



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-2-33 MONTANA



P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACION DETALLADA DO AMBITO
DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
APR A-2-33 MONTANA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÍNDICE

I		MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA
	1.	Antecedentes.
	2.	Identificación del ámbito de planeamiento y determinación del PGOM. Ficha de características de la presente ordenación.
	3.	Contextualización y preexistencias.
	4.	Objetivos.
	5.	Criterios de ordenación.
	6.	Elementos estructurales de la propuesta.
	7.	Cuadro General de superficies.
	8.	Vivienda de especial protección.
	9.	Cumplimiento de las especificaciones de la ficha de determinaciones del PGOM.
	10.	Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada.
	11.	Criterios seguidos para la implantación de los servicios.
	12.	Sistema de actuación.
	13.	Polígonos.
	14.	Viabilidad económica.
	15.	Justificación del cumplimiento de la Ley 8/97, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
	15.1.	Condiciones de accesibilidad de viales preexistentes.
	15.2.	Condiciones de accesibilidad de viales de nueva creación.
	15.3.	Condiciones de accesibilidad de zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público.
	15.4.	Otras condiciones de accesibilidad.
	16.	Elementos catalogados.
II		ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACIÓN DETALLADA
	1.	Ordenanzas de carácter general.
	1.1.	Ámbito y características.
	2.	(MON) Ordenanzas de carácter particular.
	2.1.	(MON) Ámbito y características.
	2.2.	(MON) Condiciones de urbanización.
	2.3.	(MON) Condiciones de la edificación.
	2.4.	(MON) Usos pormenorizados.
	2.5.	(MON) Espacios libres públicos.
III		PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS
IV		DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS
V		CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS
	1.	Introducción.
	2.	Objeto.
	3.	Relimitación del ámbito.
	4.	Infraestructuras existentes.
	4.1.	Abastecimiento de agua potable.
	4.2.	Saneamiento y depuración.
	4.3.	Energía eléctrica.
	4.4.	Canalización de telecomunicaciones.
	4.5.	Gas Natural.
	5.	Acciones infraestructurales. Conexiones exteriores del ámbito.
	5.1.	Acciones infraestructurales propuestas. Abastecimiento de agua.
	5.2.	Acciones infraestructurales propuestas. Saneamiento, pluviales y residuales.
	5.3.	Acciones infraestructurales propuestas. Energía Eléctrica.
	5.4.	Acciones infraestructurales propuestas. Red de Telecomunicaciones.
	5.5.	Acciones infraestructurales propuestas. Gas Natural.
	6.	Redes de infraestructuras propuestas.
	6.1.	Redes de infraestructuras propuestas. Abastecimiento de Agua.
	6.2.	Redes de infraestructuras propuestas. Red de saneamiento.
	6.3.	Redes de infraestructuras propuestas. Alumbrado público.
	6.4.	Redes de infraestructuras propuestas. Energía eléctrica.
	6.5.	Redes de infraestructuras propuestas. Canalización de telecomunicaciones.
	6.6.	Redes de infraestructuras propuestas. Gas Natural.
	7.	Estudio del coste de las obras de urbanización.
	7.1.	Conexiones externas. Acciones infraestructurales [A].
	7.2.	Urbanización en el interior de la actuación. [B].
VI		GESTIÓN
	1.	Sistema de actuación.
	2.	Características del sistema.
	3.	Formas de gestión del sistema.
	4.	Procedimiento.
	5.	Estudio económico financiero.
	6.	Garantías y compromisos.
	7.	División poligonal.
	8.	Urbanización.
	9.	Plan de etapas.
	10.	Conservación de la urbanización.
VII		PLANOS



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes

La presente Área de Ordenación Detallada, formaba parte del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Vigo, según su readaptación a la Ley de Adaptación de la del Suelo de Galicia, que tuvo aprobación definitiva por el Consejo de la Xunta de Galicia el 29 de Abril de 1993 (D.O.G. del 10-V-93), con la denominación de C SU UA 3 Montana, (con referencia a la cartografía del PGOM/93: 11-27, 11-28.), incorporándose en la Redacción del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, con carácter de Ordenación Detallada, para su desarrollo, con denominación A-2-33 MONTANA.

2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinación del PGOM

La presente Ordenación Detallada, corresponde con el Ámbito de suelo urbano no consolidado, previsto en el PGOM de Vigo en tramitación, identificado como A-2-33-Montana, con un ámbito de superficie de VEINTE MIL SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (20.063,00 m²), tal y como se ve en la Ficha de Características de dicho ámbito, que se reproduce a continuación, cuyos parámetros de obligado cumplimiento se tienen en cuenta a la hora de perfilar la presente Ordenación Detallada.



3. Contextualización y preexistencias.

El ámbito a estudio, formaba parte del P.G.O.M. de Vigo / 93, dentro de una unidad de actuación denominada C SU UA 3 Montana, a desarrollar en conjunto la totalidad del ámbito.

Actualmente su desarrollo, se incorpora formando parte de una de las 15 Áreas de Ordenación Detallada que contempla la redacción del Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, con denominación A-2-33 - MONTANA.

Las estrategias de actuación, pretenden vertebrar, un vacío arquitectónico dentro de la trama urbana consolidada del entorno de la Montana, donde conviven diferentes tipologías edificatorias, (desde la vivienda colectiva en bloque abierto, hasta la vivienda unifamiliar), con una gran carga paisajística, formando parte del frente litoral de la Ría de Vigo.

Actualmente nos encontramos con en enfrentamiento de dos trazas urbanas bien marcadas. Una formada por la Avenida Atlántida, y otra formada por una red de viales (Camino de la Montana, Camino del Castañal, Viña Grande, etc) que dan servicios a los terrenos lindantes sin ningún tipo de orden ni jerarquía, formando una trama de pequeños ramales que confluyen a la Avenida Atlántida, dejando espacios entre los mismos sin desarrollar.

En la actualidad, en el entorno del ámbito nos encontramos con diversas edificaciones unifamiliares, (en sus linderos sur, este y oeste) respondiendo a una traza más propia del medio rural de la que formaba parte, que del medio urbano por la cual se ve absorbida viendo la necesidad de actualización de sus Sistemas Generales, que ordenen y den escala a la nueva situación urbanística.

El terreno objeto de la presente Ordenación Detallada estaba destinado a labradío, aunque actualmente el aprovechamiento de los terrenos está en desuso.

Actualmente las edificaciones existentes dentro del ámbito están formadas por una vivienda unifamiliar de dos plantas y bajo cubierta y dos galpones. No existen especies arbóreas de especial importancia, únicamente algunos matorrales en la zona intermedia y perímetro de la unidad de actuación.



El terreno presenta un desnivel en torno al 15% de pendiente media de Norte a Sur, con una diferencia de cota de 17,00m aproximadamente (entre la Avenida Atlántida y el camino de la Montana). La Avenida Atlántida se sitúa aproximadamente a la misma cota (en torno a los 28,00 metros sobre el nivel del mar), así mismo el camino de la Montana presenta una ligera pendiente, (desde los 48,00 metros en el extremo Oeste a los 44,50 metros en el extremo Este).

4. Objetivos

Los objetivos principales para el desarrollo de la Ordenación Detallada, se plantean desde el punto de vista de su incorporación y continuidad a la traza urbana de estos suelos urbanos no consolidados, ordenando y creando dotaciones urbanísticas, en función de las demandas que el propio desarrollo urbano exige y cubriendo además los déficit existentes de las áreas consolidadas próximas, como son:

- La creación de nuevos espacios libres o zonas verdes de esparcimiento, que complementen las zonas verdes existentes.
- La dotación de plazas de aparcamiento
- La racionalización de la ocupación del suelo por la edificación.
- La creación de espacios libres de uso privado que desahoguen las parcelas edificables.
- Obtención de sistemas locales de viario que conecten los viales existentes con la Avenida Atlántida, fomentando la creación de nuevas permeabilidades.
- La ampliación de los sistemas generales de viario existentes, así como la creación de nuevos espacios libres de uso público.

5. Criterios de ordenación

Para el desarrollo de toda la presente Ordenación Detallada, se siguieron los siguientes criterios:

- La creación de una gran zona verde de esparcimiento y de uso y dominio público, y de una gran escala urbana, concentrando todas las zonas verdes exigidas por la Ficha de la Ordenación Detallada en una zona del ámbito, teniendo en cuenta la situación vinculante de la misma, según razones de impacto visual, y topografía del ámbito.
- La conveniencia de situar las edificaciones residenciales con el carácter de un solo bloque abierto o varios en hilera con continuidad física, que se va adaptando a la



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

topografía existente, por lo que dicha visión de conjunto se consigue adosando tres bloques abiertos, para establecer una continuidad en la edificación en sus plantas bajas, por el contrario, en las plantas altas, solo algunas zonas de los bloques podrán llegar a su altura total (áticos), para crear permeabilidades entre los mismos, por exigencias de orden medioambiental y paisajístico, la situación de los bloques será escalonada resolviendo el problema de las pendientes existentes en el ámbito.

- Reducir al máximo el impacto visual originado por las edificaciones situando esta en una cota intermedia.
- Evitar espacios residuales tanto en las parcelas edificables como en la zona verde, que sean fácilmente degradantes.
- El interés de conectar la trama viaria que existe al sur de la parcela, con la Avenida Atlántida
- La necesidad de creación de aparcamiento público, que puedan responder a las demandas de la zona.

6. Elementos estructurales de la propuesta

En lo que respecta al ámbito de Montana (AOD-110), los elementos que estructuran la propuesta, son los siguientes.

- La situación de la nueva zona verde, que se coloca a la cota más alta del ámbito y al sur del mismo. Una zona verde con una pendiente existente que se resolverá a modo de terrazas conectadas mediante rampas, y escaleras, creándose sendas peatonales que puedan conectar la Avenida Atlántida con el Camino de la Montana.
Dicha zona verde tiene una superficie de
- La creación de el nuevo vial que separa diagonalmente el ámbito, desde el suroeste, hasta el noreste, en dos manzanas bien diferenciadas por el uso; la manzana uno, alberga las edificaciones de residencial en su respectiva parcela, esta se encuentra en la zona noroeste del ámbito. La manzana dos por el contrario, alberga el gran espacio que constituye la zona verde, que se sitúa en la zona sureste del ámbito.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

La situación de las propias edificaciones:

En la Manzana 1, Parcela 1, las edificaciones de uso residencial de vivienda colectiva se asientan sobre el terreno de un modo orgánico y libre, abriéndose al mar, adoptando una postura contemplativa, creando patios abiertos que generan visiones diagonales que buscan conseguir la luz y las vistas, a su vez las edificaciones irán asentándose escalonadamente para adaptarse a las cotas generadas por la topografía.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO

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

7. Cuadro general de superficies

Ámbito:	MONTANA	Sup. Total	20.064,00 m ²	Clave:	AOD - 110
---------	---------	------------	--------------------------	--------	-----------

Manzana Nº	Parcela nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO				SISTEMAS	LOCALES	SISTEMAS	GENERALES
			Aprovechamiento m ² .c	Edificabilidad m ² /m ²	Ocupación %	Plantas Nº	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²
M. 1	P. 1	8.695,00	10.000,00	1,15	75	IV				
TOTAL		8.695,00	10.000,00	1,15	75	IV				

M.2	P. 1	5.733,00						5.733,00		
TOTAL		5.733,00						5.733,00		

Manzana Nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO		SISTEMAS	LOCALES	SISTEMAS	GENERALES
		Aprovechamiento m ² .c	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M. 1	8.695,00	10.000,00					
M. 2	5.733,00			5.733,00			
TOTAL	14.428,00	10.000,00		5.733,00			

Superficie Total del Ámbito – Suma de superficies de Manzanas = Superficie total de viario	5.636,00 m²
Viario Sistema General	1.308,00 m²
Viario Sistema Local	4.328,00 m²



8. Vivienda de especial protección

M. 1 – P. 1	10.000,00 m ²
38% vivienda acogida a algún régimen de protección	3.800,00 m ²

9. Cumplimiento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del P.G.O.M.

Según lo dispuesto en el artículo 62,1.b. de la Ley 9/2002, se considera como determinaciones estructurantes, a aquellas a las que se hace referencia, para el suelo urbano no consolidado, en el artículo 55,2, que son:

- **Ámbito.**
- Usos globales y tipología edificatoria.
- Altura máxima.
- Superficie total edificable.
- Reservas de suelo para dotaciones urbanísticas.
- Previsión de los Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de la AOD.

