo en la edificación preexistente, que como mínimo tendrá su altura actual.

**Artículo CAN 11-7. Medición de la altura.**

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el Artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas.

**Artículo CAN 11-8. Altura de pisos.**

En nuevas edificaciones la planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y las plantas de pisos de tres (3) metros.

En la edificación preexistente se admitirán las alturas preexistentes.

**Artículo CAN 11-9. Reserva de aparcamientos.**

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de establecimiento.

Dado que el bloque CO C-1 es preexistente podrá completar su dotación por compra de plazas en el bloque inmediato CO C-2.

**Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.**

**Artículo CAN 6-22. Usos Pormenorizados**

Los usos de cada una de las manzanas vienen recogidos en el cuadro resumen del apartado 6 del artículo CAN 6-5.



**Artículo CAN 6-23. Localización de Usos Pormenorizados**

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, acogida a algún régimen de protección localizada en las manzanas M-2 y M-3.
2. El resto de las parcelas de uso residencial tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico, y se localizan en la manzana M-1.
3. El uso pormenorizado terciario se localiza en las manzanas C-1 y C-2, comercial.

**Artículo CAN 6-24. Régimen del uso característico**

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.
2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: Los descritos en el Artículo 9.6.22-2 de las Normas Urbanísticas Generales.
3. *Usos Permitidos en nuevos edificios o preexistentes independientes*: Los descritos en el Artículo 9.6.22-4 de las Normas Urbanísticas Generales.
4. *Usos Prohibidos*: Los restantes.

**Artículo CAN 6-25 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.**

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.
2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: Garaje aparcamiento en planta baja o plantas de sótano asociado a la vivienda acogida..
3. *Usos Prohibidos*: Los restantes.

**Artículo CAN 6-26 Régimen del Uso Pormenorizado Terciario General.**

1. *Régimen de usos*: Los que se regulan en el Artículo 9.11.20 de las Normas Urbanísticas Generales.

**Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistemas Locales y Generales.**



**Artículo CAN 6-26. Espacios Libres Públicos.**

1.- La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

ZV1.....	2.767,36 M2
ZV2.....	290,69 M2
CS1.....	312,95 M2
CS2.....	282,20 M2
CS3.....	347,00 M2
-----	
TOTAL.....	4.000,20 M2

2.- La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

**Artículo CAN 6-27. Equipamientos Públicos.**

1.- La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos la siguiente parcela, con la superficie que a continuación se establece:

E..... 2.481,68 M2.

Esta superficie es muy superior a la superficie mínima exigida por la ficha de 1.416 m2, con la que se cumpliría con las determinaciones propuestas en el Artículo 7.4.1 de las Normas Generales de Ordenación y Urbanización relativas a la morfología de la misma.

2.- Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de uso pormenorizado Dotacional Público, clase Asistencial, categoría 10ª-Guardería.

3.- La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

**Artículo CAN 6-28. Aparcamientos Públicos.**

1.- La Ordenación Detallada establece como sistema local de Aparcamientos Públicos los siguientes:

P-1 .....	576,45 m2 .....	50 plazas
P-2 .....	90,00 m2 .....	8 plazas
P-3 .....	222,35 m2 .....	20 plazas



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

P-4 ..... 101,89 m2 ..... 9 plazas

P-5 ..... 175,95 m2 ..... 12 plazas

---

TOTAL ..... 1.166,64 m2 ..... 99 plazas

2.- Las condiciones de los aparcamientos públicos vienen reguladas en los Artículos 5.7.18 a 5.7.20 de las Normas Generales de Uso de Garaje-Aparcamiento.

### Artículo CAN 6-29. Desarrollo de la Ordenación Detallada.

#### 1.- Sistema de actuación:

Para la ejecución de las previsiones de la presente Ordenación Detallada se fija el sistema de compensación.

#### 2.- Plazos de desarrollo:

Según figura estipulado en la ficha de características del ámbito:

- Proyecto de Ordenación ..... 1 año desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo.
- Proyecto de Equidistribución ..... 1 año desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo.
- Urbanización ..... 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Edificación ..... 2 años desde el final de las obras de urbanización.

#### 3.- Conservación de la Urbanización:

3.1.- En el desarrollo y gestión del presente ámbito, incluido el vial de coexistencia V-2, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004.

3.2.- El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

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

### III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

1º Cálculo de superficies en los distintos usos de la ficha, según el aprovechamiento tipo definido ( 0,693 m<sup>2</sup>cutc/m<sup>2</sup>s), y los coeficientes de ponderación por usos globales: R residencial (1), y T terciario xeral (0,751). Teniendo en cuenta que la edificabilidad total es 14.157 m<sup>2</sup>c ,R+T = 14.157, y T = 14.157-R.