Por consiguiente, estas determinaciones no se podrían alterar en ningún supuesto, salvo en la circunstancia de que se proceda a redactar un Plan Especial para acometer modificaciones en lo dispuesto en el Plan General (siempre que sean de carácter no estructurante).

Estas determinaciones estructurantes en lo que respecta a la presenta Ordenación Detallada AOD-110, MONTANA, son las siguientes:

Determinaciones Estructurantes	Ficha de características	Ordenación Detallada
Superficie del ámbito (m ²)	20.064,00	20.064,00
Usos globales y tipología edificatoria:		
a) Residencial	(máx.: 100%)	(100,00 %)
b) Terciario General	No	No
Altura máxima (Nº plantas)	IV	IV
Superficie máxima edificable (m ²)	10.000,00	10.000,00
Reserva de dotaciones:		
a) Espacios libres (m ²)	5.700,00	5.733,00
b) Equipamientos (m ²)	No	No
c) Aparcamientos públicos (nº)	60	72
Previsión de sistemas Generales Dotacional	No	No



10. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada.

Las Ordenanzas de aplicación en el ámbito de A-2-33 - MONTANA son las que figuran con este título dentro de la documentación literaria de la presente Ordenación Detallada, constituyendo el Capítulo II de la misma. Como se puede comprobar por su lectura se distinguen entre las Ordenanzas de Carácter General y las Ordenanzas Particulares de la Ordenación del presente ámbito (estructuradas en artículos numerados precedidos de la prefijo “MON”). Estas Ordenanzas responden a la correcta armonización entre la Normas de la Normativa General del P.G.O.M. y las condiciones concretas de ordenación de la presente Área de Ordenación Detallada.

11. Criterios seguidos para la implantación de los servicios.

Los criterios seguidos para la implantación de los servicios del presente ámbito A-2-33-MONTANA, así como la justificación de las necesidades de la urbanización de los terrenos del ámbito, tanto en el interior del mismo como en lo que respecta a las conexiones con las redes generales que figuran en el Capítulo V de la presente Ordenación Detallada y responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se contienen en la Memoria y Normativa del P.G.O.M. y las condiciones concretas de la ordenación del desenvolvimiento de la presente AOD.

12. Sistemas de actuación.

Para la ejecución de las previsiones de la presente Ordenación Detallada se fija el sistema de Concierto, con los plazos estipulados en la ficha de características del ámbito.

13. Polígonos.

Dada la dimensión superficial no excesiva del ámbito A-2-33 - MONTANA, el sistema de actuación fijado, y la complejidad de las determinaciones, se entiende que es viable la ejecución en un solo polígono.



14. Viabilidad económica de la transformación

Los datos sobre los costes de indemnizaciones, así como los de transformación (urbanización) figuran en la hoja que se adjunta a este epígrafe. Se puede ver que pese a l a fuerte componente indemnizatoria y de urbanización, la viabilidad económica de la operación resulta, puesto que los valores iniciales de suelo se sitúan dentro de dos valores medios de la zona.

NOMBRE	MONTANA	CLAVE	A-2-33
Ámbito de suelo urbano no consolidado			
SUPERFICIE DE LA DELIMITACIÓN			20.064,00 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECOS DE APROVECHAMIENTO TIPO			18.756,00 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA			0,498 m ² /m ²
Costes de transformación			
URBANIZACIÓN NORMAL			1.053.360,00€
URBANIZACIÓN ESPECIAL			,00 €
INDEMNIZACIONES NORMALES			642.335,00 €
INDEMNIZACIONES NORMALES			136.730,00 €
CARGAS ESPECIFICAS SEGÚN CONVENIO			,00 €
TOTAL COSTO DE TRANSFORMACIÓN			1.832.425,00 €
Valor producto inmobiliario			
VALOR DE REPERCUSIÓN PROMEDIADO			888,00 €/m ²
VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO (10.000,00 m ² x 888,00 €/x 0,90)			7.992.000,00 €
Valor inicial del suelo			
VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO			7.992.000,00 €
TOTAL COSTO DE TRANSFORMACIÓN			1.832.425,00 €
SUPERFICIE COMPUTABLE			18.756,00 €
VALOR RESIDUAL(7.992.000€/1.832.425€)/18.756 m2s			328 €



15. Justificación del cumplimiento de la Ley 8/97, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y el Reglamento que las desenvuelve.

La Ley 8/97, y el Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento de desenvolvimiento y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas exigen que los instrumentos urbanísticos hagan constar expresamente en su Memoria su cumplimiento, señalando las determinaciones normativas de aplicación y las soluciones adoptadas para su cumplimiento.

En cuanto a las barreras arquitectónicas (BAUR) a tener en cuenta, regulándose en el Título II de los dos textos Normativos, distinguiéndose en el Reglamento el tratamiento de los espacios, públicos existentes (Art. 13) de los de nueva creación.

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

Igualmente, en lo que se refiere a itinerarios peatonales para los que el coste de ejecución como adaptados sea superior en más de un 50% al coste como no adaptado, el Reglamento permite la ejecución efectuando una propuesta alternativa, que requerirá, previamente a la aprobación del instrumento urbanístico, o informe favorable del Consejo Autonómico para la promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Art. 16 del Reglamento)

En el caso concreto del ámbito de la presente Ordenación Detallada tenemos dos viales preexistentes como son la Avenida Atlántida y el camino Montana y dos viales de nueva creación que denominaremos como viales “A” y “B”.

- 15.1. Accesibilidad de viario preexistente.

Las calles preexistentes son perimetrales al ámbito de actuación, resultando el camino Montana ni adaptada ni practicable, por otra parte el Plan General exige su conservación pero planeando una ampliación de dicho vial pasando de los 4,20 metros aproximadamente a 8 metros de sección constante en su desarrollo, que conectaría con el vial “B” de nueva creación en el ámbito con 10 metros de sección.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Tomando como referencia la numeración y rasantes de los viales que figuran en el plano de secciones de viario (plano 3.1. de la presente ordenación), los viarios existentes y sus características son los siguientes:

CALLE	DENOMINACIÓN	CARCATERÍSTICAS	% PENDIENTE TOTAL	% PENDIENTE MÁXIMA	LONGITUD DE VIAL EN EL ÁMBITO	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	AVENIDA ATLÁNTIDA	EXISTENTE	0,28 %	0,41 %	134 m	23,43m	ADAPTADO
2	CAMINO MONTANA	EXISTENTE	0,48 %	0,85 %	104	VARIABLE 3,15 m-4,20m	NO PRACTICABLE

Como comentábamos con anterioridad el camino Montana no se puede considerar practicable con un ancho inferior a los 4,50 metros en la actualidad, sin embargo dentro de los criterios establecidos por el Plan General y en el desarrollo de la presente Ordenación Detallada se prevé la ampliación de dicho vial.

15.2. Accesibilidad del viario de nueva creación.

Los viales propuestos en la Presente Ordenación.

CALLE	DENOMINACIÓN	CARCATERÍSTICAS	% PENDIENTE TOTAL	% PENDIENTE MÁXIMA	LONGITUD DE VIAL EN EL ÁMBITO	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	Vial "A"	NUEVO	6,7 %	9,99 %	206,23 m	15,10m	ADAPTADO
2	Vial "B"	NUEVO	3,48 %	9,80 %	45,64 m	10,00m	ADAPTADO

Por lo tanto todos los viales proyectados de nuevo trazado cumplen la condición de itinerarios adaptados a efectos de la Ley de accesibilidad.

15.3. Accesibilidad de parques, jardines y demás espacios libres de uso público

En el ámbito de actuación se concentran todas las zonas verdes y espacios libres de uso público en la Manzana 2, y dispone de itinerarios adaptados, teniendo su acceso desde todos los viales.

15.4. Otras condiciones de accesibilidad

En general se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 8/97 y el Decreto 95/2000, todo lo relativo a las plazas de aparcamiento, electos de urbanización, características de mobiliario, obras y señalización, concretándose en el proyecto de urbanización que desenvuelva esta Área de Ordenación Detallada.



En las zonas destinadas para aparcamientos públicos tanto en superficie como subterráneos se reservará con carácter permanente y tan próximo como sea posible dos accesos de peatones, plazas debidamente señaladas para vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 16 .7 del Reglamento de accesibilidad deberá solicitarse informe favorable del Consejo Autonómico para la promoción de la Accesibilidad y la supresión de la barreras arquitectónicas.

16. Elementos catalogados

Dentro del ámbito de la presente Ordenación Detallada nos encontramos con un elemento “catalogado” dentro del INVENTARIO DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO INMOBILIARIO con la siguientes clasificaciones *03/0158

CLAVE	CLAVE TEMÁTICA	CLAVE DE IDENTIFICACIÓN			
		C.A.	PROVINCIA	AYTO.	Nº FICHA
03/0158	12603	VI	04	457	025

DENOMINACIÓN: Lavadero y fuente.

DESCRIPCIÓN: Fuente canalizada desde manantial cercano, estructura en cantería de piedra, dispone hacia una parte un caño de hierro por donde sale el agua, y sirve de frente al pilón del lavadero que se desarrolla por detrás del mismo, tratándose de pilón de losas inclinadas en los laterales para lavar la ropa, todo ello sobre un suelo de losas de piedra y una cubierta de hormigón sobre cuatro pies de piedra, existe una inscripción de 1925.

PROPIEDAD: Pública.

ESTADO ACTUAL: En funcionamiento (no se garantiza su potabilidad).

Actualmente la fuente-lavadero se encuentra en una depresión orográfica de difícil acceso, y en condiciones higiénicas insalubres por lo que se plantea la canalización del agua de mina hasta la acera de la Avenida Atlántida dentro del ámbito de actuación, creando una nueva fuente de uso público.

En cumplimiento del Art. 22 de la Ley 8/95 del Patrimonio Cultural de Galicia, las transformaciones de dicho elemento catalogado tienen que contar con informe o autorización preceptiva y vinculante de la oficina de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Vigo y del Organismo competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia



II. ORDENANZA PROPIA DE LA PRESENTE ORDENACIÓN DETALLADA

1. ORDENAZAS DE CARÁCTER GENERAL

Ámbito y características.

1.1.1 La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General de Ordenación Municipal del ámbito de Suelo Urbano no consolidado con clave A-2-33 con denominación MONTANA, en el cual se establecen las condiciones que se detallan en los puntos siguientes.

1.1.2 Las tipologías edificatorias contempladas para el desarrollo de la presente Ordenación Detallada, de acuerdo con el Art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, son:

A: Edificación aislada en bloques abiertos

C: Edificación adosada o agrupada en hilera

G: Tipologías mixtas, prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

1.1.3 De acuerdo con el Art. 9.17.5 de las NNUU y en cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de la presente Área de Ordenación, las Ordenanzas de Referencia son la N° 6 y 7, concordantes con las tipologías admitidas.

La Presente Ordenación Detallada cumplirá de las Ordenanzas de Referencia anteriormente mencionadas, los siguientes contenidos.

a) Se respetarán las condiciones que inciden en la calidad de las viviendas y en las posibles afecciones a terceros.

b) En las edificaciones en Bloque Abierto, Media Densidad, Ordenanzas de referencia N°6 y N°7, u otras análogas, son determinaciones obligatorias las siguientes:

- Posición de la edificación: condiciones de retranqueos según la altura, separación entre bloques o entre las alineaciones de éstos y el eje o la alineación de la calle.
- Situaciones particulares de posición en relación con parcelas edificadas.
- Profundidad de los edificios, o fondos edificables.
- Condiciones higiénicas.
- Espacios libres interiores.