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

$$0,693 = \frac{R \times 1 + T \times 0,751}{19.793} = \frac{R + (14.157 - R) \times 0,751}{19.793}$$

Resolvemos la ecuación y nos resulta: R= 12.388,10 m<sup>2</sup>cR  
 T= 1.768,89 m<sup>2</sup>cT

Que asegura que :

$$\frac{12.388,10 \times 1 + 1768,89 \times 0,751}{19.793} = 0,693$$

2º Cálculo de coeficientes de subponderación:

Edificabilidad total residencial: 12.388,10 m<sup>2</sup>cR

Edificabilidad residencial libre RL (60%) = 7.432,86 m<sup>2</sup>cL

Edificabilidad residencial de protección RP (40%) = 4.955,24 m<sup>2</sup>cP

Edificabilidad total terciario: 1.768,89 m<sup>2</sup>cT

Relación entre coeficientes de subponderación entre los dos usos residenciales será igual a la relación entre sus valores de repercusión:

$$\frac{RL}{RP} = \frac{1135}{387} = 2,9328 ; \text{ o lo que es lo mismo } RL = 2,9328 \times RP$$

La edificabilidad total residencial por su coeficiente de ponderación (1) será igual a la edificabilidad residencial libre por su coeficiente de subponderación (RL) más la edificabilidad residencial protegida por su coeficiente de subponderación (RP):

$$12.388,10 \text{ m}^2\text{cR} = (7.432,86 \times RL) + (4.955,24 \times RP) = 7.432,86 \times 2,9328 \times RP + 4.955,24 \times RP = 21.799,09 \times RP + 4.955,24 \times RP = 26.754,33 \times RP$$

$$\text{Con lo que } RP = \frac{12.388,10}{26.754,33} = \mathbf{0,4630} \text{ y } RL = 2,9328 \times 0,4630 = \mathbf{1,3578}$$

#### IV. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Vivienda residencial libre .....	7432.86 m <sup>2</sup> x 1.3578 =	10092.33 m <sup>2</sup>
Vivienda acogida .....	4955.25 m <sup>2</sup> x 0.463 =	2294.28 m <sup>2</sup>
Terciario general .....	1768.89 m <sup>2</sup> x 0.751 =	1328.43 m <sup>2</sup>
Total .....		13715.04 m <sup>2</sup>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Superficie computable para el aprovechamiento tipo ..... 19793.00 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo .....13715.04 m<sup>2</sup> / 19793.00 m<sup>2</sup> = 0.693



## V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

### 1. Introducción

En el presente documento se definen a nivel de esquema y se hace una estimación de la valoración de las infraestructuras correspondientes a las diferentes redes de servicios a implantar en dichas áreas.

La valoración de las infraestructuras se ha realizado de acuerdo a los capítulos habituales en los proyectos de obras de urbanización, esto es incluyendo los siguientes capítulos:

- Movimiento de Tierras. Demolición.
- Pavimentación y señalización.
- Abastecimiento de Agua Potable.
- Saneamiento. Pluviales y Residuales.
- Alumbrado Público.
- Energía Eléctrica.
- Canalización de Telecomunicaciones.
- Distribución de Gas.
- Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano.

### 2. Objeto

El presente capítulo de Infraestructuras del AOD A1-02 Canido-Praia tiene como objeto describir las redes de servicios urbanos existentes en el entorno y proponer esquemas de soluciones infraestructurales que abastezcan el ámbito de referencia.

El proyecto de urbanización realizará la estimación definitiva de las demandas, ajustando los dimensionamientos a las mismas, y podrá proceder al reajuste de su trazado o de aquellos parámetros de servicios e infraestructuras que no efecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

El proyecto de urbanización podrá proceder al reajuste y definición de aquellos parámetros de servicios e infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así los requiriesen.



### **3. Delimitación del ámbito. Caracterización**

El ámbito delimitado por el PXOM es el correspondiente a AOD A1-01 Canido-Praia con una superficie de 29.998 m<sup>2</sup>. y una edificabilidad de 14.589,57 m<sup>2</sup>.

### **4. Infraestructuras existentes**

Para la redacción del presente estudio se ha solicitado información a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Vigo.

#### **4.1. Abastecimiento de agua potable**

La red de abastecimiento de agua potable existente se recoge en el Plano: Rede de Abastecemento de Auga Existente. Accións Infraestructurais Propostas.

#### **4.2. Saneamiento y depuración**

La red de saneamiento existente se recoge en el Plano: Rede de Saneamento Existente. Accións Infraestructurais Propostas.

#### **4.3. Energía eléctrica**

La compañía eléctrica con infraestructura en la zona es: Unión Eléctrica Fenosa.

Los trazados de las líneas eléctricas que discurren en el entorno del ámbito de actuación y localización de las demás infraestructuras eléctricas están recogidos en el Plano: Rede de Enerxía Eléctrica Existente. Accións Infraestructurais Propostas.

#### **4.4. Canalización de Telecomunicaciones**

Las compañías que prestan servicio de telecomunicaciones en el ámbito son Telefónica SA y R Cable.

Desde las citadas infraestructuras, una vez se dote al ámbito de las infraestructuras de canalización de telecomunicaciones necesarias, se podrán atender las demandas de la actuación ampliando la capacidad de transmisión del cableado portador.

#### **4.5. Gas natural**

En la zona no existe red de gas canalizado.



## 5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se propone un esquema en anillo y con dos conexiones a la red general que discurre por la Rúa Canido y Camiño da Praia

Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el pliego de prescripciones técnicas generales para tubos de abastecimiento de agua, OM de 28 de Julio de 1.974 y Norma Tecnológica NTE-IFA.

### Dotación

En aplicación del Art. 7.5.24 de las normas generales del PXOU relativas a abastecimiento de agua potable del tipo de consumo medio puede asimilarse a un ratio de 350 litros/hab/día, pudiendo establecerse como media una ocupación de 3 residentes por vivienda.

En todo caso en el correspondiente proyecto de urbanización se incluirá un cálculo específico adaptado a la realidad del sector, indicando los consumos específicos y los derivados de la dotación para incendios.

### Criterios básicos de diseño

1.-La instalación debe garantizar una presión normalizada de dos (2) atmósferas las acometidas deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alba y baja densidad. Para la red principal se registrará el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, cumpliendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las condiciones de mayor nivel jerárquico.





2.-Se preverán hidrantes contra incendios, de cien (100) mm. de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal contra incendios. La disposición de los mismos sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los doscientos (200) metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y de uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

Los hidrantes irán colocados sobre las redes principales del área en la que se ubican, necesariamente sobre redes de diámetros mínimo de ochenta (80) mm. y recomendable de cien (100) mm. o superior.

También se instalarán hidrantes en todos aquellos edificios que lo requieran según la norma CPI-96, para ello se tendrá en cuenta la necesidad de cumplir con los criterios de cálculo en cuanto a presiones mínimas exigidas por dicha normativa.

Los proyectos de ejecución de abastecimiento, siendo específicos o formando parte de un proyecto de urbanización, llevarán un anejo específico sobre control de calidad. La red de abastecimiento no será recibida hasta que no se certifique expresamente que ha pasado óptimamente el control de calidad predeterminado.



Se propone un sistema separativo con un trazado que viene recogido a nivel de esquema en la correspondiente documentación gráfica.

### Condiciones de cálculo

Para el cálculo de la red de sumideros se adoptará como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los cálculos de aguas de lluvia se podrán tener como curvas aproximadas de intensidad máxima de lluvia las correspondientes a la fórmula  $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$ , donde “n”, es el número de años de probabilidad de repetición “t”, el tiempo en minutos de duración de la lluvia, y “I”, su intensidad en metros por segundo y hectárea.

En todos los casos los caudales obtenidos según los métodos expuestos se aplicarán los coeficientes de escorrentía, los cuales los valores mínimos serán los siguientes:

- Zonas con edificación residencial y comercial..... 0,4
- Zonas de parques y jardines..... 0,2

### Criterios de diseño

Cuando las redes, pluviales y residuales, discurren por una misma zanja, la de las aguas pluviales estará en cota superior.

La evacuación aguas pluviales se realizará por tuberías con el drenaje superficial dotado de sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada cincuenta (50) metros de desarrollo de la red.

Los sumideros no estarán situados ni en los pasos de peatones ni en los chaflanes o esquinas del viario.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de tres (3) metros por segundo pudiendo admitirse hasta seis (6) metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. Para evitar velocidades excesivas se podrán instalar de resalto, aunque si el número de ellos es elevado se comprobará la idoneidad de diseñar dispositivos específicos de liberación de energía, como escalas o similares.

La velocidad mínima será de cincuenta (50) centímetros por segundo a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior será exigible alguna disposición en la cabecera de los ramales que permita su limpieza ocasional sin la utilización de cámaras de descarga.