2. ORDENAZAS DE CARÁCTER PARTICULAR

2.1. (MON) Ámbito y características.

2.1.1. (MON) Las Ordenanzas Particulares de la presente ordenación Detallada son de aplicación en el ámbito de Suelo Urbano no consolidado con clave A-2-33 con denominación MONTANA, como se puede comprobar por su lectura se distingue de las Ordenanzas de Carácter General por estar incluidas la clave (MON). Estas Ordenanzas Particulares responden a la correcta armonización entre las Normas urbanísticas de la Normativa General del Plan General de Ordenación Municipal, y las condiciones concretas de la presente Área de Ordenación Detallada.

2.2. (MON) Condiciones de Urbanización.

2.2.1. (MON) Definición y contenido.

Condiciones que debe cumplir tanto el espacio exterior urbano de la presente Ordenación Detallada, como los Espacios Libres y Zonas Verdes, Espacios no edificados (tanto de ámbito privado como público), todo ello en cuanto a condiciones de forma, localización y tratamiento.

2.2.2. (MON) Red Viaria pública dentro del Área de Ordenación.

En la presente Ordenación se contempla la regulación de tres viales, uno existente como es la Avenida Atlántida y otros dos propuestos como son el Vial A y el Vial B, ambos viales de nueva creación tendrán que cumplir las condiciones establecidas en los Capítulos 5.10 sobre el “Uso del Transporte y Comunicaciones” (Sección 1ª. Red Viaria) y el 7.1 sobre la “Red Viaria en Suelo Urbano o Urbanizable” de las NNUU Generales.

2.2.2.1. (MON) Características de los viales propuestos.

Los viales propuestos constituyen calles con separación de tránsitos peatonal y rodado, atendiendo a las consideraciones del Art. 7.1.8 de las NNUU.

Dentro de los viales contenidos en la presente Ordenación Detallada, solo la Avenida Atlántida (como vial existente), y el Vial A (dentro de los propuestos) contienen bandas de aparcamiento para cumplir las dotaciones de plazas públicas contenidas dentro de la Ficha de características de la presente ordenación.

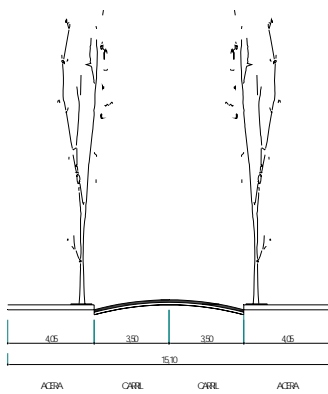
Según la disposición de las bandas de aparcamiento se crean distintas situaciones a lo largo de los mismos.



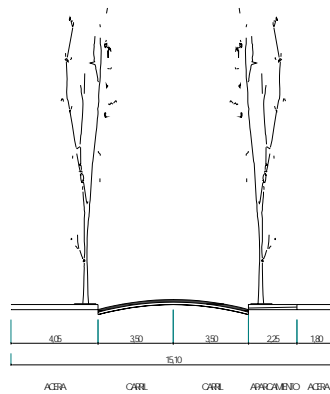
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

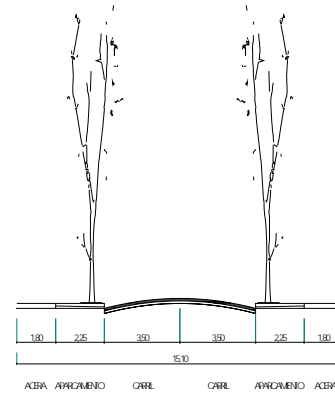
El tránsito peatonal discurre por sendas de 1.80 metros de largo en cumplimiento de las presentes NNUU Generales y de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, en al Anexo 1 del Código de Accesibilidad Base 1.1 Red Viaria, punto 1.1.1. Itinerarios peatonales.



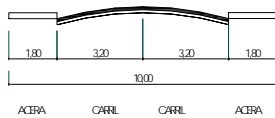
S1-VA (SECCION 1 VALA)



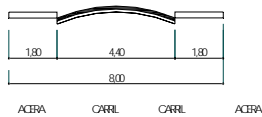
S2-VA (SECCION 2 VALA)



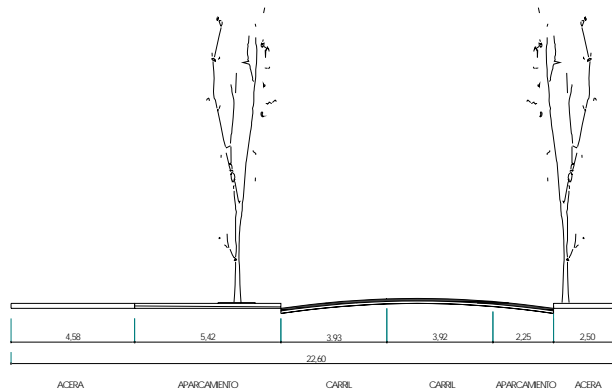
S3-VA (SECCION 3 VALA)



S5-VB (SECCION 5 VAL B)



S6-VC (SECCION 6 VAL C)



S4-VE (SECCION 4 VAL EXISTENTE Av. Atlántida)



2.2.2.2. (MON) Dotación de plazas de aparcamiento

En el cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de características de la presente Ordenación Detallada, se estipula una dotación mínima de plazas de aparcamiento de ámbito público de 60 plazas, con un aumento del 20% que correspondería a la suplencia de espacio urbano destinado a contenedores públicos de residuos, paradas de transporte urbano y escolar, etc.

$$60 \text{ plazas} \times 0,2 = 72 \text{ plazas}$$

Por todo lo anteriormente descrito se establecen en la presente Ordenación Detallada la disposición de 72 plazas de aparcamiento público en los viales proyectados (36 plazas en la Avenida Atlántida y 36 en el vial A)

El diseño de las bandas de aparcamiento viene determinado por el cumplimiento del Art. 7.1.10, y definidas en el Art. 5.10.5 de las NNUU.

Atendiendo al Art. 47.2.c) de la LOUGA en ámbitos de uso residencial, hotelero o terciario se destinarán 2 plazas por cada 100m² edificables, de las cuales como mínimo, una cuarta parte deberá ser de ámbito o dominio público de lo que se deduce que se destinarán 1,5 plazas por cada 100 m² edificables de ámbito o dominio privado.

$$10.000,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 100 \times 2 \text{ (plazas)} = 200$$

$$200 \text{ plazas} / 4 = 50 \text{ plazas de dominio público}$$

En el ámbito se proyectan 72 plazas de dominio público, por lo que se cumplen las reservas estipuladas en mencionada Ley.

Dichas plazas de aparcamiento aparecen reflejadas en el plano 3.1. de viario y alineaciones de la documentación gráfica adjunta de la presente Ordenación Detallada.

La dotación de plazas para minusválidos en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia en el punto D Base 1 del Código de Accesibilidad se determina una reserva mínima de plazas adaptadas:

Hasta 200 plazas de capacidad total: 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción.

$$\text{N}^\circ \text{ de plazas totales} = 72 \qquad 72/40 = 1.8 \text{ plazas adaptadas}$$



En la Ordenación Propuesta se proponen 4 plazas adaptadas por lo que cumple las condiciones mínimas marcadas por el Código de accesibilidad y el ART. 5.7.9 de las NNUU Generales.

Las dimensiones de dichas plazas estarán reguladas por el punto A de la Base 1.3. del Código de Accesibilidad.

2.2.2.3. (MON) Plantaciones en la Vía Pública.

Según lo dispuesto en el Art. 7.1.13 sobre Plantaciones en la vía pública, en la presente Ordenación Detallada se plantarán hileras de árboles alineados en alcorques en las bandas de aparcamiento, propuesto limitando tramos de longitud aproximada equivalente a 3 plazas de aparcamiento, en el tramo perteneciente al ámbito de la Presente Ordenación en la Avenida Atlántida (vial existente) y a ambos lados en el vial A (vial propuesto).

La situación y alineación de los alcorques viene representada en la documentación gráfica de la presente Ordenación.

2.2.3. (MON) Condiciones de parcelación.

Dentro de la Propuesta de la presente Ordenación Detallada las definiciones tipológicas para la zona residencial no son vinculantes sino que servirán base con mero carácter indicativo para el Proyecto de Compensación quién con lo establecido con la Ley determinará la parcelación definitiva.

La Ordenación a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario propuesto que, junto con el límite del ámbito, define dos manzanas que a su vez constituyen en si una parcela cada una de ellas, que establecen la base de la regulación.

La manzana 1 (M1) está formada por una parcela (P1) donde se desarrolla toda la edificabilidad disponible del ámbito, dentro de las condiciones de posición de la edificación detalladas a continuación dentro de las presentes Normas Particulares.

La manzana 2 (M2) alberga los Espacios Libres de uso público y zonas verdes, con carácter de sistema local, y reguladas por el capítulo 5.8 y 7.3 de las NNUU Generales y por las presentes Normas Particulares de la Ordenación Detallada.

Las parcelas definidas por la Ordenación son solo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Las condiciones específicas de cada Manzana (M1, M2) y cada Parcela (P1 y P2) de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenación Específica para cada parcela:

MANZANA N ^a	PARCELA N ^o	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO m ² c (max)	OCUPACIÓN		ALTURA N ^o PLANTAS
				BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	
M.1.	P.1.	8.695,00	10.000,00	85%	75%	IV
M.2.	P.1.	5.733,00	0.00	0%	0%	

El aprovechamiento lucrativo atribuido a la Parcela 1 de la Manzana 1 es el residencial Categoría 2^a (Vivienda multifamiliar) como se recoge en el Punto 1.1.4 de las Ordenanzas de Carácter General de la presente Ordenación Detallada.

2.2.4. (MON) Condición de solar

En la presente Ordenación Detallada la Parcela 1 de la Manzana 1 tiene uso lucrativo recogido en el cuadro del punto anterior, dicha parcela cumple con la condición de solar, regulada por el Art. 6.2.13 de las NNUU Generales.

2.3. (MON) Condiciones de la edificación

2.3.1. (MON) Posición de la edificación

Es la determinación del emplazamiento de la edificación o edificaciones propuestas dentro de la parcela edificable de la presente ordenación Detallada, estando esta situada en la Manzana 1 Parcela 1.

La presente Ordenación Detallada deberá cumplir con carácter obligatorio el capítulo 6.3 de las Presentes NNUU Generales relativo a la posición de la edificación en la parcela.

2.3.2. (MON) Elementos de referencia.

Como elementos de referencia de la parcela se distinguen dos tipos (según Art. 6.3.3, 6.3.4 y 6.3.5): altimétricas y planimétricas.



Dentro de las alineaciones planimétricas, en la presente Ordenación Detallada se emplean las Sigüientes:

- Linderos: Definidos en el Art. 6.2.4 de las NNUU.
- Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el Art 6.2.5 de las NNUU.

Alineaciones altimétricas del terreno

- Rasante.
- Cota natural del terreno.
- Cota de origen y Referencia.

Como elementos de referencia de la edificación tenemos (según el Art. 6.3.6 de las NNUU):

- El Cerramiento.
- La Fachada.
- Línea de la edificación.

2.3.3. (MON) Posición de la edificación o cerramiento respecto a la alineación oficial exterior o pública.

Dentro de la presente Ordenación Detallada las edificaciones podrán situarse en cualquier posición, solo regulada por retranqueos mínimos, dentro de lo que denominaremos “Área de movimiento de la edificación”.

2.3.4. (MON) Retranqueos y Separación a linderos.

Definidos en los Art. 6.3.8 y 6.3.9, de las NNUU Generales.