Las redes separativas estarán formadas por hormigón vibrocentrifugado o vibropresado para secciones de hasta sesenta (60) centímetros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.



En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento de saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectivas la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25%

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de cincuenta (50) metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

En las instalaciones industriales, con el fin de asegurar el respeto a las condiciones límites de vertidos que se recogen en la Ley de Aguas, toda actividad instalará, dentro de su propia parcela una instalación de pretratamiento de sus aguas residuales y una arqueta para el control de los efluentes industriales.

Si varios usuarios se unieran para efectuar conjuntamente el pretratamiento de sus vertidos, deberán obtener una Autorización de Vertido para el efluente final conjunto. La responsabilidad del cumplimiento de las condiciones de vertido será tanto de la comunidad de vertido como de cada uno de ellos solidariamente.

### **5.3 ENERGIA ELECTRICA**



La red de suministro de energía eléctrica se ha previsto según el esquema que figura en la documentación gráfica, si bien esta disposición tiene carácter indicativo, debiendo con posterioridad el Proyecto de Urbanización definir y dimensionar la traza y elementos definitivos en base a los cálculos, a la exacta estimación de la demanda y datos precisos.

Dicho proyecto de urbanización cumplirá el Reglamento electrotécnico vigente, y los criterios municipales.

El proyecto de la red de Energía Eléctrica deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación.

### **Demandas y criterios de cálculo**

Para estimar las necesidades de potencia se parte de las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10. La carga total precisa para dar servicio a las futuras edificaciones residenciales y de naturaleza terciaria y dotacional se prevé de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y aplicando los coeficientes de simultaneidad en ella contemplados.

De acuerdo con la normativa contenida en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucción ITC-BT-10, se consideran los siguientes ratios de potencia instalada:

<b>USO</b>	<b>POTENCIA</b>
Residencial	92 W/m <sup>2</sup> <sub>ed</sub>
Terciario	100 W/m <sup>2</sup> <sub>ed</sub>
Dotacional	100 W/m <sup>2</sup> <sub>ed</sub>

ENERGÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA  
INSTALADA CONSIDERADOS

Para el cálculo de la demanda del uso residencial se considera que las viviendas responderán a una tipología multifamiliar con una superficie media de 100 m<sup>2</sup>. Para prever la posible instalación de sistemas eléctricos de calefacción o de acondicionamiento de aire, los consumos de portales, garajes y demás espacios comunes se asigna al uso residencial electrificación elevada por lo que la dotación asignada es de 9,2 KW/viv.

Para viario, zonas ajardinadas públicas se asigna una dotación de 1 W/m<sup>2</sup>, para las zonas libres privadas la dotación adoptada ha sido 5 W/m<sup>2</sup>

### **Calculo de la red**



El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previsto en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT-10.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad oportunos.

#### **Otras características generales**

La red de distribución de energía será subterránea y se realizará con conductores protegidos por tubos de PVC o similar, instalándose según detalle normalizado, e interponiendo a distancias no superiores a los cincuenta (50) metros, los registros necesarios para que el tendido de la red sea operable, sin tener que levantar el pavimento de la vía pública.

#### **Centros de transformación**

En suelo urbano y de suelo urbanizable delimitado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones: - Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante se podrán instalar en ámbitos ajardinados, y en zonas verdes, siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

- Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios, siempre accesibles desde la vía pública.



## 5.4 ALUMBRADO PÚBLICO

### 5.4.1 Demanda y criterio de cálculo

Los criterios de iluminación aplicados serán los niveles reflejados en la normativa vigente en cuanto a valores mínimos en servicio y uniformidad media para cada una de los tipos de viario y espacios públicos definidos. La disposición de los puntos de luz se efectuará de forma que el nivel técnico de la iluminación y la uniformidad de la misma satisfaga los objetivos visuales deseados en función de la zona a iluminar.

Los niveles de iluminancia y uniformidad mínima serán fijados por los servicios técnicos municipales, recomendándose los siguientes valores:

Zona a iluminar	Iluminancia	Uniformidad
Rúas Principias	20 a 30 lux	0,5
Rúas Secundarias	15 a 20 lux	0,4
Rúas de menor entidade e xardíns	10 a 15 lux	0,3
Rotondas	30 a 40 lux	0,5

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

La disposición de las luminarias será axial, unilateral, pareada o a tresbolillo en función del reparto de las secciones viarias que diseñe el Proyecto de Urbanización.