En la presente Ordenación Detallada se siguen los parámetros indicados en el Art. 9.6.8 referentes a la Posición de la edificación para bloque abierto de la Ordenanza 6 (Ordenanza de referencia) Donde se estipulan los criterios de medición de retranqueos y separación a linderos.



1. Condiciones Generales.

Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal, a partir de las distintas fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

Para la aplicación de las condiciones de posición se establecen regulaciones diferentes según la dimensión del “frente” de los edificios. A estos efectos se considera frente de un edificio a la proyección de una determinada fachada sobre cada elemento de referencia, entendido por tal al eje de la alineación a calle o el lindero lateral de la parcela.

En los casos de que la posición de un edificio no sea ortogonal sobre el elemento de referencia, se tendrá en cuenta la proyección horizontal como “frente” teórico, a los efectos de su consideración, si bien los parámetros de separación podrán medirse por la perpendicular en cada punto al elemento de referencia.

Cuando la edificación tenga una forma no continua u ortogonal al límite de referencia, lindero, eje de calle o frente de otro bloque, bien porque tiene un ancho variable, gradual o escalonadamente, o porque se sitúa en posición oblicua al elemento de referencia, la separación que corresponde deberá cumplirse en cada sección dada por un plano paralelo al límite de referencia.

Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el elemento de referencia, lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela, de manera tal que cada cuerpo, con su altura y número de plantas, deba cumplir las condiciones derivadas de dicho número de plantas.

En los casos de edificación de forma irregular, curvos, o de formas que no permitan aplicar directamente los parámetros generales y con las condiciones de los puntos anteriores, las condiciones de separación se resolverán por el Ayuntamiento aplicando por similitud los criterios generales, sistema de proyecciones u otros establecidos por el conjunto de situaciones que se contemplan en este Artículo.

Para el cálculo de las separaciones de la edificación la ordenanza 6 establece una serie de parámetros variables en función de N° de plantas

N ₅	Correspondiente al N° de plantas que puede tener un edificio entre 5 y 9 plantas.
N ₁₀	Correspondiente al N° de plantas que puede tener un edificio entre 11 y 14 plantas.
N ₁₅	Correspondiente al N° de plantas que puede tener un edificio entre 15 y 20 plantas.
N ₂₁	Correspondiente al N° de plantas que puede tener un edificio entre 21 y 25 plantas.
N ₂₆	Correspondiente al N° de plantas que puede tener un edificio entre 26 y 30 plantas.



Los valores unitarios de dichos parámetros variables serán números enteros del 0 al 5, salvo el N15 que podrá variar entre el 0 y el 6.

Para la presente Ordenación Detallada como el número máximo de alturas es inferior a cinco (5), utilizaremos en las fórmulas sucesivas un valor de N5 igual a cero (N5=0).

Se define S como la separación al elemento de referencia medida en metros con aproximación de dos decimales.

2. Posición en relación con el eje de la calle.

La posición en relación con el eje de la calle de la nueva edificación se define como separación S que se deduce del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen, según dos situaciones relativas del edificio. Si el edificio presenta un frente de fachada superior a veintidós (22) metros, en que la separación es mayor; si el frente de fachada es igual o menor a veintidós (22) metros entonces la separación al eje de la calle es menor.

Edificios con frente mayor de veintidós (22) metros

$$S = 4 + (N5 \times 2,00) + (N10 \times 1.10) + \dots \text{ En nuestro caso } (N5 = 0) S = 4 \text{ metros.}$$

Edificios con frente igual o menor a veintidós (22) metros

$$S = 4 + (N5 \times 1,10) + (N10 \times 0.95) + \dots \text{ En nuestro caso } (N5 = 0) S = 4 \text{ metros.}$$

A los efectos de la consideración del eje de la calle se considera como tal definida en el planeamiento incluyendo para el cálculo bien la posible existencia de un espacio libre público o zona verde de acompañamiento del viario, o de un espacio interpuesto regulado en el Art. 6.2.13. El eje del conjunto de ambas zonas es el que define la aplicación de esta posición de la edificación.

Posición respecto a las parcelas colindantes, separación de linderos.

La posición en relación con los linderos laterales o de fondo de parcela se define como separación S, que se deducen del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen, según dos situaciones relativas del edificio. Si el edificio presenta un frente de fachada superior a veintidós (22) metros, en que la separación es mayor; y si el frente de la fachada es igual o menor, la separación a linderos es menor.

Edificios con frente mayor de veintidós (22) metros

$$S = 5 + (N5 \times 1,50) + (N10 \times 1.10) + \dots \text{ En nuestro caso } (N5 = 0) S = 5 \text{ metros.}$$

Edificios con frente igual o menor a veintidós (22) metros

$$S = 4 + (N5 \times 0,85) + (N10 \times 0.80) + \dots \text{ En nuestro caso } (N5 = 0) S = 4 \text{ metros.}$$



La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Art. 6.3.13 de las NNUU.

4. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, es régimen de condominio, que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación S entre sus fachadas igual o superior al que se deducen del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen con las variaciones que se derivan de si el solape entre bloques es mayor, igual o menor de veintidós (22) metros o si no hay solape entre ellos. Se considera solape la longitud, en metros, de 8n edificio que queda cubierto por la proyección ortogonal de otro paralelo. El solape entre dos edificios o cuerpos de edificios puede ser superior a veintidós (22) metros, o nulo cuando no existe solape.

Edificios que presenten solape mayor de veintidós (22) metros

$$S = 5 + (N5 \times 1,50) + (N10 \times 1,30) + \dots \text{ en nuestro caso } S = 5 \text{ metros}$$

Edificios que presenten solape menor de veintidós (22) metros

$$S = 4 + (N5 \times 1,20) + (N10 \times 0,90) + \dots \text{ en nuestro caso } S = 4 \text{ metros}$$

Edificios que presenten solape nulo

$$S = 4 + (N5 \times 0,50) + (N10 \times 0,45) + \dots \text{ en nuestro caso } S = 4 \text{ metros}$$

En edificios compuestos por elementos de diferente altura, deberán cumplirse las separaciones para cada una de ellas.

En los supuestos en que los cuerpos de edificación tengan una base común, de cualquier número de plantas, la separación entre bloques, a estos efectos, se computará de los cuerpos de edificación que sobrepasen la altura de la base común.

En los supuestos de bloques de diferente altura la separación corresponderá a la semisuma de las separaciones que correspondiera para cada edificio según su número de plantas.

En los supuestos de bloques que presenten diferente frente de fachada la separación corresponderá a la semisuma de las separaciones que correspondiera para cada edificio según el frente de fachada que presente.



2.3.5. (MON) Área de movimiento de la edificación.

Atendiendo al Art. 6.3.12 de las NNUU Generales, El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta que es susceptible de ser ocupada por la edificación.

En la presente Ordenación Detallada el área de movimiento de la edificación en la Manzana 1, Parcela 1 está grafiada en la documentación grafica adjunta.

2.3.6. (MON) Ocupación y espacios no edificados.

La superficie de ocupación en la Manzana 1, Parcela 1 no podrá rebasar:

En plantas sobre rasante: el 75 % de la superficie de la parcela edificable y siempre en el área de movimiento de la edificación.

En plantas bajo rasante: el 90% de la superficie de la parcela edificable y siempre en el área de movimiento de la edificación.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en Art. 6.10.21, de las NNUU Generales podrán realizarse construcciones destinadas a portería, instalaciones del propio edificio o instalaciones de equipamientos en el espacio libre privado (piscinas, pistas deportivas, etc.), con una ocupación inferior al 10% total de la parcela y semienterrado 1m con respecto la rasante del edificio, donde el tratamiento de las cubiertas será tipo cubierta jardín para evitar el impacto visual, dicha superficie no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

2.3.7. (MON) Coeficiente de edificabilidad.

Atendiendo a las determinaciones de la Ficha de características de la presente Ordenación Detallada, la superficie total edificable asciende a la cantidad de diez mil (10.000) metros cuadrados que se asignan a la Manzana 1, Parcela 1, (de uso residencial), por lo que el coeficiente neto de edificabilidad de Manzana 1 Parcela 1 es de 1,15.

MANZANA N ^a	PARCELA N ^o	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO m ² c (máx.)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD m ² /m ²
M.1.	P.1.	8.695,00	10.000,00	1,15

Para el cómputo de superficies computables a efecto de edificabilidad se ajustará a lo descrito en el Capítulo 6.5 sobre “Condiciones de Edificabilidad”



2.3.8. (MON) Profundidad de los edificios.

Atendiendo al Art. 9.17.5 de las NNUU Generales sobre las Ordenanzas de Referencia, en la presente Ordenación Detallada se siguen los parámetros indicados en el Art. 9.6.8 referentes a la Profundidad de los edificios de la Ordenanza 6 (Ordenanza de referencia en la ficha de la presente Ordenación Detallada) Donde se estipulan los criterios de medición de los mismos.

Profundidad de los edificios o fondo de edificación (Art. 6.3.11), es la separación entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

En las edificaciones de planta cuadrada, tipo torre, la dimensión máxima será de veinticinco (25) metros de lado.

En el resto de las edificaciones, en las que la dimensión de longitud es superior al fondo, cuando se destinen al uso Residencial la separación máxima entre fachadas opuestas no podrá rebasar los veintidós (22) metros de profundidad, y en uso Terciario hostelero la separación podrá alcanzar los veinticinco (25) metros.

En las zonas de Suelo Urbano no consolidado (como el caso que nos ocupa en la presente ordenación), podrán ampliarse dichos máximos hasta un diecisiete (17) por ciento de los mismos.

Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar la profundidad correspondiente al uso.

2.3.8. (MON) Altura de la edificación.

Dentro de las determinaciones de la ficha de características de la presente Ordenación detallada, la totalidad de las edificaciones dentro del ámbito no podrán rebasar las cuatro (4) plantas (bajo más tres plantas).

Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta 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.



Dentro de la altura máxima permitida se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta cieno 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 los salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recercados sobre dicho vuelo.

Todas las edificaciones tendrán como altura de coronación la resultante de aplicar una altura máxima a la planta baja de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y a las plantas de pisos una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Las construcciones permitidas por encima de la altura cumplirán lo descrito en el Art. 9.6.13 de las NNUU Generales.

2.3.9. (MON) Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del Art. 6.3.5 de las NNUU Generales.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en la parcela, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno previo a la edificación.

En situaciones de parcelas o terrenos que por tener fuertes pendientes no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada con los escalonamientos que para esa tipología de edificación establece el citado Art. 6.3.5.

2.3.10. (MON) Altura de pisos

Se ajustará a lo establecido en el Art. 9.6.15 de las NNUU Generales.

2.3.11. (MON) Condiciones Higiénicas

En el cumplimiento del Art. 9.17.5 de las NNUU Generales este punto se regirá de acuerdo con las determinaciones del Art. 9.6.16 donde se establece que todas las piezas habitables, deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones del Art. 9.6.17. de las NNUU Generales.



2.3.12. (MON) Espacio libre exterior

En el cumplimiento del Art. 9.17.5 de las NNUU Generales este punto se regirá de acuerdo con las determinaciones del Art. 9.6.17 donde se establece que:

Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, para ser considerados como fachada exterior, a los efectos de las condiciones higiénicas del punto anterior, respetará, las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos de las NNUU Generales, considerando H como altura de coronación del edificio.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros.

No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para la vivienda exterior.

2.3.13. (MON) 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 espacio dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho de espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en el caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2000) kilogramos por metro cuadrado.

2.3.14. (MON) Salientes, vuelos y terrazas entrantes.

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19 pudiendo las terrazas proyectarse a lo largo del 100% de la fachada exterior, y con un vuelo máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo incorporar jardineras en el perímetro de las mismas, dichas terrazas tendrán que respetar el área de movimiento de la edificación y computarán a efectos de ocupación, y a efectos de edificabilidad salvo aquellas zonas que no estén cubiertas por otra terraza o cualquier otro cuerpo volado de la fachada a un nivel superior de la misma.