El alumbrado se propone con puntos de luz provistos de lámpara de descarga, de vapor de sodio de alta presión. Para conseguir unos niveles de calidad adecuados a los usos previstos se considerarán luminarias con una potencia de 400-250 w por punto de luz en viario y de 100-70 w en zonas estanciales y paseos peatonales.

### 5.4.2. Descripción de la red propuesta

La canalización eléctrica general será subterránea y se realizará con conductores alojados en tubos de polietileno corrugado colocados en zanjas de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a las instrucciones de los Servicios Técnicos municipales.

Las acometidas a unidades luminosas en columnas se realizarán sin elementos de empalme, derivando los conductos haciendo entrada y salida directamente a las columnas a través de la arqueta correspondiente.

Los equipos a utilizar en todos los casos deberán tener la calidad suficiente para cumplir con los requisitos de durabilidad y mantenimiento que establezca el Ayuntamiento de Vigo, y deberán acomodarse estéticamente a la zona en la que se ubiquen (viario, zonas estanciales, zonas verdes, lugares estratégicos). La tipología de las luminarias, elementos y los materiales a emplear serán los aprobados por el Ayuntamiento de Vigo. El alumbrado se realizará con unidades luminosas de baja contaminación lumínica.



#### **5.4.3 Conexión exterior**

La conexión exterior se realiza a través de centros de mando normalizados conectados a los correspondientes centros de transformación de la red de energía eléctrica.

#### **5.4.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al alumbrado público. En particular, el proyecto de Alumbrado Público definirá la localización de luminarias en todos los viales, paseos, espacios estanciales y lugares estratégicos, definirá la situación de aquellos mecanismos de control que sean necesarios para el funcionamiento de la red, y adoptará las soluciones referentes a distribución, tipología de luminarias y resto de las variables en función del carácter del espacio a iluminar.

Como criterio general se separarán los cálculos puramente eléctricos de los luminotécnicos. Los primeros servirán de base para calcular las secciones de los conductores de los distintos circuitos eléctricos. Los segundos determinarán la disposición de los puntos de luz.

Dentro de los cálculos eléctricos se calcularán las secciones de los conductores que alimentan las unidades luminosas a partir del emplazamiento de las mismas y de los centros de mando, teniendo en cuenta la potencia unitaria, tensión de servicio y caída de tensión máxima admisible.

Las instalaciones deberán proyectarse de forma que se logre minimizar sus costes, inversión más explotación y mantenimiento, previendo la vida útil de la infraestructura.



## 5.5 CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

### 5.5.1 Demandas y criterios de cálculo

La red de canalización de telecomunicaciones se propone común para aquellos operadores que presten servicio dentro del ámbito. Se mantendrán arquetas independientes para cada uno de los operadores.

Para un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo previsto, y considerando un ratio de cálculo de 1 línea/100 m<sup>2</sup> edificables el nº de líneas teóricas sería 146 aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 y una relación de 1,4 entre líneas reales y pares teóricos se estima una demanda aproximada de 110 pares.

### 5.5.2 Descripción de la red propuesta

Se entiende por canalización de telecomunicaciones la obra civil formada por conductos que, junto a las arquetas y registros que la seccionan a cada cierta distancia, provee en el subsuelo los espacios necesarios para alojar la red portadora.

La red de canalización de telecomunicaciones proyectada está formada por una red principal que une las cámaras de registro y una canalización secundaria que deriva de las arquetas y/o armarios de acometidas. Desde las arquetas dispuestas en las canalizaciones secundarias se resuelve la acometida del servicio a cada una de las parcelas.

Atendiendo a la estimación de la demanda realizada se prevé una red primaria que configure un anillo de distribución principal conectado con los puntos de conexión con la red exterior existente. Sobre la red principal se dispondrán los recintos o nodos de telecomunicaciones. De las cámaras situadas en este anillo se prevé que derive una red secundaria arborescente formada por prismas con un número de tubos decreciente.





## 5.6 GAS NATURAL

### 5.6.1 Descripción

La red deberá estar ramificada discurriendo por espacios públicos, de acuerdo con las normas de la empresa suministradora, en este caso Gas Galicia SDG

#### **Dimensionado de las redes de distribución**

La red se dimensionará de forma que disponga de una capacidad suficiente para cubrir incrementos de consumo; por lo que se garantizará una presión mínima en los casos más desfavorables.

El caudal se determinará como suma directa de los diferentes aparatos, y se estima en 0,8 N3/hora por cada 100 m2 destinados a la edificación.