2.3.15. (MON) Cornisas y aleros y terrazas entrantes

Estarán regulados por los Art. 6.6.20 y Art. 6.6.21 de las NNUU Generales.

2.3.16. (MON) Condiciones de estética.

1. La dimensión máxima en planta de los edificios es libre.
2. La composición y diseño de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño de remiten a las condiciones estéticas generales del Título VI de las NNUU Generales.

2.3.17. (MON) Condiciones Generales.

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y la de Usos, del Título V, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, del 20 de Agosto, el Decreto 35/2000 del 28 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Desenvolvimiento y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. Prevalecerán las más restrictivas y que, por tanto contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, higiene y medio ambiente.

2.4. (MON) Usos pormenorizados

1.- El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección.

2.- Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha de la AOD, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

2.4.1. (MON) Localización de los usos pormenorizados

- 1.- La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado **de Vivienda, Categoría 2ª**, Acogida a algún régimen de protección y de Residencial libre en la Manzana 1, Parcela 1.



2.4.2. (MON) Régimen de uso característico

1.- *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

Existentes en la Manzana 1 Parcela 1.

2.- *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta bajas y primera, o en plantas bajo rasante asociados a la planta baja en Manzana 1, parcela 1 y Manzana 2, parcelas 1 y 2, y en los edificios de tres plantas, como complemento del mínimo del 50% terciario definido para los mismos.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en todas las plantas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3.- *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

4.- *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

2.4.3 (MON) Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Protegida

1.- *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2.- *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.



3.- *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

2.5. (MON) 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:

Manzana Nº	Parcela Nº	Superficie m ²
1	1	0,00
2	1	5.733,00
TOTAL		5.733,00

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.



III PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS

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

- Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª (62,00% vivienda libre, 38,00% vivienda acogida a algún régimen de protección).
- Espacios Libres, Clase Verdes, Categoría 2ª.

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa del PGOM (en base a lo dispuesto en la legislación vigente), la Ficha de Características establece que los ámbitos que prevén la existencia de un uso global (sea cual sea la tipología característica) tiene que tener, el coeficiente 1. Pero dado que igualmente constituye exigencia legal la previsión en todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado (salvo justificación en contrario) de un mínimo del 20% de ese uso residencial para vivienda acogida a algún tipo de protección pública, el coeficiente 1 se refiere y remite al valor homogéneo de repercusión de suelo en el m² construable, calculando este valor en función de los porcentajes concretos de cada régimen en respectivo ámbito y por los valores de cada zona y factores de corrección por zonas y situación de los ámbitos, justificados en la propia Memoria Justificativa del PGOM.

En razón a todo ello en las Ordenaciones Detalladas (como es el presente caso), así como en los futuros planes Especiales de Reforma Interior, el coeficiente 1 cuando el uso global sea el residencial, será el resultante de aplicar ponderadamente los valores de los usos de vivienda libre y de la vivienda acogida en cada caso.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Valor de repercusión de vivienda libre: 1200,00 €/m²construido
Valor de repercusión para viviendas de Protección: 387,00 €/m² construido
Valor de repercusión promediado: = 888 €/m²

Por lo tanto los coeficientes de ponderación (cp) respectivos son:

- Para la Vivienda Libre 1,346
- Para vivienda de protección 0,434

USOS PREVISTOS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	
RESIDENCIAL, 2ª CATEGORÍA	1	LIBRE 1,346
		ACOGIDA 0,434



IV DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS

De acuerdo con lo expuesto en la Memoria expositiva y justificativa, el ámbito A-2-33 MONTANA, constituye un único polígono para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, dado a la reducida superficie del propio ámbito. Las determinaciones del polígono se reflejan en la documentación gráfica adjunta de la presente Ordenación Detallada.

El aprovechamiento tipo fijado para el Área de Reparto de la presente Ordenación es de $0,533 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de usos global Residencial, en tipología de edificación multifamiliar, según tipologías mencionadas anteriormente en la presente Memoria.

La presente Ordenación Detallada contempla los siguientes usos pormenorizados:

Residencial, Clase Vivienda, Categorías 2ª (Tanto Libre como Protegida)
--

El aprovechamiento tipo del polígono, de acuerdo con la aplicación de los correspondientes coeficientes, es:

POLÍGONO 1		
Residencial, Clase Vivienda Libre, Categoría 2ª = $6.200,00 \text{ m}^2 \times 1,346 =$		8.345,20 m²
Residencial, Clase Vivienda Protegida, Cat. 2ª = $3800,00 \text{ m}^2 \times 0,434 =$		1.649,20 m²
Total	10.000,00 m²	9.994,40 m²

Por consiguiente el aprovechamiento tipo del polígono 1 es igual a:

$$AT(1) = 9.994,40 (\text{m}^2) / 18.756,00 \text{ m}^2 (\text{Sup. Computable del polígono}) = \mathbf{0,533 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

Siendo el aprovechamiento tipo del total del Área de reparto de $0,533 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ya que luego el Aprovechamiento Tipo de la Presente Ordenación Detallada viene a ser completamente coincidente con el Aprovechamiento tipo fijado en el PGOM para este ámbito de planeamiento.



V CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

1. INTRODUCCIÓN

En la presente ordenación Detallada se definen y se valoran las infraestructuras correspondientes a las diferentes redes de servicios urbanos a implantar en dichas áreas.

Si bien en la definición de redes se consideran solo las establecidas como servicios básicos en el PGOM, las valoraciones de las infraestructuras se realizaron de acuerdo con 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 infraestructura de la presente área de Ordenación Detallada, tiene por objeto por describir las redes de servicios urbanos existentes en el entorno, estimar las demandas que generará la urbanización del ámbito y proponer soluciones infraestructurales que atiendan a dichas demandas.

Se trata de, a partir de las redes existentes o programadas y de la estimación de las nuevas demandas que generará la urbanización del ámbito. Resolver la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todas y cada una de las redes básicas de servicios urbanos.

El proyecto de urbanización definirá mediante proyectos específicos de obras estas conexiones.

El proyecto tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en el presente documento adaptando las soluciones al orden cronológico de ejecución de las obras de desarrollo de cada área. El proyecto de urbanización será unitario pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.



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 lo determina.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, CARACTERIZACIÓN.

El Plan General de Ordenación Municipal de Vigo establece las Áreas urbanísticas de Ordenación Detallada (AOD'S), con el objeto de asegurar la adecuada inserción de nuevos sectores urbanizables en la estructura de la ordenación urbanística municipal.

El ámbito en el que se desarrolla su infraestructura en este punto atañe al Área de Ordenación Detallada A-2-33 MONTANA.

El ámbito afectado está delimitado por las siguientes vías existentes:

Norte: Avenida Atlántida.

Sur: Camino Montana.

El ámbito de actuación tiene una superficie total de 2,00 Has, y está claramente delimitado en la documentación gráfica adjunta.

Las principales características de la Ordenación del ámbito son las siguientes.

APR	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
A-2-33	MONTANA	20.063,00	10.000,00

4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se incluyen en este apartado la descripción y situación de las redes de infraestructuras existentes en el ámbito de ordenación y su entorno.

Para la redacción del presente estudio se ha solicitado información a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Vigo y se han realizado consultas a las diferentes compañías de servicios con redes de infraestructura en el entorno de la actuación.

4.1 Abastecimiento de agua potable

Actualmente el abastecimiento de agua del ámbito de la Ordenación Detallada se produce por las siguientes calles:

- Avenida Atlántida: Tubería de fundición de Ø 250 mm, en el lindero norte del ámbito, a lo largo de la acera existente.
- Camino Montana: Tubería de fundición de Ø 100 mm, en el lidero sur del ámbito, a lo largo del eje del camino existente.



Dichas canalizaciones forman parte de la Red de Distribución Secundaria Existente, alimentada por la Red de Distribución Primaria existente que parte del depósito del Castro y del “ETAP do Casal” (depósito do Casal), donde se regulan el caudal y la presión del abastecimiento.

4.2. Saneamiento y depuración

La red de saneamiento existente en el ámbito y su entorno es unitaria.

La Red de Saneamiento existente consta de dos colectores que discurren por las calles de delimitan el ámbito, dichos colectores pertenecen a la red de colectores de 3º orden, que enlazan con un colector secundario que tiene su punto de evacuación y tratamiento en la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Lagares, que a priori, tiene capacidad suficiente para tratar las aportaciones de aguas residuales de la actuación:

- Avenida Atlántida: Colector de Ø 300 mm, en el lindero norte del ámbito, a lo largo de la acera existente (colector de 3º orden).
- Camino Montana: Colector de Ø 300 mm, en el lindero sur del ámbito, a lo largo del eje del camino existente (colector de 3º orden).

La profundidad máxima de acometida a la Red de Saneamiento existente es de 1,50 metros en el punto de entronque. Las salida de la acometida debe adaptarse a esta medida.

La red de saneamiento existente se recoge en el Plano: red de Saneamiento existente. Acciones Infraestructurales Propuestas.

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: Red de Energía Eléctrica Existente. Acciones Infraestructurales Propuestas.

La red principal de media tensión apoya su trazado en el viario principal perimetral al ámbito a través de la Avenida Atlántida.

La subestación transformadora que actualmente alimenta la red de media tensión existente es la S.T. de Balaidos.

4.4. Canalización de Telecomunicaciones.

El trazado de las principales rutas de telecomunicaciones discurre bajo el viario principal tangente al ámbito por su lindero norte, la Avenida Atlántida.

La Compañía TELEFÓNICA S.A. presta sus servicios a la zona desde la central de la calle Coruña.

La Red del grupo gallego R, presta sus servicios estructurándose mediante tres nodos primarios, la continuidad de la Red se verifica desde dichos puntos de forma ramificada,



conectando su suministro al ámbito de la presente Ordenación Detallada desde el nodo primario de Florida, desde la zona de Coia y Balaidos.

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

El suministro de produce, desde la Red de alta capacidad, llamada alta presión B con presión nominal de 70 bares, mediante un cambio de presión en la estación de Porriño, de aquí accede a Vigo mediante dos líneas de alta presión A de 16 bares, que entran en el entramado urbano de la ciudad, a partir de aquí se produce la distribución por toda la ciudad mediante líneas de media tensión tanto B como A con presiones de 1 a 4 bares y 0,05-0,4 bares respectivamente.

El suministro al ámbito de actuación se produce por medio de la red de distribución en media presión B discurriendo por el margen de la Avenida Atlántida.

Las conducciones en la red de media presión B, por ser de distribución van principalmente o bien con acero con 10" de diámetro, o bien en polietileno expandido con 200 mm de diámetro máximo.

5. ACCIONES INFRAESTRUCTURALES. CONEXIONES EXTERIORES DEL ÁMBITO

Se define *Acción infraestructural* al conjunto de obras que se estiman necesarias para lograr la correcta conexión de las infraestructuras del ámbito con las redes de servicios existentes, actuaciones cuyo dimensionamiento atiende la demanda generada por más de un Área de Ordenación Detallada. Acciones, por tanto, que suministran servicio a los desarrollos urbanísticos colindantes y que, en consecuencia, el coste de su ejecución debe ser repartido entre varias AOD's.

En este punto se describen las acciones infraestructurales que son necesarias para lograr la correcta conexión del ámbito de la presente Ordenación Detallada con las redes de servicios existentes en su entorno.

5.1. ACCIONES INFRAESTRUCTURALES PROPUESTAS

Para la definición de las Acciones infraestructurales que resuelven las conexiones exteriores de los desarrollos previstos se han agregado las demandas generadas por la presente Ordenación Detallada y, en función de las mismas, dimensionado las infraestructuras de primer orden necesarias para el correcto abastecimiento de cada uno de los servicios. Así, de acuerdo con los cálculos que reflejan los epígrafes siguientes, se definen para cada una de las redes de servicios básicos las siguientes acciones:



5.1.1. Abastecimiento de Agua

5.1.1.1. Demanda global

Agregando las demandas del Área de Ordenación Detallada que constituye el ámbito considerado, se obtiene como demanda global de agua potable, la siguiente.

AGUA POTABLE					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal Medio Sin Riego	
	(m ²)	(m ² c)	(l/m ² /día)	(m ³ /día)	(l/s)
RESIDENCIAL	8.695	10.000	9	90	1,04
ESPACIOS VERDES	5.733	0	0		
VIARIO PAVIMENTADO	5.635	0	0		
TOTAL SIN RIEGO	20.063	10.000		90	1,04

DEMANDA GLOBAL DE AUGA POTABLE

Considerando un coeficiente punta de conexión á rede de 2,4 o caudal punta demandado es de 2.49 l/s.

5.1.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se propone acometer a la red existente en las inmediaciones del ámbito a través de una nueva red proyectada en el interior del ámbito.

5.1.1.3. Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se ha tenido en cuenta las indicaciones de la empresa concesionaria de la red de abastecimiento de agua (AQUALIA).

5.2.1. Saneamiento. Pluviales y residuales.

5.2.1.1. Demanda global

El caudal de aguas pluviales a evacuar generado en el presente ámbito es el siguiente:

DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	(m ²)	(m ² c)		(m ³ /s)	(l/s)
RESIDENCIAL	8.695	10.000	0,90	0,157	157
ESPACIOS VERDES	5.733	0	0,20	0,023	23
VIARIO PAVIMENTADO	5.635	0	0,90	0,102	102
CUENCAS EXTERIORES	0				
TOAL	20.063	10.000		0,282	282
APORTE SIN ACTUAR	20.063	10.000	0,30	0,121	121

DEMANDA GLOBAL DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

Por tanto, la urbanización del ámbito implica un incremento bruto del caudal de escorrentía de aproximadamente 0,161 m³/s sobre la aportación actual.



El caudal medio de aguas residuales se obtiene en función de la demanda de agua potable prevista considerando que llega a la red de saneamiento el 85% del caudal, es decir asumiendo que el 15 % del caudal se destina a usos consuntivos. Para obtener el caudal punta de aguas residuales se considera que los vertidos se concentran en 10 horas. Es decir se asume un factor punta de 2,4.

Por tanto, tal y como refleja la tabla siguiente, el caudal medio de aguas residuales asciende a 76,50 m³/día, mientras que el caudal punta es de 2,12 l/s.

SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q medio ABA	Q medio RES	Q pta RES
	(m ²)	(m ² c)	(m ³ /día)	(m ³ /día)	(l/s)
RESIDENCIAL	8.695	10.000	90	76,5	2,12
ESPACIOS VERDES	5.733	0	0		
VIARIO PAVIMENTADO	5.635	0	0		
TOTAL SIN RIEGO	20.063	10.000	90	76,5	2,12

DEMANDA GLOBAL DE SANEAMIENTO DE AUGAS RESIDUAIS

5.2.2.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se propone la ejecución de un emisario de aguas pluviales que evacuen a la red de pluviales hacia el borde costero situado a muy corta distancia del ámbito de actuación. Se mantiene así el carácter separativo del sistema de saneamiento propuesto.

Respecto a las aguas residuales la solución requiere un estudio de detalle del sistema de colectores de la zona. En principio, los caudales retraídos de la red al disponer un sistema de saneamiento mayoritariamente separativo podría validar la capacidad de los colectores existentes.

5.2.2.3. Gestiones realizadas

La red propuesta se ha consultado con AQUALIA.

5.3.1 Energía eléctrica

5.3.1.1. Demanda global

Agregando la demanda del ámbito de actuación de la presente Ordenación Detallada, se obtiene como demanda global de energía eléctrica, la siguiente.

ENERGÍA ELÉCTRICA								
USO	Superficie	Edificabilidad	Ratio	Potencia	Pot BT	Coef.	Pot.CT/BT	PLMT
	(m ²)	(m ² c)	(W/m ²)	KW	%	Simult.	(KVA)	(KVA)
RESIDENCIAL	8.695	10.000	92	920	100%	0,4	409	348
ESPACIOS VERDES	5.733	0	1	5,8	100%	1,0	7	6
VIARIO PAVIMENTADO	5.635	0	1	5,7	100%	1,0	7	6
TOTAL	20.063	10.000		931,3	100%		423	360

DEMANDA GLOBAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA



5.3.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

La topología de la red de energía eléctrica es función de las condiciones de suministro de energía eléctrica a cada parcela y de las características de los materiales que se definan en el proyecto específico de distribución de energía eléctrica, así como de los convenios que se firmen. En el presente documento se desarrolla una hipótesis de cálculo con objeto de garantizar la viabilidad de suministro, de facilitar la extensión de red a los desarrollos colindantes y de estimar económicamente el coste de las obras.

La alimentación eléctrica al sector se plantea desde la subestación transformadora de S.T Balaídos. Considerando que no es necesario el refuerzo ni ampliación para atender adecuadamente la demanda total generada por la nueva potencia instalada en la actuación.

La compañía explotadora de la subestación desde la que se propone resolver el suministro de energía eléctrica al sector es Unión Eléctrica Fenosa.

La alimentación eléctrica al sector se plantea desde la subestación transformadora de Balaídos no siendo necesaria su ampliación para atender adecuadamente la demanda total generada por la nueva potencia instalada en la nueva actuación.

La compañía explotadora de la subestación desde la que se propone resolver el suministro de energía eléctrica al sector es Unión Eléctrica FENOSA S.A.

Desde la subestación de alimentación al sector, y considerando la demanda total de los desarrollos previstos en la zona, se prevé la necesidad de tender al menos una nueva línea de media tensión (sección 3 [1x240] mm² a 12/20 KV). Desde ellas se alimentarán las parcelas con acometida en media tensión y se coserán los diferentes centros de transformación 15.000/400 V cerrando el anillo con la infraestructura eléctrica existente.

5.3.1.3. Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se ha mantenido contactos con los Servicios Técnicos de unión Fenosa.

5.4.1. Red de Telecomunicaciones

5.4.1.1. Demanda global

La demanda del área de la presente Ordenación Detallada, de las líneas de telecomunicaciones, la reflejada en la siguiente tabla.

TELECOMUNICACIONES						
USO	Superficies (m ²)	Edificabilidad (m ² c)	Dotación (lín/100 m ²)	Lin. teóricas (ud)	Coef. Simult.	Lín. reales (ud)
RESIDENCIAL	8.695	10.000	1	100	0,5	50
ESPACIOS VERDES	5.733	0				
VIARIO PAVIMENTADO	5.635	0				
TOTAL	20.063	10.000		100		50

DEMANDA GLOBAL DE TELECOMUNICACIONES

5.4.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

Prisma hasta ruta principal y nodo de comunicaciones



5.4.1.3. Gestiones Realizadas

Para el cálculo de la red propuesta se han considerado las indicaciones de los Servicios Técnicos de Telefónica y R-cable y se ha seguido la normativa que regula las infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Como garantía de suministro se han considerado las cámaras de conexión y primas de conductos facilitadas por Telefónica y R-Cable.

5.5.1. Gas Natural

5.5.1.1. Demanda Global

Agregando la demanda del ámbito de actuación de la presente Ordenación Detallada, se obtiene como demanda global de gas natural, la reflejada en la siguiente tabla:

GAS NATURAL						
USO	Superficies	Edificabilidad	Viv. Eq.	Coeficiente Simultaneidad	Q. unitario	Caudal
	(m ²)	(m ² c)	(1Ud=100 m ²)		(Nm ² /h)	(Nm ² /h)
RESIDENCIAL	8.695	10.000	100	0,63	0,80	51
ESPACIOS VERDES	5.733	0	0			
VIARIO PAVIMENTADO	5.635	0	0			
TOTAL	20.063	10.000	100	0,63	0,80	51

DEMANDA GLOBAL DE GAS NATURAL

5.5.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se estima que cada AOD puede resolver su conexión sobre la red existente de manera individual. No se prevé, por tanto, la necesidad de ejecutar acciones infraestructurales para atender el suministro de gas natural del ámbito.

5.5.1.3. Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de los Servicios Técnicos de la compañía suministradora Gas Galicia SDG.

Como garantía de suministro se han considerado los puntos de conexión facilitados por Gas Galicia SDG.

6. Redes de infraestructuras propuestas

Para el cálculo de las demandas de servicios de la actuación se toma como parámetros de referencia los que recoge el Cuadro de Características correspondiente a la ordenación pormenorizada del AOD-MONTANA: Superficies, Edificabilidades y Usos. A partir de dicho cuadro, considerando las superficies y edificabilidades de cada parcela junto con el uso previsto, y observando que a efectos de cálculo de las demandas de cada uno de los servicios las diferencias son despreciables, se han redondeado los valores adoptando para el cálculo de infraestructuras los siguientes.

USO	DEMANDA DE SERVICIOS	
	Superficie	Edificabilidad
	(m ²)	(m ² c)
RESIDENCIAL	8.695	10.000
ESP. VERDES	5.733	0
VIARIO	5.635	0
TOTAL	20.063	10.000

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA EL CÁLCULO DE LAS DEMANDAS



6.1. Abastecimiento de agua potable

6.1.1. Demanda prevista

De acuerdo a la ordenación de suelos residenciales, y considerando las recomendaciones contenidas en el PGOM al respecto, se han adoptado las siguientes dotaciones para el cálculo de demandas:

USO	DOTACIÓN
RESIDENCIAL	9,00 l/m ² c día
RIEGO ZONAS AJARDINADAS	4,00 l/m ² c día

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
DOTACIONES CONSIDERADAS

La estimación de la demanda de la actuación se recoge en el apéndice del Cálculo de Demandas. La demanda sin considerar el riego, asciende a 90 m³/día, siendo el caudal medio 1,04 l/s y el punta del orden de 2,49 l/s.

Las aguas para el riego de las zonas ajardinadas procederán, siempre que exista caudal Disponible, de la red de abastecimiento de agua.

Para calcular la demanda de agua de riego se ha estimado la superficie potencialmente regable y considerando una dotación de 4 l/m²/día. De acuerdo con el apéndice de cálculo, la demanda total prevista de agua para riego asciende a 22 m³/día, y considerando un periodo útil de riego de 8 horas se tiene un caudal máximo en la red de 0,76 l/s.

Por lo tanto, la demanda máxima de agua del polígono, incluyendo el riego, es del orden de 112 m³/día.

6.1.2. Descripción de la red propuesta.

Se propone una red mallada y sectorizada mediante válvulas de tal forma que permita aislar tramos y mantener el suministro en el resto de la red en el caso de una eventual avería en un punto.

Las tuberías serán preferentemente de fundición dúctil de diámetro variable en función de los caudales circulantes en cada tramo. La red principal propuesta está formada por conducciones de 200 mm de diámetro acometiendo sobre la red primaria que resuelve la conexión exterior del ámbito. La malla secundaria se prevé de 150/100 mm de diámetro siendo 100 mm el diámetro mínimo previsto.



Se dispondrán hidrantes normalizados de Ø 100 mm a una interdistancia máxima de 200m.

Las tuberías discurrirán por viario público cumpliendo las separaciones mínimas con el resto de los servicios.

La red de riego principal discurrirá por los viales próximos a las zonas regables con demandas significativas. Desde esta tubería se derivarán los ramales secundarios, preferentemente en PEAD, así como los sistemas de control y gestión del sistema de riego.

6.1.3. Conexión Exterior

La conexión con la red distribución de agua potable se plantea en varios puntos situado sobre la red existente en el perímetro del ámbito.

Además, con objeto de integrar la red en la malla existente se prevé la prolongación y conexión de la red proyectada con las conducciones existentes o proyectadas en el borde de la actuación.

La red principal se propone entubaría de fundición dúctil de 300/200 mm de diámetro con objeto de facilitar extensiones en la red a actuaciones colindantes.