El caudal total máximo horario demandado en la red de distribución será suma de los anteriores caudales. En sectores reducidos podrán establecerse los coeficientes de simultaneidad que aconseje la compañía suministradora.

#### **Criterios básicos de diseño**

La distribución en media presión se realizará en polígonos industriales MPB.

El trazado se realizará subterráneo en vías públicas existentes.

En las redes MPB e APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no superiores a los quinientos (500) clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a cien (100) metros cúbicos.



## **6. ESTIMACIÓN DEL COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

### **6.1 Demoliciones. Movimiento de tierras**

Incluye las obras necesarias para ejecutar el movimiento de tierras de las zonas ocupadas por viales y parcelas. No se consideran incidencias geotécnicas relevantes que pudieran presentarse en el momento de ejecutar las obras ni demoliciones especiales.

### **6.2 Red Viaria. Aparcamientos**

Incluye la pavimentación de calzadas, zonas de aparcamiento y aceras dispuestas según los ejes viarios. Asimismo contempla los costes de señalización y regulación de intersecciones y del tratamiento de las zonas terrazas asociadas al viario (alcorques, glorietas ajardinadas).

### **6.3 Abastecimiento de agua potable**

Contempla el coste de construcción de la red de distribución de agua potable.

### **6.4 Saneamiento. Pluviales y Residuales**

Estima el coste de construcción de la red de drenaje de aguas pluviales, así como el coste de ejecución de la red de saneamiento para la canalización y recogida de las aguas residuales.

### **6.5 Alumbrado público**

Valora la canalización, cableado e instalación de luminarias para el alumbrado de los espacios públicos: viario, espacios libres, zonas estanciales, etc.

### **6.6 Energía eléctrica**

Valora el coste de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión y el coste de los centros de transformación estimados como necesarios para dar servicio al polígono.

### **6.7 Canalización de telecomunicaciones**

Considera el coste de ejecución de la infraestructura común de canalización de telecomunicaciones. Se considera que el tendido e instalación del cableado es responsabilidad de las compañías prestatarias de servicios de telecomunicaciones.

### **6.8 Distribución de gas**

Valora el coste de construcción de la red de distribución de gas energético.

### **6.9 Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano**

Valora el coste del tratamiento paisajístico y la red de riego de las zonas verdes y espacios libres. La valoración incluye el coste del mobiliario urbano, no considera actuaciones singulares.



### 6.10 Imprevistos

Incorpora la consideración de un posible sobrecoste motivado por variaciones sobre las calidades valoradas para la urbanización, por posibles incidencias geotécnicas, por actuaciones urbanísticas singulares, situaciones provisionales, etc.

Este capítulo se ha estimado en el entorno del 8 % del total de las obras.

### ESTIMACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACION

- POR EDIFICACIONES AFECTADAS ..... 1.794.782 €

- POR AFECCION DE MUROS, GALPONES,

ARBOLES FRUTALES, CIERRES, ETC ..... 323.000 €

---

TOTAL INDEMNIZACIONES ..... 2.117.782 €

### ESTIMACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACION

INCLUIDAS CONEXIONES EXTERIORES

A1-01 Canido Praia		
CAPÍTULO / UNIDAD		P.E.M. €
6.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS	95.000
6.2	RED VIARIA. APARCAMIENTOS	380.000
6.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	63.000
6.4	SANEAMIENTO. PLUVIALES y RESIDUALES	116.000
6.5	ALUMBRADO PÚBLICO	101.000
6.6	ENERGÍA ELÉCTRICA	135.000
6.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	46.000
6.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	59.000
6.9	JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	68.781
6.10	IMPREVISTOS	95.000
<b>TOTAL</b>		<b>1.158.731 €</b>

Incrementado los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial resulta un presupuesto estimado de ejecución de contrata antes de IVA de UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS – (1.378.890 €).



## **VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.**

Desde el punto de vista ambiental, debemos analizar esta actuación urbanística teniendo en cuenta la transformación del medio para adecuarlo a las necesidades de la actividad urbana que constituye el objetivo de la propia actuación (Uso residencial, comercial y equipamientos), lo que tiene como consecuencia el estudio, por un lado, de los efectos que se derivan de la propia destrucción del medio, y, por otro lado, los efectos derivados de la implantación del nuevo hábitat urbano.