La red de abastecimiento de agua potable propuesta se recoge en el plano: Abastecimiento de Agua.

6.1.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización definirá la conexión exterior y la red de distribución de agua potable de acuerdo con las disposiciones municipales y deberá cumplir las normas de Abastecimiento de Agua que determine la compañía suministradora y los técnicos municipales.

El proyecto de la red de distribución de Agua Potable deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación.

Será el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, el que evalúe en función de la localización y cuantía de las demandas la extensión de la red de riego.

El proyecto de riego contemplará sistemas y métodos de riego que permitan economizar el consumo de agua.



6.2 Saneamiento

6.2.1 Demandas y criterios de cálculo

El caudal de aguas pluviales se estima a partir de la fórmula:

$$Q = c \times I \times A$$

Donde

c = Coeficiente de escorrentía.

I = intensidad de lluvia.

A = Área vertiente.

La intensidad de precipitación considerada, de acuerdo con el vigente PGOM de Vigo, es de 200 l/s por hectárea. Los coeficientes de escorrentía se han estimado en función de los tratamientos previstos para cada parcela y de la extensión y características de la red de drenaje y, por tanto, de sus posibilidades de captar y canalizar la aguas de escorrentía.

Las aportaciones de aguas de escorrentía a la red de drenaje prevista desde las cuencas exteriores al ámbito son despreciables al contar dichos sectores con red de saneamiento propia.

El aporte actual de la superficie total del ámbito se estima considerando la precipitación que define el PGOM (200 l/s Ha) y un coeficiente de escorrentía medio de 0,3, en:

$$Q = (20.063/10.000) \times 200 \times 0,30 = 0.121 \text{ m}^3/\text{s}$$

De acuerdo con los parámetros reflejados en el apéndice de cálculo y considerando un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo urbanístico planificado se tiene que la urbanización del ámbito genera un caudal de 0,282 m³/s. Es decir, la urbanización del ámbito implica un incremento bruto del caudal de escorrentía de aproximadamente 0,161 m³/s sobre la aportación actual.

El caudal medio de aguas residuales se obtiene en función de la demanda de agua potable prevista considerando que llega a la red de saneamiento el 85% del caudal, es decir asumiendo que el 15% del caudal se destina a usos consuntivos. Para obtener el caudal punta de aguas residuales se considera que los vertidos se concentran en 10 horas. Es decir se asume un factor punta de 2,4.

Por tanto, tal y como refleja el apéndice del cálculo, el caudal medio de aguas residuales asciende 76,50 m³/día, mientras que el caudal punta es 2,12 l/s.



6.2.2. Descripción de la red propuesta

El sistema de saneamiento propuesta dentro del ámbito de la actuación es separativo de carácter arborescente.

El trazado de la red de saneamiento queda recogido en el Plano: Redes de Saneamiento. Ambas redes, pluviales y residuales, se prevén con trazados sensiblemente paralelos.

Para el diseño de la red propuesta se han considerado los siguientes condicionantes:

- La altimetría actual de los terrenos, sus puntos bajos y líneas de escorrentía natural.
- Las cuencas vertientes actuales
- La red de drenaje existente y el sistema de colectores del entorno
- La altimetría modificada prevista para la urbanización.
- La disposición y frentes de parcela

La captación de las aguas de escorrentía superficial se prevén mediante absorbaderos que vierten a los ramales de pluviales a través de tubos de diámetro mínimo Ø 300 mm. Los absorbaderos e imbornales se dispondrán en todos los puntos bajos, evitarán que el agua invada los cruces de calzada y a su separación nunca será mayor de 50 m.

En la red de colectores se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección, de pendiente o diámetro y en los puntos de acometida entre ramales. La distancia máxima entre pozos en secciones no visitables será de 50 m. y el diámetro mínimo 400 mm a fin de facilitar la limpieza y mantenimiento de la red.

El Proyecto de Urbanización resolverá el drenaje de los espacios libres de manera tal que se evite a influencia de las aguas de precipitación sobre la red viaria y sobre las parcelas colindantes procurando, en la medida de la posible, su infiltración en el terreo.

Para el cálculo da red se consideran velocidades mínimas con caudal medio y la capacidad de los colectores y velocidades máximas con el caudal punta.

6.2.3. Conexión con el exterior

Las conexiones exteriores de la red de drenaje de aguas pluviales y de la red de aguas residuales se proyectan con trazados paralelos y sobre los laminadores proyectados en la zona costera (pluviales) o sobre el colector de margen de la ría (residuales)

En cuanto a la depuración de las aguas residuales no son de prever problemas por la pequeña cuantía de los caudales aportados.



6.2.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al saneamiento.

El Proyecto reurbanización justificará el cálculo de la red proyectada así como la capacidad de la red de colectores y cauces existentes para recoger los cauces aportados, ya sean de aguas residuales o de pluviales.

6.3 Alumbrado público

6.3.1. Demandas y criterio de cálculo

Los criterios de iluminación serán los niveles reflejados en la normativa vigente en cuanto a valores mínimos en servició y uniformidad media para cada uno 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 iluminacia y uniformidad mínima serán fijados por los servicios técnicos municipales, recomendándose los siguientes valores:

Zona a iluminar	Iluminancia	Uniformidad
Calles Principales	20 a 30 lux	0,5
Calles Secundarias	15 a 20 lux	0,4
Calles de menor entidad e jardines	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 público 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 consideran luminarias con una potencia de 400-250 W por punto de luz en viario de 100-701 W en zonas estanciales y paseos peatonales.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

6.3.4. 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 las 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, tipologías 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 posición 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.

6.4. Energía eléctrica

6.4.1. Demandas y criterios de cálculo

Para estimar las necesidades de potencia se parte de las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10.las carga total precisa para dar servicio a las futuras edificaciones residenciales y de naturaleza terciaria y rotacional 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-BC-10, se consideran los siguientes ratios de potencia instalada:

USO	POTENCIA
Residencial	92 W/m ² ed
Dotacional	100 W/m ² ed

ENERXÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA

Para el cálculo da demanda del uso residencial se consideró que las viviendas responderán a una tipología multifamiliar con una superficie media de 100 m². 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 le asigna el uso residencial electrificación elevada por lo que la dotación asignada es de 9,2 KW/viv.

Para viario y zonas ajardinadas públicas se le asigna una dotación de 1 W/m², para as zonas libres privadas a dotación adoptada foi 5 W/m².

Se tuvieron en cuenta los cálculos de demandas realizados en el apartado 5.3.1.

La estimación de potencia bruta instalada en el ámbito, en un horizonte que contempla o desarrollo total del planeamiento previsto, alcanza los 931 KW.

6.4.2. Descripción de la red propuesta

Para la distribución interior al polígono se estima, en función de la parcelación prevista, que el 100% da potencia se suministrará en baja tensión y se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,4 en uso residencial y de 0,6 en la demanda para el uso equipamientos.

Para la red de media tensión se prevé un conductor unipolar de aluminio de 3(1x240) mm² de sección. Estos cables tienen una intensidad máxima admisible de 415 A y suponiendo una reducción por crecimiento de 0,8, resulta una potencia máxima por circuito de:

$$P_{m\acute{a}x} = \sqrt{3} \times 15.000 \times 415 \times 0,8 \times 0,9 = 7.763 \text{ KW}$$

$$P_{m\acute{a}x} = \sqrt{3} \times 15.000 \times 415 \times 0,8 = 8.626 \text{ KVA}$$

Será necesario, por lo tanto disponer al menos de 1 línea de media tensión.

Se obtiene, considerando un factor de potencia de 0,9, una demanda de transformación de 423 KVA. Por lo tanto, bajo esta hipótesis, se precisa la colocación de 2 centros de transformación de 2x400 KVA que se situarán próximos a los centros de gravedad de consumo.

Desde los centros de transformación se distribuye la red de baja tensión hasta las parcelas y centros de mando do alumbrado público.



El diseño básico de la red de distribución de energía eléctrica se recoge en el: Esquema de suministro de energía eléctrica”.

6.4.3. Conexión con el exterior

La conexión exterior se resuelve en función de los convenios que se firmen con la compañía distribuidora. Al solo efecto de cálculo, previsión y garantía de suministro, se considera la alimentación desde la ST de Balaidos.

6.4.4. Condiciones para el Proyecto reurbanización

La instalación de distribución de energía eléctrica a realizar, satisfará lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, es decir, en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por el Decreto 842/2002, del 2 de Agosto, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica al polígono.

Toda la red será enterrada y discurrirá por terrenos de dominio público.

Los centros de transformación serán preferiblemente enterrados y estarán situados en el viario, zonas de retranqueos o parcelas reservadas a tal efecto. Tendrán acceso desde zonas públicas.

El Proyecto de Urbanización cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y los criterios municipales.

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

6.5. Canalización de telecomunicaciones

6.5.1. Demanda y criterios de cálculo

A rede 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.

Se tuvieron en cuenta los cálculos de demandas realizados en el apartado 5.4.1.

Para un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo previsto, considerando los ratios reflejados en el apéndice de cálculo, se obtuvo una demanda máxima de 100 de líneas teóricas. Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 a todos os usos y una relación de 1,4 entre líneas reales y pares teóricos, se estima una demanda global aproximada de 70 pares de salida.

6.5.2. 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 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 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 a la red exterior existente. Sobre a rede 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.

6.5.3. Conexión exterior

A los solos efectos de garantizar la viabilidad de suministro se considera la capacidad de suministro de un único operador.

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la empresa Telefónica de España SAU, los puntos de conexión existentes en el entorno del ámbito son suficientes para proporcionar servicio de telecomunicaciones al Área, una vez que se dote al sector de las infraestructuras de canalización de telecomunicaciones necesarias para ello.

La conexión con la red exterior de Telecomunicaciones se propone sobre el nodo previsto como acción infraestructural.

6.5.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto de las canalizaciones de telecomunicaciones. El dimensionamiento considerará a viabilidad de disponer de canalizaciones de reserva para atender ampliaciones de la red a otros operadores.

Los recintos de telecomunicaciones situados en el viario o zonas de retranqueos serán enterrados mientras que aquellos situados en parcelas reservadas a tal efecto podrán ejecutarse en superficie. En ambos casos, su integración en la urbanización se ejecutará de acuerdo a las disposiciones de los Servicios Técnicos municipales.

El proyecto de la red de Canalizaciones de Telecomunicaciones deberá remitirse a cada una de las compañías operadoras para su supervisión.

6.6. Gas natural

6.6.1. Demandas y criterios de cálculo

Se tuvieron en cuenta los cálculos de demandas realizados en el apartado 5.5.1.

Considerando una dotación de $0,8 \text{ Nm}^3/\text{h}$ por cada 100 m^2 de suelo neto destinado a la edificación, con independencia de su uso residencial o dotacional, la demanda de gas energético prevista para el sector asciende a $51 \text{ m}^3/\text{h}$.



El factor de simultaneidad de la red, de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora habitual en la zona (Gas Galicia SDG, S.A), se calcula en base al número de clientes potenciales en cada uno de los ramales. Depende de la topología de la red y de la parcelación del ámbito. A nivel de este documento se estimó un coeficiente de simultaneidad global de 0,63.

6.6.2. Descripción de la red propuesta

La red deberá estar ramificada discurriendo por espacios públicos, de acuerdo con las normas de la empresa suministradora.

6.6.3. Conexión exterior

Se tomará acometida del punto que determine la compañía suministradora. La red existente se recoge en el plano: Esquema de Gas.

6.6.4. Condiciones para el Proyecto reurbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales y las de la compañía suministradora.

7. Estudio del coste de las obras de urbanización

En el presente epígrafe se estiman los costes de desarrollo de la actuación urbanística denominada Área de Ordenación Detallada A-2-33 MONTANA do PGOM de Vigo.

El desarrollo del planeamiento no solo requerirá ejecutar las obras correspondientes a la urbanización interior del ámbito, sino que será preciso realizar las obras necesarias para resolver la conexión con las infraestructuras básicas exteriores: red viaria y redes de infraestructuras de servicios. Por ello, los costes de obras de la actuación se estructuraron en los siguientes capítulos:

- a. Costes de Conexiones Exteriores. Acciones infraestructurales
- b. Costes de Urbanización Interior

Para la determinación de los costes se estudiaron las demandas infraestructurales generadas por el desarrollo de la operación, se dimensionaron las infraestructuras necesarias para atenderlas y, por último, se valoraron dichas infraestructuras.

El coste de las obras se establecieron aplicando precios de mercado actualizados a las mediciones estimadas de las conexiones exteriores, los nuevos viales y las dotaciones de servicios urbanos necesarios para atender las nuevas demandas previstas.

La estimación se efectuó para los distintos capítulos tomando como referencia la ordenación urbanística propuesta. Esta estimación es aproximada y por lo tanto, sujeta a cierto margen de error, especialmente si las hipótesis de referencia establecidas para el desarrollo de las actuaciones fuesen modificadas en el proyecto de urbanización definitivo.



El presupuesto de ejecución de contrata (P.E.C.) se obtiene incrementado un 19% al de ejecución material (P.E.M.), en concepto de gastos generales y beneficio industrial, según establece la legislación de contratos de las administraciones públicas y que es de exigencia habitual los proyectos de urbanización, incluso los de iniciativa particular, como precaución ante la posibilidad de ejecución sustitutoria de la misma.

Los presupuestos elaborados no se incluyen en el impuesto sobre el valor añadido (I.V.A.).

A continuación se adjunta el cálculo de la valoración económica de las obras de urbanización divididas estas en conexiones exteriores y obras de urbanización interior.

7.1.1. Conexiones externas. Acciones infraestructurales [A]

Se contempla tanto las conexiones exteriores viarias como las redes de infraestructuras necesarias para la conexión de la actuación de las redes de servicios.

Las conexiones exteriores de las redes de infraestructura de servicios comprenden todas las conexiones de infraestructuras de servicios necesarias para la urbanización

Del área: abastecimiento de agua, saneamiento (pluviales y residuales), energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, Las actuaciones contempladas en la valoración son las siguientes:



A	CONEXIONS EXTERIORES. ACCIONS INFRAESTRUCTURAIAS CAPÍTULO / UNIDADE	COSTE €
A.1	VIARIO¹	
	A.1.1 Conexións principais	Coste incluído na Urban. interior
	A.1.2 Conexións secundarias	
	<i>Subtotal</i>	<i>0</i>
A.2	ABASTECIMIENTO AUGA	
	A.2.1 Canon conexión	27.550
	A.2.2 Acometida rede existente	19.250
	<i>Subtotal</i>	<i>46.800</i>
A.3	SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	
	A.3.1 Canon depuración	55.100
	A.3.2 Emisario pluviais	48.500
	<i>Subtotal</i>	<i>103.600</i>
A.4	ENERXÍA ELÉCTRICA	
	A.4.1 Soterramento/integración rede existente	31.200
	A.4.2 Acometida exterior	67.050
	<i>Subtotal</i>	<i>98.250</i>
A.5	ALUMEADO PÚBLICO	
	A.5.1 <i>Coste incluído nas obras de urbanización interior</i>	0
	<i>Subtotal</i>	<i>0</i>
A.6	GAS	
	A.6.1 Acometida á rede existente	10.950
	<i>Subtotal</i>	<i>10.950</i>
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	
	A.7.1 Interconexión con infraestructura existente	7.900
	<i>Subtotal</i>	<i>7.900</i>
TOTAL CONEXIONS EXTERIORES [A] (P.E.M.)		267.500

7.1.2. Urbanización interior de la actuación [B]

7.1.2.1. Demoliciones. Movimiento de Tierras [B.1]

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.

¹ El coste de los capítulos de Conexión Viaria y Alumbrado Público fue incluido dentro de los costes de Urbanización Interior.



7.1.2.2. Red Viaria [B.2]

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 de tratamiento das zonas terrizas asociadas al viario (alcorques, glorietas ajardinadas).

7.1.2.3. Abastecimiento de agua potable [B.3]

Contempla el coste de construcción de la red de distribución de agua potable. La red principal se plantea en Ø 200/250 mm, el diámetro mínimo contemplado para la red de abastecimiento es Ø 100 mm al tratarse de una actuación residencial.

7.1.2.4. Saneamiento. Pluviales e Residuales [B.4]

Estimas 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. El diámetro mínimo contemplado es de Ø 400 mm.

7.1.2.5. Alumbrado público [B.5]

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

7.1.2.6. Energía eléctrica [B.6]

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

7.1.2.7. Canalización de telecomunicaciones [B.7]

Valora 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.

7.1.2.8. Distribución de gas [B.8]

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

7.1.2.9. Jardinería, Riego e Mobiliario Urbano [B.9]

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

7.1.2.10. Imprevistos [B.10]

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

Este capítulo se ha estimado en el entorno del 10-15 % del total de las obras.



7.1.2.11. Costes de Urbanización interior

En las tablas siguientes se adjunta el resumen por capítulos da estimación económica de las obras de urbanización interior de la Área de Ordenación Detallada:

A-2-33 MONTANA		
B	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M.
CAPÍTULO / UNIDADE		€
B.1	DEMOLICIONS. MOVIMENTO DE TERRAS	70.050
B.2	REDE VIARIA	111.850
B.3	DISTRIBUCIÓN AUGA POTABLE	45.010
B.4	SANEAMENTO. PLUVIAIS e RESIDUAIS	59.750
B.5	ALUMEADO PÚBLICO	61.950
B.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	72.350
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	21.810
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	39.500
B.9	XARDINERÍA, REGO e MOBILIARIO URBAN	71.700
B.10	IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%]	63.750
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		617.675

MONTANA: COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR

7.1.3. Coste total das obras [A+B]

El coste total de las obras, suma del coste en ejecución material de las obras previstas para las acciones infraestructurales de conexión exterior [A] e as infraestructuras y tratamientos previstos en la urbanización interior do ámbito [B], se refleja para cada área en las tablas siguientes:

A-2-33 MONTANA	€
RESUMO COSTES OBRAS	
Total Conexions Exteriores [A] (P.E.M)	267.500
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	617.675
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)	885.175

MONTANA :: COSTE TOTAL DAS OBRAS

Incrementando los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial resulta un Presupuesto de Ejecución por Contrata antes de I.V.A. de UN MILLON CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS (1.053.360,00 €).



VII. GESTION

1. Sistema de actuación

Para la ejecución de las previsiones de la presente ordenación detallada se fija el sistema de concierto, con los plazos estipulados en la Ficha de Características del Ámbito y su desarrollo se realizará de acuerdo con lo señalado en los artículos. Del 154 al 160 de la LOUGA y con el Reglamento y Gestión en el que sea de aplicación.

2. Características del sistema

El sistema de Concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, excepto los de uso y dominio público, en su caso pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen la actuación.

En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

3. Formas de gestión del sistema

En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

1. Mediante la constitución en escritura publica por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo asuma también la conservación de la urbanización realizada. A estos efectos, la escritura pública de constitución deberá contener los estatutos por los que se regirá la entidad así como una propuesta de equidistribución.
2. A través de la entidad mercantil constituida al efecto, siempre que en su capital participen todos los propietarios.
3. Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

Tanto a la entidad urbanística de gestión como la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas en los términos fijados por los particulares que deberán ser aprobados por el municipio.

4. Procedimiento

La propuesta de equidistribución formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública será sometida a información pública durante veinte días mediante anuncio publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia e informada por los servicios municipales correspondientes, siendo elevada al municipio para que se pronuncie sobre la aprobación definitiva.



El proyecto de equidistribución se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo expreso de aprobación, siempre que no se hubieran formulado reparos u objeciones por los afectados.

5. Estudio económico financiero

El coste de las obras de urbanización y la carga urbanística específica establecida en la ficha urbanística como aportación económica correrán a cargo de contribuciones que se repercutirán los propietarios del suelo mediante el sistema de concierto para el buen fin de la urbanización.

O desarrollo de la actuación se realiza con fondos propios y operaciones de crédito aportando como garantía el propio suelo.

6. Garantías y Compromisos

La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización a la propiedad estará obligada a constituir garantía del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan por un importe del 20% del coste estimado para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales.

7. División poligonal

Se realiza la división poligonal de acuerdo con el Art. 123 LOUGA, a los efectos del correcto desarrollo del ámbito. Todo el ámbito se desarrolla en un único polígono cuyas características son:

- Superficie: 20.063.00 m²
- Aprovechamiento Tipo: 0.533 m²c/m²s

8. Urbanización

Se realizará un único Proyecto de Urbanización para todo el ámbito

9. Plan de etapas

Se establecen las siguientes etapas, conforme a la ficha urbanística del ámbito:

- A partir de la aprobación de la Ordenación Detallada incluida en el documento del Plan General de Ordenación Municipal en tramitación, se redactará el *Proyecto de Urbanización* en un plazo de un año a partir de dicha aprobación.
- Dentro del *Proyecto de Urbanización* se incluirá toda la documentación necesaria para definir las obras de urbanización, como explanación y pavimentación, redes de alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, alumbrado público y telecomunicaciones, jardinería y mobiliario urbano y conexiones a redes exteriores.



- Se procederá a la *Urbanización* con un plazo máximo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, para la ejecución de las obras, y desde su conclusión, otros 2 años para la edificación, si bien ésta puede ser simultánea con las obras de urbanización.

8 Conservación de la urbanización

Para el desarrollo y gestión de la ordenación detallada, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, según el apartado 6 del Art. 110 de la Lei 15/2004 y el Art. 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

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 Art. 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.



VIII. PLANOS

De acuerdo con lo dispuesto en la Normativa Urbanística para el desenvolvemento de las áreas de Ordenación Detallada del PGOM de Vigo, la documentación gráfica necesaria para la correcta interpretación y subsiguiente ejecución de las determinaciones y que se contiene en los siguientes planos:

1. Situación y Delimitación del ámbito _____ Esc. 1:5.000
- 2.1. Estado actual y determinaciones del Plan General ____ Esc. 1:2.000
- 2.2. Estado actual. Plano Catastral _____ Esc. 1:2.000
- 2.3. Estado actual. Plano Topográfico _____ Esc. 1:2.000
- 3.1.1. Estructura viaria y alineaciones _____ Esc. 1:1.000
- 3.1.2. Estructura viaria. Secciones _____ Esc. 1:1.000
- 3.2. Ordenación y Normativa _____ Esc. 1:1.000
- 3.3. Ordenación y Usos Pormenorizados _____ Esc. 1:1.000
- 3.4. Secciones _____ Esc. 1:1.000
- 4.1. Esquema de Abastecimiento de agua _____ Esc. 1:1.000
- 4.2. Esquema de Saneamiento _____ Esc. 1:1.000
- 4.3. Esquema de Suministro de energía eléctrica _____ Esc. 1:1.000
- 4.4. Esquema de Gas _____ Esc. 1:1.000
- 4.5. Esquema de Telecomunicaciones _____ Esc. 1:1.000
5. Imagen Final _____ Esc. 1:2.000



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: MONTANA

DISTRITO: 2

CLAVE: A-2-33 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

20.064 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.308

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

2.100

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

18.756 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

10.000 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,498 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, G

6, 7

Altura Máxima

4

Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,533

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

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

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

Verde:	5.700	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	60	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO****6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS**

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	0,959%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,959%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,959%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,231%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,231%

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

- Completar a trama urbana.
- Obtención de dotacións urbanísticas, para o cal prevese un incremento considerable da cesión local de espazos libres en detrimento da cesión de equipamentos comunitarios.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% 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.
- Aconséllase o apoio da reserva de cesión de espazos libres no camiño Montana, en proximidade ao tecido residencial lindante no bordo meridional.