### Efectos derivados de la previa destrucción del medio

#### Morfología del terreno y escorrentías.-

El ámbito delimitado posee forma poligonal irregular, y está compuesto por dos zonas bien diferenciadas, a saber: de una parte la que contiene la mayor proporción de los terrenos que constituyen el ámbito, que es sensiblemente llana, con una cota altimétrica muy próxima al nivel del mar, fácilmente inundable en la parte que linda con la Xunqueira do Bao.

De otra parte, y conectados con la zona anterior, una serie de terrenos que se emplazan en media ladera, y que conectan a una cota notablemente superior el ámbito con la Avda. Ricardo Mella con la que limitan.

Los movimientos de tierras a realizar serán los mínimos que garanticen una estabilidad en la zona baja frente a las inundaciones, adaptándose a la vez a las rasantes de las edificaciones preexistentes ubicadas en los bordes del ámbito así como de los viales preexistentes.

Las tierras necesarias para los rellenos provendrán, siempre que sea posible de las excavaciones para los sótanos de las edificaciones cuyos muros actuarán como contención de los mismos.

Las escorrentías de los territorios adyacentes no saneados pasarán a ser recogidas por la red de saneamiento de pluviales del Polígono.

#### Obras de la implantación.-

La prevista ejecución simultánea de la Urbanización y las edificaciones particulares, antes que un impacto negativo, parece lógico pensar que será positivo, ya por lo apuntado en cuanto a movimiento de tierras y escorrentías pues ambos procesos, urbanizador y edificatorio, se apoyan uno al otro, sino también porque la gestión de las emisiones, ruido etc., se organizan y centralizan desde el mismo órgano rector que debe coordinar todas las actuaciones.

#### Clima, fauna, vegetación.-

No existe vegetación o fauna a preservar que pudiera verse afectada por la nueva implantación. En cuanto al clima, el pequeño tamaño del ámbito respecto a las áreas urbanizadas o en desarrollo, colindantes, determina la insignificancia del impacto con la climatología local.

#### Nuevo habitat urbano.-



#### Sostenibilidad del diseño propuesto.-

La ordenación de volúmenes edificados, espacios libres, viario y equipamientos, garantiza la calidad ambiental del Polígono en lo relativo a circulación del aire y soleamiento. La ubicación de equipamientos se emplaza en la media ladera, en posición inmediata a las zonas verdes que se ubican en la zona llana inferior y a una vía preexistente que posee el carácter de calle de coexistencia.

En cuanto a los espacios vegetales a implantar en estas áreas verdes, serán especies autóctonas o adaptadas a nuestra climatología concreta, lo que queda garantizado, no tanto por el mantenimiento de la estructura ambiental, sino fundamentalmente por razones económicas, ya que tanto la implantación como el mantenimiento se llevarán a cabo por los propietarios adheridos a la Junta de Compensación. En cualquier caso, habrán de elegirse las especies (en la medida de lo posible) en virtud de su resistencia a la contaminación y a su carácter de no alergénicas.

#### Emisiones e inmisiones propias del nuevo asentamiento.-

Desde el punto de vista ambiental, será el tráfico el mayor problema, ya que, tanto el consumo de recursos hidráulicos como energéticos y las emisiones de residuos propios de las actividades residencial, comercial y de los equipamientos quedan garantizados por las previsiones del P.G.O.U. y los planes y ordenanzas sectoriales en que éste se apoya (en el primer caso) y su tratamiento ambiental adecuado, por las normas y ordenanzas sectoriales de obligado cumplimiento.

En cuanto al tráfico, podemos distinguir dos posibles impactos negativos a minimizar, por un lado, el ruido y las emisiones de gases de la combustión, y por otro, la posible contaminación lumínica. En lo relativo al ruido y las emisiones de gases de la combustión, la propuesta busca su reducción a través de dos medidas, la vegetación y la “ralentización” del tráfico en la vía de tráfico rodado que atraviesa el ámbito, mediante la ubicación en el centro del mismo de una área de aparcamiento que actúa como elemento disuasorio de la velocidad.

En cuanto a la contaminación lumínica, se busca su reducción a través del elemento de sustentación de la luminaria (sobre los propios elementos del polígono y sus habitantes).lo que incide en su altura y alcance horizontal y por tanto, limita la contaminación lumínica

#### Integración paisajística y territorial.-

La nueva ordenación pretende configurar un sistema de espacios libres que conecte las áreas interiores del ámbito con la Rúa Canido y la Playa.

La edificación definida por los sólidos capaces configuran un conjunto unitario en el que los espacios libres de uso público se prolongan con los espacios libres privados creándose un conjunto de espacios libres de cierta magnitud.

La propuesta responde al intento de no alterar de forma significativa la imagen actual del conjunto Rúa Canido-Praia, de modo que apenas se perciben desde la misma las líneas de cornisa de las nuevas edificaciones tratando de conservar o mejorar un cierto aspecto tradicional que dicho conjunto aún posee.



El planteamiento, junto con el deseo de crear un gran espacio central ajardinado inevitablemente ha condicionado la solución, trasladando los volúmenes de edificación (de moderada altura B+3) a las zonas posteriores y más alejadas de la playa.



## VII. MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON IMPACTO MODERADO.

El ámbito delimitado en la AOD A1-01 figura dentro del Estudio de Sostenibilidad, Impacto Territorial y Paisajístico del PXOM como área con impacto ambiental moderado, por lo que se han establecido al respecto las siguientes medidas correctoras:

1.- Se garantiza la continuidad espacial entre el humedal del Bao y el litoral, ya que se ha previsto un conjunto de espacios libres y zonas verdes de gran extensión en relación con la superficie del ámbito, formados por ZV1, ZV2, CS1, CS2 y otros espacios libres privados, que en su conjunto totalizan una superficie próxima al 40% del ámbito, constituyendo un continuo entre la banda litoral y el humedal, habiéndose previsto en la manzana M1 un pasaje en planta baja para no interrumpir la continuidad de los espacios libres en esta zona.

2.- Con respecto a las especies arbóreas autóctonas hay que decir que prácticamente no existen dentro del ámbito delimitado, habiéndose contabilizado apenas algunas acacias de escaso porte, ubicadas en el límite este.

Se propone al respecto seleccionar los ejemplares más aprovechables y de mayor porte, y, en su caso, replantarlos en los espacios libres del interior del ámbito.

3.- Se garantizará con soluciones técnico-constructivas detalladas la no afectación de la marisma del Bao en la fase de construcción.

Es deseable la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación, de manera que se minimicen los efectos de movimientos de tierras al poder utilizar parte de la propia tierra excavada en los rellenos.

Se respetará estrictamente el ámbito delimitado de la marisma del Bao, para no invadirlo en ningún caso con materiales o residuos de la propia construcción.

A este respecto y en lo relativo a los posibles residuos, reciclaje y traslado a vertedero se cumplirán las determinaciones recogidas en la legislación vigente.



## VIII. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, Y EL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA.

La Ley 8/97 y el Decreto 35/200 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas exige que los instrumentos urbanísticos hagan constar expresamente en su memoria su cumplimiento, señalando las determinaciones normativas de aplicación o las soluciones adoptadas para su cumplimiento.

En cuanto a barreras arquitectónicas urbanísticas (BAUR) a tener en cuenta se regulan en el Título II de ambos textos normativos, distinguiéndose en el Reglamento el tratamiento de los espacios públicos existentes (art. 13) de los de nueva creación.

El art. 13 b. del Reglamento indica que cuando por dificultades orográficas no sea posible la creación de un itinerario adaptado se diseñará un itinerario practicable que permita el desplazamiento de personas con movilidad reducida sin perjuicio de que progresivamente se establezcan las reglas para convertir los espacios del ámbito en adaptados.

### Accesibilidad de viario preexistente

DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% TOTAL PENDIENTE	% MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
V 4	EXISTENTE MODIFICACO	1,80 %	3,50 %	8,00	ADAPTADO
v 2	EXISTENTE MODIFICADO	1,20 %	1,80 %	8,00	ADAPTADO

### Accesibilidad de viario de nueva creación

DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% TOTAL PENDIENTE	% MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
V 3	NUEVO	0,50 %	2,20 %	13,00	ADAPTADO

### Accesibilidad de parques, jardines y espacios libre de uso público

Todos los parques, jardines y espacios libres disponen de itinerario adaptado según el Art. 18 del Reglamento de Accesibilidad.

ZV1: Tiene acceso desde V3 y V2 e itinerarios adaptados.

ZV2: Tiene acceso desde V1 y V2 e itinerarios adaptados.

CS1: Tiene acceso desde V3 e itinerarios adaptados.

CS2: Tiene acceso desde V3 e itinerarios adaptados.





### Otras condiciones de accesibilidad

En general se estará a lo dispuesto en la Ley 8/97 y Decreto 35/2000 en todo lo relativo a plazas de aparcamiento, elementos de urbanización, características de mobiliario, obras y señalización, concretándose en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En las zonas destinadas a aparcamientos públicos se han reservado plazas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 16 7 del Reglamento de Accesibilidad, deberá solicitarse informe favorable del Consello Autonómico para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas.