



# 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-3-18 ESPEDRIGADA*



## **PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO**

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

# **P.X.O.M. DE VIGO ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO APR A-3-18, ESPEDRIGADA**



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

## ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA .....	3
1. Conveniencia e oportunidade .....	3
2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM .....	3
3. Contextualización e preexistencias. ....	4
4. Obxectivos. ....	6
5. Criterios de Ordenación y Elementos Estructurantes da Proposta .....	6
6. Cadro xeral de Superficies .....	7
7. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM. ....	13
8. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada. ....	14
9. Criterios seguidos para a implantación dos servizos. ....	14
10. Análise de custos da transformación e Viabilidade económica. ....	15
11. Sistema de Actuación. ....	17
12. Polígonos. ....	17
II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN .....	18
III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS. ....	33
IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS .....	34
V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS .....	35
ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS .....	58
VI. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas. ....	66
VII. PLANOS .....	72



## I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA

### 1. Conveniencia e oportunidade

A presente Ordenación Detallada redáctase por encargo expreso da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, logo da ampliación de contrato de redacción do seu PXOM, - comunicada con data 10-03-2004- para proceder á redacción das Ordenacións Detalladas de 36 ámbitos APR, entre as que se atopa a presente, co gallo de deixar pronta a ordenación dos grandes valeiros urbanos da cidade consolidada, para zonas igualmente valeiras de menor dimensión, para as áreas incluídas no que o PXOM denominou “Actuacións Estratéxicas”, para áreas onde a programación esixe unha pronta obtención de sistemas xerais, ou para áreas necesitadas de fonda reforma interior.

### 2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM

A presente Ordenación Detallada, correspóndese co ámbito de solo urbano non consolidado, previsto no PXOM de Vigo en tramitación, identificado como APR-A-3-18, ESPEDRIGADA, cuxa superficie abranxe 106.120 m<sup>2</sup>, tal como ven determinada na Ficha de Características do dito Ámbito, que se reproduce na páxina que ven de seguido, cuxos parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de perfiar a presente Ordenación Detallada.



## FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESPEDRIGADA**

DISTRITO: **3**

CLAVE: **A-3-18** Páx 1

### 1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

**106.120** m<sup>2</sup>

#### Sistemas Locais

#### Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	<b>10.208</b>

#### Sistemas Xerais Incluídos

#### Existentes

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

#### Propostos


#### Sistemas Xerais Adscritos

Verde:
Equipamento:
Transporte principal:
Viario estruturante:

#### Propostos


Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

**95.912** m<sup>2</sup>

### 2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

**135.834** m<sup>2</sup>c

Índice de Edificabilidade Bruta

**1,280** m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima

**10**

Andares

### 3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	<b>100</b>		<b>1,000</b>

Tipoloxía edificatoria Característica

**A**

Aproveitamento Tipo (AT)

**1,416**

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

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

**4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN**

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

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

Verde:	<b>25.500</b>	m <sup>2</sup> de solo
Equipamento:	<b>8.800</b>	m <sup>2</sup> de solo
Aparcamentos publicos:	<b>900</b>	Nº Plazas

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

Sistema	Nome	Imputación
<b>SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS</b>		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%

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

- Ordenar o espacio interior da supercouzada formada polas avenidas do Fragoso, Castrelo e Balaídos, hoxe disfuncional, para incorporalo ao desenvolvemento urbano con patróns de calidade de vida.

**9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS**

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 32% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de Galicia para calquer obra que se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.
- Garantirse o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.



### 3. Contextualización e preexistencias.

Aínda que máis afastado, o presente Ámbito, por máis que é unha unidade completa de planeamento da área nel comprendida e, mesmo, da súa xestión, está pensado en función da operación de ordenación global que o Plan Xeral xa incluía, dende a Fase de Diagnose e reafirmara na de Avance, dentro das denominadas “Actuacións Estratéxicas”, como unha operación de significado calado na ordenación urbana de Vigo, á que se lle deu o xenérico nome de “Corredor do Lagares”

Trátase dese espacio dabondo desestructurado que se estende dende a Gran Vía ata o Lagares e dende a Avda. De Madrid ata o Parque de Castrelos, incluíndo na actuación os diversos ámbitos de solo urbano non consolidado que o Plan Xeral delimita en función dos Obxectivos, criterios e preexistencias que se recollen na Memoria Xustificativa do dito Plan.

Espedrigada, dentre eses ámbitos o que se sitúa mais a poñente, lindante co Parque de Castrelos, coa Avda. Deste nome, por medio, ois este ámbito sitúase no interior dun inmenso carteirón que se foi pechando sobre as rúas que o conforman (as avenidas de Castrelos, Fragoso e Balaídos e, polo norte a rúa Caleira)

Este espacio, el mesmo conformado, de norte a sur pola rúa Espedrigada (que da nome ao ámbito), aparece cheo de preexistencias dun vello asentamento rural, de carácter inicialmente polinuclear, pero hoxendía completamente desnalavalizado, tanto polo acontecido nos bordos: o peche perimetral con edificación de cuarteirón pechado, que deixou máis ben escaso puntos de conexión co interior; como pola construción anárquica de nova vivenda que agora mesmo – conformando un “abigarrado” conxunto – xa resulta incompatible cos parámetros do que se debe considerar calidade de vida urbana. Velaí a necesidade de transformación e de que esa transformación sexa coherente co resto da área e xenerándose de novos espazos urbanos de calidade nesta área tan importante da cidade.

De calquera xeito, por localización e continuidade, como se dixo este ámbito participa por enteiro no que a súa ordenación completa, dos criterios que orientaron o deseño desta ampla área da cidade artellada sobre o corredor do Lagares; xa que logo é válido para aquí o que xa se apuntou para o resto de ámbitos que a integran; isto é:

- A-4-42 BARRIOS 1
- A-4-41 BARRIOS 2
- A-4-48 PONTENOVA
- A-4-46 CATABOI

Mais tamén do resto de ámbito nos que agora se dividíu a delimitación do antigo PERI de Mantelas, previsto polo PXOU de 1993.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Da estrutura urbana deste amplo espacio urbano cuxa estruturación definitiva (abeirada aos parámetros de sustentabilidade e, xa que logo, respecto ás esixencias medioambientais), pretende o presente PXOM, hai que dicir que é dabondo diversa e variada.

No tecido conviven elementos rurais e urbanos. Coexisten aquí pequenos barrios de vivendas sociais mixturados con vivendas unifamiliares, coa estrutura das parroquias da perifeira do que o novo plan xeral denomina cidade espallada, ou con tipoloxías vencelladas aos camiños tradicionais.

A vivenda unifamiliar organízase sobre a estrutura parcelaria de orixe rural de xeito disperso máis tamén agrupada arredor dos núcleos parroquiais de Sárdoma, Freixeiro, A Salgueira e A Pontenova e os seus camiños d respectivos vencellos.

Na actualidade pódese dicir que en toda a área non hai zonas verdes de uso local, se se fai excepción dos espazos do contorno parroquial de Santo Tomé de Freixeiro e de San Pedro de Sárdoma; ou os cativos espazos pertencentes ao conxunto de vivendas sociais da Salgueira, os tamén cativos espazos das ribeiras do propio río xa existentes na zona, incluída a do presente ámbito.

A diferenza de rasante –tanto dende a Gran Vía ao Lagares, como entre a Avda. de Madrid e A Pastora e Freixeiro- dificulta a comunicación da cidade compacta co interior do val do Fragoso. Os accesos ata o de agora só se dan a traveso dos escasos puntos de contacto; isto é: Rúas de Mantelas, Castaño, Regueiro, a baixada ao Pontillón e a Rúa do Carme sobre a fronte da Avenida da Gran Vía e a estrada provincial e o outrora chamado Primeiro cinto e, actualmente, rúa de Arquitecto Palacios, así como a baixada á Pontenova.

O presente PXOM, a diferenza do PXOU de 1993, entende que as agrupacións de vivenda, como acontece, por caso na Salgueira ou nos veciños ámbitos de Pontenova ou Freixeiro son perfectamente compatibles cos obxectivos e criterios de ordenación na área. Velaí que se entendan como perfectamente conservables na súa condición de solo urbano consolidado, sobre dos que se prantexan ordenacións envolventes de completación urbana.





## 4. Obxectivos.

Na configuración das Actuacións Estratéxicas que se prantexou o PXOM dende os comezos da súa elaboración, xa se dicía para esta zona que era obxectivo fundamental o de incorporar este grande sector do solo urbano non consolidado á cidade, dando continuidade á trama urbana, facéndoo de xeito que o crecemento se exprementase en función á veciñanza coa cidade consolidada, coordinando e ordenando as dotacións urbanísticas (as existentes e, sobre todo, as novas) en función non só das demandas que o propio desenvolvemento urbano esixe, senón tamén, cubrindo os deficits existentes da área consolidada próxima, nomeadamente en espazos libres, equipamentos comunitarios e prazas de aparcamento.

Para esa continuidade da trama urbana é obxectivo conseguir a permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía e a xeneración dun inmenso espazo de lecer que, desenvolvéndose sobre do Sistema Xeral de Espacios Libres do Lagares, abranxa toda a zona e conecte coa cidade preexistente, xerando así un corredor entre as áreas máis naturais dos ríos Eifonso e Barxa e o Monte do Castro, atraveso da Praza de España.

Estes obxectivos, así como o da aquela integración dos ámbitos máis prouquimos ao Parque de Castrelos, como é o caso do ámbito de Cataboi e, mesmo, o da definitiva estruturación do baleiro de Espedrigada, seguen a ser os que persegue a ordenación do presente ámbito.

## 5. Criterios de Ordenación y Elementos Estructurantes da Proposta

Xa no que atinxe ao específico de espedrigada (A-3-18), cómpre salientar que coa ordenación do mesmo – tanto tempo xa agoirada – pretendese:

- Completar a “coroa” exterior, só parcialmente construída formada polas avenidas e rúa denantes citadas.
- Crear unha ampla zona verde perimetral que serva de amortiguación entre as novas construcións e ese contorno perimetral construído.
- Crear un parque interior amplamente dotado de espazos libres, zonas verdes e áreas equipamentais locais que actúe como aquelado centro, corazón e pulmón do novo espazo urbano a desenvolver aquí.
- Crear axeitadamente o tecido urbano, en diversas partes sen completar mercede ao remate de couzadas pechadas e dispor a nova ordenación en tipoloxía de bloque aberto estruturado sobre dun novo viario conectado co exterior polas fendas aínda existentes (catro rúas sobre a Avda. do Fragoso e a Avda. de Castrelos, tres sobre a Avda. de Balaídos e unha nova conexión coa rúa Caleira)



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Preservar el carácter barrial autónomo del Barrio de Espedrigada evitando que sea atravesado por viarios de alta capacidad.

### 6. Cadro xeral de Superficies

O cadro xeral de superficies dispónse nas follas que veñen a seguir.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: ESPEDRIGADA

Sup. Total 106.120 m<sup>2</sup>

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
M.1	P.1	1.065						1.065			
	P.2	1.332							1.332		
	P.3	263	1.200	4,56	100	VII					
	P.4	1.928	7.300	3,79	100	VII					
	<b>Total</b>		4.588	8.500				1.065	1.332		
M.2	P.1	2.378							2.378		
<b>Total</b>		2.378							2.378		
M.3	P.1	2.518	13.167	5,23	80	VII	345				
<b>Total</b>		2.518	13.167				345				
M.4	P.1	2.636							2.636		
	P.2	950	6.000	6,32	90	VII					
<b>Total</b>		3.586	6.000						2.636		
M.5	P.1	994	3.000	3,02	60	VII	350				
<b>Total</b>		994	3.000				350				



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>
<b>M.6</b>	P.1	368						368		
	P.2	2.505							2.505	
	P.3	2.286	9.000	3,94	80	VI				
	<b>Total</b>	5.159	9.000					368	2.505	
<b>M.7</b>	P.1	2.856	14.000	4,90	80	VII	582			
<b>Total</b>		2.856	14.000				582			
<b>M.8</b>	P.1	577						577		
	P.2	834	5.400	6,47	90	V-VII				
	<b>Total</b>	1.411	5.400					577		
<b>M.9</b>	P.1	8.409						8.409		
	P.2	1.200						1.200		
	P.3	3.416						3.416		
	P.4	1.801						1.801		
	P.5	1.529						1.529		
	P.6	11.031	34.842	3,16	70	IV-VI	4.068			
	P.7	6.481	24.975	3,85	70	IV-VI	2.109			
<b>Total</b>		33.867	59.817				6.177	16.355		
<b>M.10</b>	P.1	4.084						4.084		
<b>Total</b>		4.084						4.084		
<b>M.11</b>	P.1	969	4.000	4,13	70	VII	441			
<b>Total</b>		969	4.000				441			



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. N°	Parcela n°	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
<b>M.12</b>	P.1	2.939						2.939			
<b>Total</b>		2.939						2.939			
<b>M.13</b>	P.1	498	3.200	6,43	90	VII					
<b>Total</b>		498	3.200								
<b>M.14</b>	P.1	618	3.150	5,10	70	VII					
<b>Total</b>		618	3.150								
<b>M.15</b>	P.1	310	2.200	7,10	100	VII					
<b>Total</b>		310	2.200								
<b>M.16</b>	P.1	551	4.400	7,99	100	V-X					
<b>Total</b>		551	4.400								
<b>M.17</b>	P.1	1.060						1.060			
<b>Total</b>		1.060						1.060			



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: ESPEDRIGADA

Sup. Total 106.120 m<sup>2</sup>

Resumen de Manzanas:

Manzana nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
		Edificab. m <sup>2</sup> .c	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
M.1	4.588	8.500		1.065	1.332		
M.2	2.378				2.378		
M.3	2.518	13.167	345				
M.4	3.586	6.000			2.636		
M.5	994	3.000	350				
M.6	5.159	9.000		368	2.505		
M.7	2.856	14.000	582				
M.8	1.411	5.400		577			
M.9	33.867	59.817	6.177	16.355			
M.10	4.084			4.084			
M.11	969	4.000	441				
M.12	2.939			2.939			
M.13	498	3.200					
M.14	618	3.150					
M.15	310	2.200					
M.16	551	4.400					
M.17	1.060			1.060			
<b>TOTAL</b>	<b>68.386</b>	<b>135.834</b>	<b>7.895</b>	<b>26.448</b>	<b>8.851</b>		

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario** 37.734 m<sup>2</sup>

**Sup. Sistema General Viario** 0 m<sup>2</sup>

**Sup. otro viario** 37.734 m<sup>2</sup>

M1 Residencial Acollida V.P.A. P 4A 7.300 m<sup>2</sup>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M3	Residencial Acollida V.P.A.	P 1A	13.167 m <sup>2</sup>
M4	Residencial Acollida V.P.A.	P 2A	6.000 m <sup>2</sup>
M5	Residencial Acollida V.P.A.	P 1A	3.000 m <sup>2</sup>
M7	Residencial Acollida V.P.A.	P 1A	14.000 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie Total V.P.A.</b>		<b>43.467 m<sup>2</sup></b>



**7. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.**

En razón do disposto no artigo 62,1.b. da lei 9/2002 considéranse como determinacións estruturantes, aquelas ás que se fai referencia, para o solo urbano non consolidado, no artigo 55,2, a saber:

- Ámbito
- Usos globais e tipoloxía edificatoria
- Altura máxima
- Superficie total edificable
- Reservas de solo para dotacións urbanísticas
- Previsión de sistemas xerais necesarios para o desenvolvemento do APR

Por conseguinte, estas determinacións non se poderían alterar en ningún suposto, mesmo que se procede a redactar un Plan Especial para acometer modificacións do disposto no Plan Xeral (sempre que sexan de carácter non estruturante)

Estas determinacións estruturantes no que respecta á presente Ordenación Detallada da APR-A-3-18, ESPEDRIGADA, son as seguintes:

Determinacións Estructurantes	Da Ficha de Características	Da Ordenación Detallada
Superficie do ámbito (m <sup>2</sup> )	106.120	106.120
Usos globais e tipoloxía edificatoria: - Residencial	(Max.: 100%)	100%
Altura máxima (nº andares)	10	10
Superf. máx. edificab (m <sup>2</sup> )	135.834	135.834
Reserva dotacións:		
a) Espacios libres (m <sup>2</sup> )	25.500	26.448
b) Equipamentos (m <sup>2</sup> )	8.800	8.851
c) Aparcam. públicos (nº)	900	410*
Previsión de Sist. Xerais	Non	Non

\*deficit que se resolve coa creación dun aparcamento soterrado con capacidade para 500 prazas





## 8. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

1. As Ordenanzas de aplicación no ámbito de ESPEDRIGADA (A-3-18) son as que figuran con este título dentro da Documentación Literaria da presente Ordenación Detallada, conformando o Capítulo II da mesma. Como se pode comprobar pola súa lectura distinguen entre as Ordenanzas de carácter xeral e as Ordenanzas Particulares da Ordenación do presente ámbito (estructuradas en artigos numerados precedidos da partícula “ESP”). Estas Ordenanzas responden á correcta e cumprida harmonización entre as Normas dimanantes da Normativa xeral do PXOM e as condicións concretas de ordenación da presente APR.

2. Las Áreas de Movimiento de la Edificación están representadas con el criterio que establece el Artículo 6.3.12 de las Normas Urbanísticas, dentro de las cuales deberán incluirse las edificaciones que procedan con respeto a las intensidades y número de plantas que fija esta Ordenación.

3. Las edificaciones representadas, como se determina en las Ordenanzas, tiene determinación vinculante de la posición en relación con el viario o entre edificaciones, pudiendo estar representadas en mayor dimensión superficial de la aparentemente resultante del cociente entre la edificabilidad atribuida y el número de plantas, en estos supuestos su carácter es de área de movimiento y por lo tanto sujetas al punto anterior. En algunos casos, cuando la edificación se presenta en alineación de viario, vinculante, entre dos viarios transversales, a los que también ofrezca fachada, la longitud de la edificación viene determinada por la estructura viaria sin precisar acotado expreso.

## 9. Criterios seguidos para a implantación dos servicios.

Os criterios seguidos para a implantación dos servicios no presente ámbito A-3-18, ESPEDRIGADA, así como a xustificación das necesidades da urbanización dos terreos do ámbito, tanto no interior do mesmo como no que respeta ás conexións coas redes xerais dos servicios figuran no Capítulo V da presente Ordenación Detallada e responden a correcta e cumprida harmonización entre as disposicións que ao respecto se conteñen na Memoria e Normativa do PXOM e as condicións concretas da ordenación do desenvolvemento da presente APR.



## **10. Análise de custos da transformación e Viabilidade económica.**

Os datos sobre custos de indemnizacións, así como os de transformación (urbanización) figuran na folla que se adxunta a este epígrafe. Pódese ver que, pesie á forte compoñente indemnizatoria, (mais do 70% dos custos de transformación) a viabilidade económica da operación resulta crara, pois o valor inicial de solo resultante, sitúase dentro dos parámetros medios dunha zona como esta de valeiro urbano, marcadamente disfuncional.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Clave: A-3-18 Nome: ESPEDRIGADA

Ámbito de solo urbano non consolidado

Superficie Delimitada:	106.120 m <sup>2</sup> S
Superficie Computable:	95.912 m <sup>2</sup> S
Superficie Total Edificable:	135.834 m <sup>2</sup> T
Índice Edificabilidade Bruta:	1,280 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S

### **COSTOS DE TRANSFORMACIÓN**

Urbanización Normal:	14.286.587 €
Urbanización Especial:	6.250.526 €
Indemnizaciones Normales:	57.644 €
Indemnizaciones Especiales:	30.050.605 €
Cargas Específicas según Convenio:	0 €
Total Gastos:	50.645.362 €

### **VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO**

Valor Promediado:	857 €
Valor Apropiable 135834m <sup>2</sup> T x 857€ x 0,90	104.756.617 €

### **VALOR INICIAL DO SOLO**

Valor Apropiable:	104.756.617 €
Total Gastos:	50.645.362 €
Superficie Computable:	95.912 m <sup>2</sup> S
Valor Residual (104756617€ - 50645362€) / 95912m <sup>2</sup> S	564 €



## 11. Sistema de Actuación.

Para a execución das previsións da presente ordenación detallada fíxase o sistema de **Compensación** cos prazos estipulados na Ficha de Características do Ámbito.

## 12. Polígonos.

Dada a dimensión superficial non excesiva do ámbito A-3-18 e as peculiaridades do mesmo, o sistema de actuación fixado, a complexidade das determinacións e a ausencia, polo de agora, de concertación para a execución das determinacións do planeamento, enténdese que é asumible esa execución nun só polígono.

De calquera xeito, se no periodo de exposición pública do PXOM se producisen alegacións proponendo divisións racionais que xustifiquen e garantan o equilibrio de cargas e beneficios, así como a correcta execución das determinacións, poderíase aprobar unha división poligonal para este ámbito, en como moito dous polígonos.



## **II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN**

### **ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.**

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-18**, en la cual se establecen:

**Tipologías Edificatorias**, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

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

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

#### **ÁMBITO A-3-18, ESPEDRIGADA**

##### **Artículo ESP-1. Ámbito de aplicación.**

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-18, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

##### **Artículo ESP-2. Tipologías Edificatorias.**

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.



## **Artículo ESP-3. Alineaciones y Rasantes.**

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.
2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.
3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

## **Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.**

### **Artículo ESP-1-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.**

- 1.- La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.
- 2.- Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.
- 3.- Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.1	P.3	263	1.200	100%	100%	VII
	P.4	1.928	7.300	100%	100%	VII
M.3	P.1	2.518	13.167	100%	80%	VII
M.4	P.2	950	6.000	100%	90%	VII
M.5	P.1	994	3.000	75%	60%	VII
M.6	P.3	2.286	9.000	100%	80%	VI
M.7	P.1	2.856	14.000	100%	80%	VII
M.8	P.2	834	5.400	100%	90%	V-VII
M.9	P.6	11.031	34.842	85%	70%	IV-VI
	P.7	6.481	24.975	85%	70%	IV-VI
M.11	P.1	969	4.000	85%	70%	VII
M.13	P.1	498	3.200	100%	90%	VII
M.14	P.1	618	3.150	85%	70%	VII
M.15	P.1	310	2.200	100%	100%	VII
M.16	P.1	551	4.400	100%	100%	X-V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en las Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o	Edificabilidad
M1	Residencial Acogida V.P.A.	P 4A	7.300 m <sup>2</sup>
M3	Residencial Acogida V.P.A.	P 1A	13.167 m <sup>2</sup>
M4	Residencial Acogida V.P.A.	P 2A	6.000 m <sup>2</sup>
M5	Residencial Acogida V.P.A.	P 1A	3.000 m <sup>2</sup>
M7	Residencial Acogida V.P.A.	P 1A	14.000 m <sup>2</sup>

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.



## **Artículo ESP-5. Condición particular de Ocupación y Servidumbre.**

1.- En la Manzana M.9, según Plano nº 3.2, hay edificios, Parcelas 6 y 7 que reservan un espacio, a nivel de planta baja, de paso de vehículos con el carácter de “Pasaje Interior de Calzada” para permitir la continuidad del viario público.

2.- La altura libre mínima en el ancho del paso será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

3.- Así mismo en la misma Manzana 9 en la Parcela 6 hay un edificio con espacio inferior libre en planta Baja para paso peatonal-

## **Artículo ESP-6. Condiciones de Parcelación.**

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela mínima 900 m<sup>2</sup>.
- Manzana 3, Parcela mínima 800 m<sup>2</sup>.
- Manzana 4, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 5, Parcela 1, no se considera divisible.
- Manzana 6, Parcela 3, Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>.
- Manzana 7, Parcela 2, Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>.
- Manzana 8, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 9, Parcela 6, se podrá dividir con las siguientes condiciones: una parcela que incluya el doble cuerpo de edificaciones de de 12 metros de fondo y 4 plantas, uno de ellos con pasaje interior de calzada; una parcela cada uno de los bloques de 6 plantas a cada lado de la anterior; una parcela para la edificación de 4 plantas en alineación a calle al Este de la Parcela; una parcela para la edificación paralela al linde con la P.2, podrá eso hasta incluir parte de la edificación de 6 plantas en la alineación de la calle, entre M.6 y M.9; el frente de la edificación en la alineación de dicha calle podrá dividirse en tres parcelas, una de las cuales deberá incluir la totalidad de la Planta Baja diáfana definida en la Ordenación.
- Manzana 9, Parcela 7, podrá dividirse con arreglo a las siguientes condiciones: una parcela que incluya la edificación de 6 plantas con frente al viario que separa esta Parcela de la Parcela 6; otra parcela que incluya toda la edificación que linda con la P.5, con accesos desde las dos calles extremas; la edificación en la alineación de calle que separa esta M.9 de las M.10 y M.12, podrá dividirse en tres parcelas garantizando que el Pasaje interior de calzada, definido en el Artículo anterior, esté incluido íntegro en una parcelal.
- Manzana 11, no se considera divisible.
- Manzana 13, no se considera divisible.





- Manzana 14, no se considera divisible.
- Manzana 15, no se considera divisible.
- Manzana 16, no se considera divisible.

## **Artículo ESP-7. Condición de Solar.**

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

2.- Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

## **Artículo ESP-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.**

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo ESP-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.- Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.- La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.



## **Artículo ESP-9. Cota de origen y referencia.**

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, en la alineación de calle, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.
2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.
3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

## **Artículo ESP-10. Profundidad de los edificios.**

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, las edificaciones de las diferentes Manzanas varía entre un fondo de 12 metros y un fondo de 16 metros,

Los edificios de la Manzana 9 no podrán tener un fondo superior a 20,70 metros si son de uso Residencial o hasta 23 si fueran de uso Terciario Hotelero. Todo ello en aplicación del artículo 9.6.9 de las Normas Urbanísticas.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque 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 veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.
3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.
4. En las edificaciones que se destinen a uso Terciario Oficinas se podrá rebasar el fondo máximo definido en el punto 2 de este artículo siempre que por el sistema de ventilación y climatización estén garantizadas las condiciones higiénicas y de salubridad de los usuarios de los edificios.



**Artículo ESP-11. Altura de las Edificaciones.**

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo ESP-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros
Edificios de 7 plantas	25,50 metros.
Edificios de 10 plantas	36,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.



**Artículo ESP-12. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo ESP-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

**Artículo ESP-13. Altura de pisos.**

1. La altura mínima libre de pisos será de:

- a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

**Artículo ESP-14. Salientes y vuelos.**

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

### **Artículo ESP-15. Seguridad frente a incendios.**

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



## **Artículo ESP-16. Condiciones higiénicas.**

1. 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.
2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

## **Artículo ESP-17. Condiciones de Accesibilidad.**

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y las de Usos, del Título V, de estas Normas, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

## **Artículo ESP-18. Condiciones de Garaje Aparcamiento.**

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.
2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

## **Artículo ESP-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.**

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.



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

**Artículo ESP-20. 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 y el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

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

**Artículo ESP-21. Localización de los Usos Pormenorizados.**

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas y Parcelas expresadas en el punto 4 del artículo ESP-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

**Artículo ESP-22. Régimen del Uso Característico.**

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

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Terciario, Clase Hostelero.

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

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baja y Primera

- Terciario, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I,



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

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

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

### 3. Usos Permitidos en 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 planta Baja e inferiores.

### 4. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

## Artículo ESP-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

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

### 2. Usos Compatibles en el mismo edificio: \*

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

\* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superficie obligatoria del uso de Vivienda acogida.

### 3. Usos Prohibidos:





- Los restantes.

**Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.**

**Artículo ESP-24. 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 <sup>2</sup>
M.1	P.1	1.065
M.6	P.1	368
M.8	P.1	577
M.9	P.1	8.409
	P.2	1.200
	P.3	3.416
	P.4	1.801
	P.5	1.529
M.10	P.1	4.084
M.12	P.1	2.939
M.17	P.1	1.060
<b>Total</b>		<b>26.448 m<sup>2</sup></b>

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

**Artículo ESP-25. Equipamientos Públicos**

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



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	Uso Pormenorizado
M.1	P.2	1.332	Clase Deportivo
M.2	P.1	2.378	Clase Asistencial
M.4	P.1	2.636	Clase Educación
M.6	P.2	2.505	Clase Sanitario
<b>Total</b>		<b>8.851 m<sup>2</sup></b>	

2.- Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

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

### **Artículo ESP-26. Aparcamientos públicos.**

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 680 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 512 dibujadas, que da un resultado de **410** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para 500 plazas, construido con cargo a los gastos de urbanización del ámbito.

Se ubicará bajo el vial Este-Oeste de 25 mts. de ancho que vincula Avda. Castrelos con Avda. Fragoso siguiendo los criterios de implantación que indique el Concello.

Dicho aparcamiento además de resolver el pequeño déficit del ámbito sirve a otros ámbitos del mismo distrito que también son deficitarios de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsible zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

### **Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada**



## **Artículo ESP-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización.**

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.
2. Así mismo será el Proyecto de Urbanización quien defina localización y proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 500 plazas, siguiendo los criterios de implantación que indique el Concello.
3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.
4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

## **Artículo ESP-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.**

1. Según establece la Ficha del APR A-3 18, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación
2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

## **Artículo ESP-29. Conservación de la Urbanización.**

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004.
2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.
3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie y los Pasajes interiores de manzana, de la manzana 9, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.



### III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

Dacordo cos criterios establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada, así como o disposto nas Ordenanzas Específicas da mesma, os Usos Pormenorizados contemplados na mesma son os seguintes:

- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª (68% Vivenda Libre e 32% Vivenda Acollida).

Dacordo co disposto na Memoria Xustificativa do PXOM (en base ao disposto na lexislación vixente), a Ficha de Características establece que os ámbitos que prevén a existencia de uso residencial como uso global (sexa cal sexa a tipoloxía característica), teñen que ter, o coeficiente 1. Máis, dado que igoalmente constitúe esixencia legal a previsión en todos os ámbitos de solo urbano non consolidado (agás xustificación en contrario) dun mínimo do 20% dese uso residencial para Vivenda Acollida a calquera tipo de protección pública, o coeficiente 1 refire e remite ao valor ponderado de repercusión do solo no m<sup>2</sup> construíble, calculado este valor en función das porcentaxes concretas de cada réxime no respectivo ámbito e polos valores de cada zona e factores de corrección por zonas e situación dos ámbitos, xustificados na propia Memoria do PXOM.

En razón de todo elo nas Ordenacións Detalladas (como é o presente caso), así como nos futuros Plans Especiais de Reforma Interior, o coeficiente 1 cando o uso global sexa o Residencial, será o resultante de aplicar ponderamente os valores dos usos de vivenda libre e da vivenda acollida, en cada caso.

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a Vivenda Acollida (387 €/m<sup>2</sup>) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos réximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (aquí, cifrado en 857 €/m<sup>2</sup>) daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,258 para a Vivenda Libre (1.078 €/m<sup>2</sup>) e 0,452 para a Vivenda Acollida. (387 €/m<sup>2</sup>).

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª	Libre	1,258	1
	Acollida	0,452	



#### IV. DETERMINACIÓNS, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS

A dimensión superficial do ámbito e as condicións establecidas para a ordenación, aconsellan non facer división de polígonos, sendo pois o polígono para a execución coincidente coa delimitación da Area de Reparto.

Dacordo co exposto na Memoria Xustificativa, somente se establece un Polígono na presente APR A-3-18.

O aproveitamento tipo fixado no PXOM é de **1.416** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, do uso e tipoloxía característica.

O aproveitamento tipo resultante de aplicar á ordenación detallada en función dos coeficientes de ponderación de cada uso contemplado é o seguinte:

Residencial, Clase Vivenda Libre, Categoría 2ª	=	92.367 m <sup>2</sup> x 1,258	=	116.198 m <sup>2</sup>
Residencial, Clase Vivenda Acollida, Categoría 2ª	=	43.467 m <sup>2</sup> x 0,452	=	19.647 m <sup>2</sup>

---

<b>TOTAIS</b>		<b>135.834 m<sup>2</sup></b>		<b>135.845 m<sup>2</sup></b>
---------------	--	------------------------------	--	------------------------------

Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-3-18):

**AT** = 135.845 (m<sup>2</sup> equival.): 95.912 m<sup>2</sup> (Sup. Computable) = **1,416** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Xa que logo, o Aproveitamento Tipo do total da Área de Reparto segundo a Ordenación Detallada é **coincidente** co fixado na Ficha de Características do PXOM.



## **V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Por constituír unha zona onde as infraestructuras de servizos aparecen interconectadas co presente capítulo realízase para a definición das redes de servizos urbanos das Áreas de Ordenación Detallada do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo ás que se fixo mención no capítulo I da presente Ordenación Detallada, a saber:

- **A-4-18 ESPEDRIGADA**
- A-4-46 CATABOI

No presente documento defínense e valóranse as infraestructuras correspondentes ás diferentes redes de servizos urbanos para implantar nas ditas áreas.

Malia térense considerado na definición de redes só as establecidas como servizos básicos no PXOM, a valoración das infraestructuras realizouse tendo en conta os capítulos habituais nos proxectos de obras de urbanización, é dicir, incluíndo os seguintes capítulos:

- Movemento de Terras. Demolición.
- Pavimentación e sinalización.
- Abastecemento de Auga Potábel.
- Saneamento. Pluviais e Residuais.
- Iluminación Pública.
- Enerxía Eléctrica.
- Canalización de Telecomunicacións.
- Distribución de Gas.
- Xardinaría, Rega e Mobiliario Urbano.

### **2. OBXECTO**

O presente capítulo de Infraestructuras das Áreas de Ordenación Detallada de ESPEDRIGADA e CATABOI ten por obxecto describir as redes de servizos urbanos



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

existentes no entorno, estimar as demandas que xerará a urbanización do ámbito e propor solucións infraestruturais que atendan as ditas demandas.

Trátase de, a partir das redes existentes ou programadas e da estimación das novas demandas que xerará a urbanización do ámbito, resolver a axeitada conexión, ampliación ou reforzo de todas e cada unha das redes básicas de servizos urbanos.

O proxecto de urbanización definirá mediante proxectos específicos de obras estas conexións.

O proxecto de urbanización terá en conta o conxunto das determinacións gráficas e escritas contidas no presente documento adaptando as solucións á orde cronolóxica de execución das obras de desenvolvemento de cada área. O proxecto de urbanización será unitario podéndose definir fases para a súa execución e desenvolvemento.

O proxecto de urbanización poderá proceder ao reaxuste e definición daqueles parámetros de servizos e infraestruturas que non afecten a determinacións de ordenación, réxime de solo ou a edificación.

As cotas de rasante previstas para a rede viaria poderán modificarse se as características do saneamento así os requirisen.

### 3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. CARACTERIZACIÓN

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo establece as Áreas urbanísticas de Ordenación Detallada [AOD's], co obxecto de asegurar a axeitada inserción de novos sectores urbanizábeis na estrutura da ordenación urbanística municipal.

O ámbito do que se desenvolven as súas infraestruturas neste epígrafe atinxe o conxunto de Áreas de Ordenación Detallada lindeiras formado polas AOD's de: ESPEDRIGADA e CATABOI. Os terreos afectados achanse localizados a ambos os lados da Av. Castrelos, no treito que discorre entre a Av. de Balaídos e a R/ Pastora.

O ámbito de actuación, ten unha superficie total de 13,5 Has, e está detalladamente delimitado nos planos de ordenación axuntos. As principais características da ordenación do ámbito son as seguintes:

APR	Nome	Superficie	Edificabilidade
A-4-18	ESPEDRIGADA	106.200	136.000
A-4-46	CATABOI	27.400	33.000
<b>TOTAL</b>		<b>133.600</b>	<b>169.000</b>

CADRO DE CARACTERÍSTICAS DO ÁMBITO



## 4. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

Inclúense neste apartado a descrición e situación das redes de infraestruturas existentes no ámbito de ordenación e o seu entorno.

Para a redacción do presente estudo solicitouse información aos Servizos Técnicos do Concello de Vigo e realizáronse consultas ás diferentes compañías de servizos con redes de infraestrutura no contorno da actuación.

### 4.1. Abastecemento de auga potábel

Na zona, as conducións con diámetro igual ou superior a 150 mm áchanse so o viario principal: Av. Fragoso e Av. Castrelos.

O resto de conducións existentes no ámbito pertence ás redes secundaria e terciaria de distribución.

A rede de abastecemento de auga potábel existente recóllese no Plano: Rede de Abastecemento de Auga Existente. Accións Infraestruturais Propostas.

### 4.2. Saneamento e depuración

A rede de saneamento existente no ámbito e o seu entorno é unitaria.

A rede de colectores existentes ten o seu punto de evacuación e tratamento na Estación Depuradora de Augas Residuais de Lagares. Estación que, a priori, ten capacidade abondo para tratar as achegas de augas residuais da actuación.

A infraestrutura principal de saneamento máis próxima á área de actuación está constituída por un conxunto de colectores, aliviadoiros e demais elementos de rede localizados na zona norte do ámbito. O trazado destes colectores de primeira magnitude apóiase no leito do río Lagares, leito ao que actualmente tributa o ámbito.

A rede de saneamento existente recóllese no Plano: Rede de Saneamento Existente. Accións Infraestruturais Propostas.

### 4.3. Enerxía eléctrica

A compañía eléctrica con infraestrutura na zona é: Unión Eléctrica Fenosa.

Os trazados das liñas eléctricas que discorren no entorno do ámbito de actuación e localización das demais infraestruturas eléctricas están recollidos no Plano: Rede de Enerxía Eléctrica Existente. Accións Infraestruturais Propostas.

A rede principal de media tensión apoia o seu trazado na Av. de Castelos.





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

A subestación transformadora que actualmente alimenta a práctica totalidade do ámbito é a S.T. de Balaídos. Subestación que deberá ampliar a súa capacidade de transformación para poder atender as novas demandas previstas.

#### 4.4. Canalización de Telecomunicacións

As compañías que prestan servizo de telecomunicacións no ámbito son Telefónica SA e R Cable.

Desde as citadas infraestruturas, unha vez se dote o ámbito das infraestruturas de canalización de telecomunicacións necesarias, poderanse atender as demandas da actuación ampliando a capacidade de transmisión do cableado portador.

#### 4.5. Gas natural

Baixo a Av. Castelos discorre un gasoduto de aceiro de 10" de diámetro [A0-10] pertencente á compañía Gas Galicia SDG.

Desde este gasoduto ou os seus ramais pódese resolver o abastecemento á actuación.

A rede de gasodutos existentes recóllese no Plano: Rede de Gas Natural Existente. Accións Infraestruturais Propostas.

### 5. ACCIÓNS INFRAESTRUTURAIS. CONEXIÓNS EXTERIORES DO ÁMBITO

Defínese *Acción infraestructural* como o conxunto de obras que se estiman necesarias para lograr a correcta conexión das infraestruturas do ámbito coas redes de servizos existentes, actuacións cuxo dimensionamento atende a demanda xerada por máis de unha Área de Ordenación Detallada. Accións, xa que logo, subministradoras do servizo aos desenvolvementos urbanísticos lindeiros e que, en consecuencia, o custo da súa execución debe ser repartido entre varias AOD's.

Neste punto descríbense as accións infraestruturais que son necesarias para lograr a correcta conexión do ámbito formado polas AOD's de ESPEDRIGADA e CATABOI coas redes de servizos existentes no seu entorno.

#### 5.1. ACCIÓNS INFRAESTRUTURAIS PROPOSTAS

Para a definición das Accións infraestruturais que resolven as conexións exteriores dos desenvolvementos previstos agregáronse as demandas xeradas por cada AOD [ESPEDRIGADA e CATABOI] e, en función das mesmas, dimensionado as infraestruturas de primeiro orde necesarias para o correcto abastecemento de cada un



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

dos servizos. Así, de acordo cos cálculos que reflicten os epígrafes seguintes, defínense para cada unha das redes de servizos básicos as seguintes accións:

### 5.1.1. Abastecemento de Auga

#### 5.1.1.1. Demanda global

Agregando as demandas de cada unha das AOD's que constitúen o ámbito considerado obtense como demanda global de auga potábel, a seguinte:

AGUA POTABLE					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[l/m <sup>2</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial		153.700	9,00	1.383	16,01
Terciario Comercial	32.300	8.800	8,64	76	0,88
Dotacional	14.200	14.200	8,64	123	1,42
Espacios verdes	31.600	0	8,64	0	0,00
Libre privado	9.500	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	45.410				
Viario Ajardinado	2.390				
<b>TOTAL SIN RIEGO</b>	<b>135.400</b>	<b>176.700</b>		<b>1.582</b>	<b>18,31</b>

#### DEMANDA GLOBAL DE AUGA POTÁBEL

Considerando un coeficiente punta de conexión á rede de 2,4 o caudal punta demandado é de 43,9 l/s.

#### 5.1.1.2. Accións infraestruturais propostas

Proponse mallar a rede existente nas inmediacións do ámbito através da nova rede proxectada no interior de cada AOD.

#### 5.1.1.3. Xestións realizadas

Para o cálculo e deseño da rede proposta tivéronse en conta as indicacións da empresa concesionaria da rede de abastecemento de auga (AQUALIA).

### 5.1.2. Saneamento. Pluviais e Residuais

#### 5.1.2.1. Demanda global

Agregando os caudais xerados por cada unha das AOD's que constitúen o ámbito considerado obtense como caudal total de augas pluviais para evacuar do ámbito, o seguinte:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]		[m <sup>3</sup> /s]	[l/s]
Residencial	32.300	153.700	0,90	0,58	581
Terciario Comercial		8.800			
Dotacional	14.200	14.200	0,60	0,17	170
Espacios verdes	31.600	0	0,20	0,13	126
Libre privado	9.500	0	0,25	0,05	48
Viario Pavimentado	45.410	0	0,90	0,82	817
Viario Ajardinado	2.390	0	0,10	0,00	5
Cuencas Exteriores	0				
<b>TOTAL</b>	<b>135.400</b>	<b>176.700</b>	<b>0,65</b>	<b>1,75</b>	<b>1.747</b>

Aporte sin actuar	<b>135.400</b>		<b>0,30</b>	<b>0,81</b>	<b>812</b>
-------------------	----------------	--	-------------	-------------	------------

### DEMANDA GLOBAL DE DRENAXE DE AUGAS PLUVIAIS

Xa que logo, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 0,94 m<sup>3</sup>/s sobre a achega actual.

O caudal medio de augas residuais obtense en función da demanda de auga potábel prevista considerando que chega á rede de saneamento o 85% do caudal, é dicir asumindo que o 15 % do caudal se destina a usos consuntivos. Para obtermos o caudal punta de augas residuais considérase que os vertidos se concentran en 10 horas. É dicir asúmese un factor punta de 2,4.

Daquela, tal e como reflicte a seguinte táboa, o caudal medio de augas residuais ascende a 1.344,7 m<sup>3</sup>/día, mentres que o caudal punta é de 37,3 l/s.

SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q_medio ABA	Q_medio RES	Q_pta RES
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[m <sup>3</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	32.300	153.700	1.383	1.175,55	32,65
Terciario Comercial		8.800	76	64,60	1,79
Dotacional	14.200	14.200	123	104,55	2,90
Espacios verdes	31.600	0	0	0,00	0,00
Libre privado	9.500	0	0	0,00	0,00
Viario Pavimentado	45.410	0	0	0,00	0,00
Viario Ajardinado	2.390	0	0	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>135.400</b>	<b>176.700</b>	<b>1.582,00</b>	<b>1.344,70</b>	<b>37,34</b>

### DEMANDA GLOBAL DE SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

#### 5.1.2.2. Accións infraestruturais propostas

Propónse a execución dun emisario de augas pluviais que evacuen a rede de pluviais prevista até o río Lagares. Mantense así o carácter separativo do sistema de saneamento proposto nestas AOD's.

A respecto das augas residuais a solución require un estudo de detalle do sistema de colectores da zona. En principio, os caudais retraídos da rede ao dispoñen dun sistema



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

de saneamento maioritariamente separativo poderían validar a capacidade dos colectores existentes.

### 5.1.2.3. Xestións realizadas

A rede proposta consultouse con AQUALIA.

### 5.1.3. Enerxía Eléctrica

#### 5.1.3.1. Demanda global

Agregando as demandas de cada unha das AOD's que constitúen o ámbito considerado obtense como demanda global de enerxía eléctrica, a seguinte:

USO	ENERGIA ELÉCTRICA									
	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	Ratio [W/m <sup>2</sup> ]	Potencia [KW]	Pot BT %	Pot BT [KW]	Pot CT/MT [KVA]	Coef. Simult	Pot CT/BT [KVA]	PLMT [KVA]
Residencial	32.300	153.700	92	14.140	100%	14.140	0	0,4	6.284	5.341
Terciario Comercial		8.800	100	880	100%	880	0	0,6	587	499
Dotacional	14.200	14.200	100	1.420	100%	1.420	0	0,6	947	805
Espacios verdes	31.600	0	1,0	32	100%	32	0	1,0	36	31
Libre privado	9.500	0	5,0	48	100%	48	0	1,0	53	45
Viaro Pavimentado	45.410	0	1,0	45	100%	45	0	1,0	50	43
Viaro Aardinado	2.390	0	1,0	2	100%	2	0	1,0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>135.400</b>	<b>176.700</b>		<b>16.567</b>	<b>100%</b>	<b>16.567</b>	<b>0</b>		<b>7.959,00</b>	<b>6.766</b>

#### DEMANDA GLOBAL DE ENERXÍA ELÉCTRICA

### 5.1.3.2. Accións infraestruturais propostas

A topoloxía da rede de enerxía eléctrica é función das condicións de subministro de enerxía eléctrica a cada parcela e das características dos materiais que se definan no proxecto específico de distribución de enerxía eléctrica, así como dos convenios que se asinen. No presente documento desenvólvese unha hipótese de cálculo co obxecto de garantir a viabilidade de subministro, de facilitar a extensión de rede aos desenvolvementos lindeiros e de estimar economicamente o custo das obras.

A alimentación eléctrica ao sector propónse desde a subestación transformadora de Balaídos cuxa ampliación será necesaria para atender a demanda total xerada pola nova potencia instalada na actuación.

Para racionalizar a ampliación de posicións na ST e o tendido dos circuitos alimentadores, unha vez coñecida a programación das obras de urbanización e considerando a progresiva consolidación da demanda na área, deberase estudar a posibilidade de atender a demanda, polo menos nas fases iniciais, desde as infraestruturas eléctricas máis próximas, ben desde as liñas de media tensión máis próximas, ben mediante o reforzo dos centros de transformación existentes.

A compañía explotadora da subestación desde a que se propón resolver o subministro de enerxía eléctrica ao sector é Unión Eléctrica Fenosa.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Desde a subestación de alimentación ao sector, e considerando a demanda total dos desenvolvementos previstos na zona, prevese a necesidade de tender unha nova liña de media tensión (sección 3 (1 x 240) mm<sup>2</sup> a 12/20 KV) Desde ela alimentaranse as parcelas con acometida en media tensión e coserán os diferentes centros de transformación 15.000/400 V cerrando en anel coa infraestrutura eléctrica existente.

### 5.1.3.3. Xestións realizadas

Para o cálculo e deseño da rede proposta mantivéronse contactos cos Servizos Técnicos de Unión Fenosa.

### 5.1.4. Rede de Telecomunicacións

#### 5.1.4.1. Demanda global

Agregando as demandas de cada unha das AOD's que constitúen o ámbito considerado obtéñense como demanda global de liñas de telecomunicacións, a reflectida na seguinte táboa:

USO	TELECOMUNICACIONES					
	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	Dotación [lin/100 m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	Lín. teóricas [ud]	Coef. Simult	Lín. reales [ud]
Residencial		153.700	1	1.537	0,5	769
Terciario Comercial	32.300	8.800	1	88	0,5	44
Dotacional	14.200	14.200	1	142	0,5	71
Espacios verdes	31.600	0	1	0	0,5	0
Libre privado	9.500	0				
Viario Pavimentado	45.410	0				
Viario Ajardinado	2.390	0		0	0,5	0
<b>TOTAL</b>	<b>135.400</b>	<b>176.700</b>		<b>1.767</b>		<b>884</b>

#### DEMANDA GLOBAL DE TELECOMUNICACIONES

#### 5.1.4.2. Accións infraestruturais propostas

Prisma até rota principal e nodo de comunicacións

#### 5.1.4.3. Xestións realizadas

Para o cálculo da rede proposta consideráronse as indicacións dos Servizos Técnicos de Telefónica e R-Cable e seguiuase a normativa que regula as infraestructuras para redes de telecomunicacións.

Como garantía de subministro consideráronse as cámaras de conexión e prismas de condutos facilitados por Telefónica e R-Cable.

### 5.1.5. Gas natural

#### 5.1.5.1. Demanda global

Agregando as demandas de cada unha das AOD's que constitúen o ámbito considerado obtense como demanda global de gas natural, a reflectida na seguinte táboa:



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

USO	GAS					
	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	Viv eq [1Ud=100m <sup>2</sup> ]	Coef. Simult	Q unitario [Nm <sup>3</sup> /h]	Caudal [Nm <sup>3</sup> /h]
Residencial		153.700	1.537	0,56	0,80	689
Terciario Comercial	32.300	8.800	88	1,00	0,80	70
Dotacional	14.200	14.200	142	0,88	0,80	100
Espacios verdes	31.600	0				
Libre privado	9.500	0				
Viaro Pavimentado	45.410	0				
Viaro Aardinado	2.390	0				
<b>TOTAL</b>	<b>135.400</b>	<b>176.700</b>	<b>1.767</b>	<b>0,56</b>	<b>0,80</b>	<b>792</b>

## DEMANDA GLOBAL DE GAS NATURAL

### 5.1.5.2. Accións infraestructurais propostas

Estímase que cada AOD pode resolver a súa conexión sobre a rede existente de xeito individual. Non se prevé, xa que logo, a necesidade de executar accións infraestructurais para atender o subministro de gas natural do ámbito.

### 5.1.5.3. Xestións realizadas

Para o cálculo e deseño da rede proposta tiveronse en conta as indicacións dos Servizos Técnicos da compañía subministradora Gas Galicia SDG.

Como garantía de subministro consideráronse os puntos de conexión facilitados por Gas Galicia SDG.

## 6. REDES INFRAESTRUTURAS PROPOSTAS

Para o cálculo das demandas de servizos da actuación tómanse como parámetros de referencia os que recolle o Cadro de Características correspondente á ordenación pormenorizada do AOD-ESPEDRIGADA: Superficies, Edificabilidades e Usos. A partir do dito cadro, considerando as superficies e edificabilidades de cada parcela xunto co uso previsto, e observando que para os efectos do cálculo das demandas de cada un dos servizos as diferenzas son desprezábais, arredondáronse os valores adoptando para o cálculo de infraestruturas os seguintes:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

USO	DEMANDA de SERVICIOS	
	Superficie	Edificabilidade
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]
RESIDENCIAL	24.700	121.000
TERCIARIO	0	7.500
DOTACIONAL	10.800	10.800
ESP. VERDES	25.600	0
LIBRE PRIVADO	7.900	0
VIARIO	38.100	0
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>

CADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA O CÁLCULO DE DEMANDAS

Onde, coa única finalidade de termos unha aproximación o máis axustada posíbel ás demandas de infraestruturas que xerará a actuación programada, considerouse que o 5 % da edificabilidade lucrativa terá uso terciario-comercial.

### 6.1. ABASTECIMENTO DE AUGA POTÁBEL

#### 6.1.1. Demanda prevista

De acordo coa ordenación de solos residenciais, terciarios e dotacionais, e considerando as recomendacións contidas no PXOM a respecto, adoptáronse as seguintes dotacións para o cálculo de demandas:

USO	DOTACIÓN
Residencial	9,00 l/m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> día
Terciario	8,64 l/m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> día
Dotacional	8,64 l/m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> día
Rega zonas axardinadas	4,00 l/m <sup>2</sup> <sub>reg</sub> día

ABASTECIMENTO DE AUGA POTÁBEL. DOTACIÓNS CONSIDERADAS

A estimación da demanda da actuación recóllese no apéndice de Cálculo de Demandas. A demanda, sen considerar a rega, ascende a 1.247 m<sup>3</sup>/día, sendo o caudal medio 14,4 l/s e o punta por volta dos 34,6 l/s.

As augas para a rega das zonas axardinadas procederán, sempre que exista caudal dispoñíbel, da rede de abastecemento de auga.

Para calcular a demanda de auga de rega estimouse a superficie potencialmente regábel e considerando unha dotación de 4 l/m<sup>2</sup>/día. De acordo co apéndice de cálculo, a demanda total prevista de auga para rega ascende a 57 m<sup>3</sup>/día, considerando un período útil de rego de 8 horas tense un caudal máximo na rede de 1,98 l/s.

Xa que logo, a demanda máxima de auga do polígono, incluíndo a rega, estaría por volta dos 1.304 m<sup>3</sup>/día.



## 6.1.2. Descrición da rede proposta

Propónse unha rede mallada e sectorizada mediante válvulas de xeito que permita illar treitos e manter o subministro no resto da rede no caso dunha eventual avaría nun punto.

As tubaxes serán preferentemente de fundición dúctil de diámetro variábel en función dos caudais circulantes por cada treito. A rede principal proposta está formada por conducións de 200 mm. de diámetro acometendo sobre a rede primaria que resolve a conexión exterior do polígono. A malla secundaria prevese de 150/100 mm de diámetro sendo 100 mm o diámetro mínimo previsto.

Disporanse hidrantes normalizados de Ø 100 mm a unha interdistancia máxima de 200 m. As tubaxes discorrerán por viario público cumprindo as separacións mínimas co resto de servizos.

A rede de rega principal discorrerá polos viais próximos ás zonas regábeis con demandas significativas. Desde esta tubaxe derivaranse os ramais secundarios, preferibelmente en PEAD, así como os sistemas de control e xestión do sistema de rega.

## 6.1.3. Conexión Exterior

As conexións principais coa rede de distribución de auga potábel resólvese sobre a Av. Fragoso e sobre a Av. de Castrelos.

Alén diso, co obxecto de integrar a rede na malla existente prevese a prolongación e conexión da rede proxectada coas conducións existentes ou proxectadas no bordo da actuación.

A rede principal propónse en tubaxe de fundición dúctil de 200 mm de diámetro co obxecto de garantir a chegada aos hidrantes.

A rede de abastecemento de auga potábel proposta recóllese no Plano: Abastecemento de Auga.

## 6.1.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

O Proxecto de Urbanización definirá a conexión exterior e rede de distribución de auga potábel de acordo coas disposicións municipais e deberá cumprir as Normas de Abastecemento de Auga que determinen a compañía subministradora e os técnicos municipais.

O proxecto da rede de distribución de Auga Potábel deberá remitirse á compañía subministradora para a súa aprobación.

Será o proxecto de urbanización, de acordo cos Servizos Técnicos Municipais, o que avalíe en función da localización e contía das demandas a extensión da rede de rega.





O proxecto de rega contemplará sistemas e métodos de rega que permitan economizar o consumo de auga.

## **6.2. SANEAMENTO**

### **6.2.1. Demandas e criterio de cálculo**

O caudal de augas pluviais estímase a partir da fórmula:

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

Na que:

c = Coeficiente de enxurrada.

I = Intensidade de choiva.

A = Área vertente.

A intensidade de precipitación considerada, de acordo co vixente PXOM de Vigo, é de 200 l/s por hectárea. Os coeficientes de enxurrada estimáronse en función dos tratamentos previstos para cada parcela e da extensión e características da rede de drenaxe e, xa que logo, das súas posibilidades de captar e canalizar as augas de enxurrada.

As achegas de auga de enxurrada á rede de drenaxe prevista desde bacías exteriores ao ámbito son desprezábais por contar os ditos sectores con rede de saneamento propia.

A achega actual da superficie total do ámbito estímase considerando a precipitación que define o PXOM (200 l/s-Ha) e un coeficiente de enxurrada medio de 0,3, en:

$$Q = 10,7 \times 200 \times 0,30 = 0,64 \text{ m}^3/\text{s}.$$

De acordo cos parámetros reflectidos no apéndice de cálculo e considerando un horizonte que contempla a culminación do desenvolvemento urbanístico planificado tense que a urbanización do ámbito xera un caudal de 1,37 m<sup>3</sup>/s. É dicir, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 0,73 m<sup>3</sup>/s sobre a achega actual.

O caudal medio de augas residuais obtense en función da demanda de auga potábel prevista considerando que chega á rede de saneamento o 85% do caudal, é dicir asumindo que o 15 % do caudal se destina a usos consuntivos. Para obter o caudal punta de augas residuais considérase que os vertidos se concentran en 10 horas. É dicir asúmese un factor punta de 2,4.

Daquela, tal e como reflecte o apéndice de cálculo, o caudal medio de augas residuais ascende a 1.060,0 m<sup>3</sup>/día, mentres que o caudal punta é de 29,4 l/s.



## 6.2.2. Descrición da rede proposta

O sistema de saneamento proposto dentro do ámbito da actuación é separativo de carácter arborescente.

O trazado da rede de saneamento queda recollido no plano de: Redes de Saneamento. Ambas as redes, pluviais e residuais, prevense con trazados sensibelmente paralelos.

Para o deseño da rede proposta consideráronse os seguintes condicionantes:

- A altimetría actual dos terreos, os seus puntos baixos e liñas de enxurrada natural.
- As bacías vertentes actuais
- A rede de drenaxe existente e o sistema de colectores do entorno
- A altimetría modificada prevista para a urbanización
- Os aliñamentos de viais e espazos públicos previstos
- A disposición e frontes de parcelas

A captación das augas de enxurrada superficial prevese mediante absorbedoiros que verten aos ramais de pluviais através de tubaxes de diámetro mínimo Ø 300 mm. Os absorbedoiros e embornais disporanse en todos os puntos baixos, evitarán que a auga invada os cruzamentos de calzada e a súa separación nunca será superior a 50 m.

Na rede de colectores disporanse pozos de rexistro visitábeis en cambios de dirección, de pendente ou diámetro e nos puntos de acometida entre ramais. A distancia máxima entre pozos en seccións non visitábeis será de 50 m. e o diámetro mínimo 400 mm co fin de facilitar a limpeza e mantemento da rede.

O proxecto de urbanización, resolverá a drenaxe dos espazos libres de xeito que se evite a influencia das augas de precipitación sobre a rede viaria e sobre as parcelas lindeiras procurando, na medida do posíbel, a súa infiltración no terreo.

Para o cálculo da rede consideraranse as velocidades mínimas co caudal medio e a capacidade dos colectores e velocidades máximas co caudal punta.

## 6.2.3. Conexión Exterior

As conexións exteriores da rede de drenaxe de augas pluviais e da rede de evacuación de augas residuais proxéctanse con trazados paralelos e sobre o leito do río Lagares (pluviais) e o colector (Ø 1200mm) que discorre baixo a Av. Balaídos.

No que atinxe á depuración de augas residuais non son de prever problemas pola pequena contía dos caudais achegados.



#### 6.2.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais a respecto do saneamento.

O Proxecto de Urbanización xustificará o cálculo da rede proxectada así como a capacidade da rede de colectores e leitos existentes para recoller os caudais achegados, xa sexan de augas residuais ou de pluviais.

### 6.3. ILUMINACIÓN PÚBLICA

#### 6.3.1. Demandas e criterio de cálculo

Os criterios de iluminación aplicados serán os niveis reflectidos na normativa vixente no que respecta a valores mínimos en servizo e uniformidade media para cada un dos tipos de viario e espazos públicos definidos. A disposición dos puntos de luz efectuarase de xeito que o nivel técnico da iluminación e a uniformidade da mesma satisfaza os obxectivos visuais desexados en función da zona para iluminar.

Os niveis de iluminancia e uniformidade mínima serán fixados polos servizos técnicos municipais, recomendándose os seguintes valores:

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

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

A disposición das luminarias será axial, unilateral, aos pares ou contraviadas en función do reparto das seccións viarias que deseñe o Proxecto de Urbanización.

A iluminación propónse con puntos de luz provistos de lámpada de descarga, de vapor de sodio de alta presión. Para conseguir uns niveis de calidade axeitados aos usos previstos consideraranse luminarias cunha potencia de 400-250 w por punto de luz en viario e de 100-70 w en zonas estanciais e paseos peonís.

#### 6.3.2. Descrición da rede proposta

A canalización eléctrica xeral será subterránea e realizarase con condutores aloxados en tubos de polietileno corrugado colocados en gabias de acordo co Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e coas instrucións dos Servizos Técnicos municipais.

As acometidas a unidades luminosas en columnas realizaranse sen elementos de empalme, derivando os condutos facendo entrada e saída directamente ás columnas através da arqueta correspondente.



Os equipos que hai que utilizar en todos os casos deberán ter a calidade suficiente para cumprir cos requisitos de durabilidade e mantemento que estableza o Concello de Vigo, e deberán acomodarse esteticamente á zona na que se localicen (viario, zonas estanciais, zonas verdes, lugares estratéxicos). A tipoloxía das luminarias, elementos e os materiais que empregar serán os aprobados polo Concello de Vigo. A iluminación realizarase con unidades luminosas de baixa contaminación lumínica.

### **6.3.3. Conexión Exterior**

A conexión exterior realízase através de centros de mando normalizados conectados aos correspondentes centros de transformación da rede de enerxía eléctrica.

### **6.3.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización**

O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais a respecto da iluminación pública. Nomeadamente, o proxecto de Iluminación Pública definirá a localización de luminarias en todos os viais, paseos, espazos estanciais e lugares estratéxicos, definirá a situación daqueles mecanismos de control que sexan necesarios para o funcionamento da rede, e adoptará as solucións referentes a distribución, tipoloxía de luminarias e resto das variábeis en función do carácter do espazo para iluminar.

Como criterio xeral separaranse os cálculos puramente eléctricos dos luminotécnicos. Os primeiros servirán de base para calcular as seccións dos condutores dos distintos circuítos eléctricos. Os segundos determinarán a disposición dos puntos de luz.

Dentro dos cálculos eléctricos calcularanse as seccións dos condutores que alimentan as unidades luminosas a partir da localización das mesmas e dos centros de mando, tendo en conta a potencia unitaria, tensión de servizo e caída de tensión máxima admisíbel.

As instalacións deberán proxectarse de forma que se logre minimizar os seus custos, investimento máis explotación e mantemento, previndo a vida útil da infraestrutura.

## **6.4. ENERXÍA ELÉCTRICA**

### **6.4.1. Modificación do servizo**

No ámbito existen varias liñas de enerxía eléctrica de baixa tensión cuxo tratamento deberá definir o Proxecto de Urbanización. A nivel de planeamento non se prevén actuacións salientábeis diferentes ás derivadas do soterramento e integración na nova rede de distribución dos tendidos de baixa tensión que discorren polo ámbito.



### 6.4.2. Demandas e criterios de cálculo

Para estimar as necesidades de potencia pártese das cargas mínimas fixadas na Instrución ITC-BT-10. A carga total precisa para dar servizo ás futuras edificacións residenciais e de natureza terciaria e dotacional prevese de acordo co establecido na dita Instrución e aplicando os coeficientes de simultaneidade nela contemplados.

De acordo coa normativa contida no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, Instrución ITC-BT-10, considéranse os seguintes ratios de potencia instalada:

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

#### ENERXÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA CONSIDERADOS

Para o cálculo da demanda do uso residencial considérase que as vivendas responderán a unha tipoloxía multifamiliar cunha superficie media de 100 m<sup>2</sup>. Para prever a posíbel instalación de sistemas eléctricos de calefacción ou de acondicionamento de aire, os consumos de portais, garaxes e demais espazos comúns asígnanse ao uso residencial electrificación elevada polo que a dotación asignada é de 9,2 KW/viv.

Para viario, zonas axardinadas públicas asígnase unha dotación de 1 W/m<sup>2</sup>, para as zonas libres privadas a dotación adoptada foi 5 W/m<sup>2</sup>.

A estimación de potencia bruta instalada no ámbito, nun horizonte que contempla o desenvolvemento total do planeamento previsto, alcanza os 13.066 KW.

### 6.4.3. Descrición da rede proposta

Para a distribución interior ao polígono estímase, en función da parcelación prevista, que o 100 % da potencia se subministrará en baixa tensión e aplícase un coeficiente de simultaneidade de 0,4 en uso residencial e de 0,6 na demanda para usos terciarios e equipamentos.

Para a rede de media tensión prevese condutor unipolar de aluminio de 3(1x240) mm<sup>2</sup> de sección. Estes cables teñen unha intensidade máxima admisíbel de 415 A e supondo unha redución por quecemento de 0,8, resulta una potencia máxima por circuíto de:

$$P_{máx} = \sqrt{3} \times 15.000 \times 415 \times 0,8 \times 0,9 = 7.763 \text{ KW}$$

$$P_{máx} = \sqrt{3} \times 15.000 \times 415 \times 0,8 = 8.626 \text{ KVA}$$

Será preciso, xa que logo dispor polo menos 1 liña de media tensión.



Obtense considerando un factor de potencia de 0,9 unha demanda de transformación de 1.677 KVA. Daquela, baixo esta hipótese, precísase da colocación de 8 centros de transformación de 2x400 KVA que se situarán próximos dos centros de gravidade de consumo.

Desde os centros de transformación distribuirase a rede de baixa tensión até as parcelas e centros de mando de iluminación pública.

O deseño básico da rede de distribución de enerxía eléctrica recóllese no Plano: Infraestruturas Propostas. Enerxía Eléctrica.

#### **6.4.4. Conexión co exterior**

A conexión exterior resolverase en función dos convenios que se asinen coa compañía distribuidora. Co único fin de cálculo, previsión e garantía de subministro, considérase a alimentación desde un novo circuito de media tensión que se propón como acción infraestrutural desde a ST de Balaídos.

#### **6.4.5. Condicións para o Proxecto de Urbanización**

A instalación de distribución de enerxía eléctrica que hai que realizar, satisfará o establecido nos Regulamentos Electrotécnicos vixentes, é dicir no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, así como a normativa específica da compañía subministradora de enerxía eléctrica ao polígono.

Toda a rede será enterrada e discorrerá por terreos de dominio público.

Os centros de transformación serán preferibelmente subterráneos e estarán situados en viario, zonas de recuamento ou parcelas reservadas para o tal efecto. Terán acceso desde zonas públicas.

O Proxecto de Urbanización cumprirá o regulamento electrotécnico vixente e os criterios municipais.

O proxecto da rede de Enerxía Eléctrica deberá remitirse á compañía subministradora para a súa aprobación.

### **6.5. CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓNS**

#### **6.5.1. Demandas e criterios de cálculo**

A rede de canalización de telecomunicacións proponse común para aqueles operadores que presten servizo dentro do ámbito. Manteranse arquetas independentes para cada un dos operadores.



Para un horizonte que contempla a culminación do desenvolvemento previsto, considerando os ratios reflectidos no apéndice de cálculo, obtense unha demanda máxima de 1.393 liñas teóricas. Aplicando un coeficiente de simultaneidade de 0,5 a todos os usos e unha relación de 1,4 entre liñas reais e pares teóricos, estímase unha demanda global aproximada de 1.025 pares de saída.

## **6.5.2. Descrición da rede proposta**

Enténdese por canalización de telecomunicacións a obra civil formada por condutos que, xunto coas arquetas e rexistros que a seccionan a cada certa distancia, prevé no subsolo os espazos necesarios para aloxar a rede portadora.

A rede de canalización de telecomunicacións proxectada está formada por unha rede principal que une as cámaras de rexistro e unha canalización secundaria que deriva das arquetas e/ou armarios de acometidas. Desde as arquetas dispostas nas canalizacións secundarias resólvese a acometida do servizo a cada unha das parcelas.

Atendendo á estimación da demanda realizada prevese unha rede primaria que configure un anel de distribución principal conectado cos puntos de conexión coa rede exterior existente. Sobre a rede principal disporanse os recintos ou nodos de telecomunicacións. Das cámaras situadas neste anel prevese que derive unha rede secundaria arborescente formada por prismas cun número de tubos decrecente.

## **6.5.3. Conexión Exterior**

Co único obxectivo de garantir a viabilidade de subministro considérase a capacidade de subministro dun único operador.

De acordo coas conversas mantidas coa empresa Telefónica de España SAU, os puntos de conexión existentes no entorno do ámbito son suficientes para proporcionar servizo de telecomunicacións á Área, unha vez que se dote o sector das infraestruturas de canalización de telecomunicacións necesarias para isto.

## **6.5.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización**

O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais a respecto das canalizacións de telecomunicacións. O dimensionamento considerará a viabilidade de dispor de canalizacións de reserva para atender ampliacións da rede a outros operadores.

Os recintos de telecomunicacións situados en viario ou zonas de recuamento serán subterráneos mentres que aqueles outros situados en parcelas reservadas para o tal efecto poderán executarse en superficie. En ambos os casos, a súa integración na urbanización executarase de acordo coas disposicións dos Servizos Técnicos municipais.

O proxecto da rede de Canalizacións de Telecomunicacións deberá remitirse a cada unha das compañías operadoras para a súa supervisión.



## 6.6. GAS NATURAL

### 6.6.1. Demandas e criterios de cálculo

Considerando unha dotación de  $0,8 \text{ Nm}^3/\text{h}$  por cada  $100 \text{ m}^2$  de solo neto destinado á edificación, con independencia do seu uso residencial, terciario ou dotacional a demanda de gas enerxético prevista para o sector ascende a  $624 \text{ Nm}^3/\text{h}$ .

O factor de simultaneidade da rede, de acordo coa normativa da compañía subministradora habitual na zona (Gas Galicia SDG, S.A), calcúlase en base ao número de clientes potenciais en cada un dos ramais. Depende da topoloxía da rede e da parcelación do ámbito. A nivel deste documento estimouse un coeficiente de simultaneidade global de 0,56.

### 6.6.2. Descrición da rede proposta

A rede deberá estar ramificada discorrendo por espazos públicos, de acordo coas normas da empresa subministradora.

### 6.6.3. Conexión Exterior

Tomarase acometida da rede existente na Avenida Castrelos, tal e como se recolle no Plano: Distribución de Gas.

### 6.6.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

Os Proxecto de Urbanización cumprirán as disposicións municipais e as da compañía subministradora.

## 7. ESTUDO DO CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

No presente epígrafe estímase os custos de desenvolvemento da actuación urbanística denominada Área de Ordenación Detallada de ESPEDRIGADA e CATABOI do PXOM de Vigo.

O desenvolvemento do planeamento non só requirirá executar as obras correspondentes á urbanización interior ao ámbito, senón que será preciso realizar as obras necesarias para resolver a conexión coas infraestruturas básicas exteriores: rede viaria e redes de infraestruturas de servizos. Por isto, os custos de obras da actuación estruturáronse nos seguintes capítulos:

- a. Custos de Conexións Exteriores. Accións infraestruturais
- b. Custos de Urbanización Interior





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Para a determinación dos custos estudáronse as demandas infraestruturais xeradas polo desenvolvemento da operación, dimensionando as infraestruturas necesarias para atendelas e, por último, valorando as ditas infraestruturas.

O custo das obras estableceuse aplicando prezos de mercado actualizados ás medicións estimadas das conexións exteriores, os novos viais e as dotacións de servizos urbanos necesarias para atender as novas demandas previstas.

A estimación efectuouse para os distintos capítulos tomando como referencia a ordenación urbanística proposta. Esta estimación é aproximada e daquela, exposta a certa marxe de erro, especialmente se as hipóteses de referencia establecidas para o desenvolvemento das actuacións foren modificadas no proxecto de urbanización definitivo.

O orzamento de execución de contrata (P.E.C.) obtense incrementado un 19% o de execución material (P.E.M.), en concepto de gastos xerais e beneficio industrial, segundo establece a lexislación de contratos das administracións públicas e que é esixencia habitual aos proxectos de urbanización, incluso aos de iniciativa particular, como precaución perante a posibilidade de execución substitutoria da mesma.

Os orzamentos elaborados non inclúen o imposto sobre o valor engadido (I.V.E.).

Axúntase de seguido o cálculo da valoración económica das obras de urbanización divididas estas en conexións exteriores e obras de urbanización interior.

### 7.1.1. Conexións exteriores. Accións infraestruturais [A]

Contémpnanse tanto as conexións exteriores viarias como as redes de infraestruturas necesarias para a conexión da actuación ás redes de servizos.

As conexións exteriores das redes de infraestruturas de servizos. Comprenden todas as conexións de infraestruturas de servizos necesarias para a urbanización da Área, abastecemento de auga, saneamento (pluviais e residuais), enerxía eléctrica, gas e telecomunicacións. As actuacións contempladas na valoración son as seguintes:

A	CONEXIONS EXTERIORES. ACCIONS INFRAESTRUTURAIAS CAPÍTULO / UNIDADE	CUSTO €
A.1	<b>VIARIO<sup>1</sup></b> A.1.1 Conexións principais A.1.2 Conexións secundarias	
		<b>Subtotal</b> 0
A.2	<b>ABASTECIMIENTO AUGA</b> A.2.1 Canon conexión A.2.2 Acometida rede existente	406.638 184.835
		<b>Subtotal</b> 591.474

<sup>1</sup> O custo dos capítulos de Conexión Viaria e Iluminación Pública foron incluídos dentro dos custos de Urbanización Interior de cada AOD.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>A.3</b>	<b>SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS</b>	
	A.3.1 Canon depuración	825.599
	A.3.2 Emisario pluviais	400.477
	<b>Subtotal</b>	<b>1.226.075</b>
<b>A.4</b>	<b>ENERXÍA ELÉCTRICA</b>	
	A.4.1 Soterramento/integración rede existente	924.177
	A.4.2 Acometida exterior	1.022.756
	<b>Subtotal</b>	<b>1.946.934</b>
<b>A.5</b>	<b>ILUMINACIÓN PÚBLICA</b>	
	A.5.1 <i>Custo incluído na obras de urbanización interior</i>	0
	<b>Subtotal</b>	<b>0</b>
<b>A.6</b>	<b>GAS</b>	
	A.6.1 Acometida a rede existente	197.158
	<b>Subtotal</b>	<b>197.158</b>
<b>A.7</b>	<b>CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN</b>	
	A.7.1 Interconexión con infraestrutura existente	110.901
	<b>Subtotal</b>	<b>110.901</b>
<b>TOTAL CONEXIÓNS EXTERIORES [A] (P.E.M.)</b>		<b>4.072.542</b>

### CUSTO CONEXIÓNS EXTERIORES

Asignando este custo proporcionalmente á edificabilidade de cada área obtéñense as seguintes repercusións unitarias:

Código	Nome	Edificabilidade	Repercusión
<b>A-4-18</b>	<b>ESPEDRIGADA</b>	136.000	<b>3.251.745</b>
<b>A-4-46</b>	<b>CATABOI</b>	33.000	<b>820.797</b>
<b>TOTAL</b>		<b>169.000</b>	<b>4.072.542</b>

### REPERCUSIÓN DO CUSTO DAS ACTUACIÓNS INFRAESTRUTURAI

#### 7.1.2. Urbanización interior da actuación [B]

##### 7.1.2.1. Demolicións. Movemento de Terras [B.1]

Inclúe as obras necesarias para executar o movemento de terras das zonas ocupadas por viais e parcelas. Non se consideran incidencias xeotécnicas salientábeis que puideren presentarse no momento de executar as obras nin demolicións especiais.

##### 7.1.2.2. Rede Viaria [B.2]

Inclúe a pavimentación de calzadas, zonas de estacionamento e beirarrúas dispostas segundo os eixos viarios. Asemade, contempla os custos de sinalización e regulación de interseccións e do tratamento das zonas terreñas asociadas ao viario (excavas, glorietas axardinadas).



**7.1.2.3. Abastecemento de auga potábel [B.3]**

Contempla o custo de construción da rede de distribución de auga potábel. A rede principal propónse en Ø 200/250 mm, o diámetro mínimo contemplado para a rede de abastecemento é Ø 100 mm por tratarse dunha actuación residencial.

**7.1.2.4. Saneamento. Pluviais e Residuais [B.4]**

Estima o custo de construción da rede de drenaxe de augas pluviais, así como o custo de execución da rede de saneamento para a canalización e recolla das augas residuais. O diámetro mínimo contemplado é Ø 400 mm.

**7.1.2.5. Iluminación pública [B.5]**

Valora a canalización, cableado e instalación de luminarias para a iluminación dos espazos públicos: viario, espazos libres, zonas estanciais, etc..

**7.1.2.6. Enerxía eléctrica [B.6]**

Valora o custo das redes de distribución de enerxía eléctrica en media e baixa tensión e o custo dos centros de transformación estimados como necesarios para dar servizo ao polígono.

**7.1.2.7. Canalización de telecomunicacións [B.7]**

Considera o custo de execución da infraestrutura común de canalización de telecomunicacións. Considérase que o tendido e instalación do cableado é responsabilidade das compañías prestatarias dos servizos de telecomunicacións.

**7.1.2.8. Distribución de gas [B.8]**

Valora o custo de construción da rede de distribución de gas enerxético.

**7.1.2.9. Xardinaría, Rega e Mobiliario Urbano [B.9]**

Valora o custo do tratamento paisaxístico e a rede de rega das zonas verdes e espazos libres. A valoración inclúe o custo do mobiliario urbano, non considera actuacións senlleiras.

**7.1.2.10. Imprevistos [B.10]**

Incorpora a consideración dun posíbel sobrecusto por mor das variacións sobre as calidades valoradas para a urbanización, por posíbeis incidencias xeotécnicas, por actuacións urbanísticas singulares, situacións provisionais, etc.

Este capítulo estimouse no entorno do 10-15 % do total das obras.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

### 7.1.2.11. Custos de Urbanización interior

Nas táboas seguintes axúntase o resumo por capítulos da estimación económica das obras de urbanización interior a presente AOD's que integran o ámbito:

<b>AOD -4-18 ESPEDRIGADA</b>		
<b>B</b>	<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>P.E.M.</b>
<b>CAPÍTULO / UNIDADE</b>		<b>€</b>
B.1	DEMOLICIÓN. MOVIMIENTO DE TERRAS	951.011
B.2	REDE VIARIA	1.598.746
B.3	DISTRIBUCIÓN AUGA POTABEL	631.511
B.4	SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	837.438
B.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	738.843
B.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	1.027.141
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	304.523
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	532.915
B.9	XARDINARÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO	989.700
B.10	IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%]	1.141.962
<b>TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]</b>		<b>8.753.790</b>

CUSTO URBANIZACIÓN INTERIOR DE ESPEDRIGADA

### 7.1.3. Custo total das obras [A+B]

O custe total das obras, suma do custe en execución material das obras previstas para as accións infraestruturais de conexión exterior [A] e as infraestruturas e tratamentos previstos na urbanización interior do ámbito [B], reflíctese para cada área nas táboas seguintes:

<b>AOD -4-18 ESPEDRIGADA RESUMO CUSTOS OBRAS</b>	<b>€</b>
Total Conexións Exteriores [A] (P.E.M)	<b>3.251.745</b>
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	<b>8.753.790</b>
<b>TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)</b>	<b>12.005.535</b>

ESPEDRIGADA: CUSTO TOTAL DAS OBRAS

Incrementando os anteriores orzamentos nun 19% en concepto de Gastos Xerais e Beneficio Industrial resulta un Orzamento de Execución por Contrata antes de I.V.E. de CATORCE MILLÓNS DOUSCENTOS OITENTA E SEIS MIL CINCOCENTOS OITENTA E SETE EUROS (14.286.587 €).



## **PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO**

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

### **ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS**



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>					
<b>ESPEDRIGADA</b>					
<b>PXOM - VIGO</b>					
<b>CÁLCULO DE DEMANDAS</b>					
<b>AGUA POTABLE</b>					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[l/m <sup>2</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	24.700	121.000	9,00	1.089	12,60
Terciario Comercial		7.500	8,64	65	0,75
Dotacional	10.800	10.800	8,64	93	1,08
Espacios verdes	25.600	0	8,64	0	0,00
Libre privado	7.900	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	36.195				
Viario Ajardinado	1.905				
<b>TOTAL SIN RIEGO</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>		<b>1.247</b>	<b>14,43</b>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA						
ESPEDRIGADA						
PXOM - VIGO						
CÁLCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	Superficie	Sup. Regable		Dotación	Caudal medio	
	[m <sup>2</sup> ]	%	[m <sup>2</sup> ]	[l/m <sup>2</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	24.700	0%	0	4,00	0	0,00
Terciario Comercial		0%	0	4,00	0	0,00
Dotacional	10.800	30%	3.240	4,00	13	0,15
Espacios verdes	25.600	20%	5.120	4,00	20	0,23
Libre privado	7.900	50%	3.950	4,00	16	0,19
Viario Pavimentado	36.195	0%	0			
Viario Ajardinado	1.905	100%	1.905	4,00	8	0,09
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>		<b>14.215</b>		<b>57</b>	<b>0,66</b>

Supuesto riego en 8 Horas

Coef. Pta = 3,00

Caudal punta [l/s] 1,98



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>					
<b>ESPEDRIGADA</b>					
<b>PXOM - VIGO</b>					
<b>CÁLCULO DE DEMANDAS</b>					
<b>DRENAJE PLUVIALES</b>					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]		[m <sup>3</sup> /s]	[l/s]
Residencial	24.700	121.000	0,90	0,44	445
Terciario Comercial	10.800	7.500	0,60	0,13	130
Dotacional	25.600	0	0,20	0,10	102
Espacios verdes	7.900	0	0,25	0,04	40
Libre privado	36.195	0	0,90	0,65	652
Viario Pavimentado	1.905	0	0,10	0,00	4
Viario Ajardinado	0				
Cuencas Exteriores					
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>	<b>0,64</b>	<b>1,37</b>	<b>1.373</b>
Aporte sin actuar	<b>107.100</b>		<b>0,30</b>	<b>0,64</b>	<b>643</b>





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>					
<b>ESPEDRIGADA</b>					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q_medio ABA	Q_medio RES	Q_pta RES
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[m <sup>3</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	24.700	121.000	1.089	925,65	25,71
Terciario Comercial		7.500	65	55,25	1,53
Dotacional	10.800	10.800	93	79,05	2,20
Espacios verdes	25.600	0	0	0,00	0,00
Libre privado	7.900	0	0	0,00	0,00
Viaro Pavimentado	36.195	0	0	0,00	0,00
Viaro Ajardinado	1.905	0	0	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>	<b>1.247,00</b>	<b>1.059,95</b>	<b>29,44</b>

	Red	Punta
Factor	0,85	2,4



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA										
ESPEDRIGADA										
PXOM - VIGO										
CALCULO DE DEMANDAS										
ENERGÍA ELÉCTRICA										
USO	Superficie	Edificabilidad	Ratio	Potencia	Pot BT	Pot BT	Pot CT/MT	Coef.	Pot CT/BT	PLMT
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[W/m <sup>2</sup> ]	[KW]	%	[KW]	[KVA]	Simult	[KVA]	[KVA]
Residencial	24.700	121.000	92	11.132	100%	11.132	0	0,4	4.948	4.206
Terciario Comercial		7.500	100	750	100%	750	0	0,6	500	425
Dotacional	10.800	10.800	100	1.080	100%	1.080	0	0,6	720	612
Espacios verdes	25.600	0	1,0	26	100%	26	0	1,0	29	25
Libre privado	7.900	0	5,0	40	100%	40	0	1,0	44	37
Viario Pavimentado	36.195	0	1,0	36	100%	36	0	1,0	40	34
Viario Ajardinado	1.905	0	1,0	2	100%	2	0	1,0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>		<b>13.066</b>	<b>100%</b>	<b>13.066</b>	<b>0</b>		<b>6.283,00</b>	<b>5.341</b>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>						
<b>ESPEDRIGADA</b>						
<b>PXOM - VIGO</b>						
<b>CÁLCULO DE DEMANDAS</b>						
<b>GAS</b>						
USO	Superficie	Edificabilidad	Viv eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[1Ud=100m <sup>2</sup> ]	Simult	[Nm <sup>3</sup> /h]	[Nm <sup>3</sup> /h]
Residencial	24.700	121.000	1.210	0,56	0,80	542
Terciario Comercial		7.500	75	1,00	0,80	60
Dotacional	10.800	10.800	108	0,88	0,80	76
Espacios verdes	25.600	0				
Libre privado	7.900	0				
Viario Pavimentado	36.195	0				
Viario Ajardinado	1.905	0				
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>	<b>1.393</b>	<b>0,56</b>	<b>0,80</b>	<b>624</b>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

AREA DE ORDENACIÓN DETALLADA								
ESPEDRIGADA								
PXOM - VIGO								
CÁLCULO DE DEMANDAS								
TELECOMUNICACIONES								
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lín. teóricas	Coef.	Lín. reales	Pares teóricos	Pares
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[lin/100 m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[ud]	Simult	[ud]	1,4	salida
Residencial		121.000	1	1.210	0,5	605	847	900
Terciario Comercial	24.700	7.500	1	75	0,5	38	53	100
Dotacional	10.800	10.800	1	108	0,5	54	76	25
Espacios verdes	25.600	0	1	0	0,5	0	0	0
Libre privado	7.900	0						
Viario Pavimentado	36.195	0						
Viario A Jardinado	1.905	0		0	0,5	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>107.100</b>	<b>139.300</b>		<b>1.393</b>		<b>697</b>	<b>976</b>	<b>1.025</b>



**VI. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.**

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

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

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

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

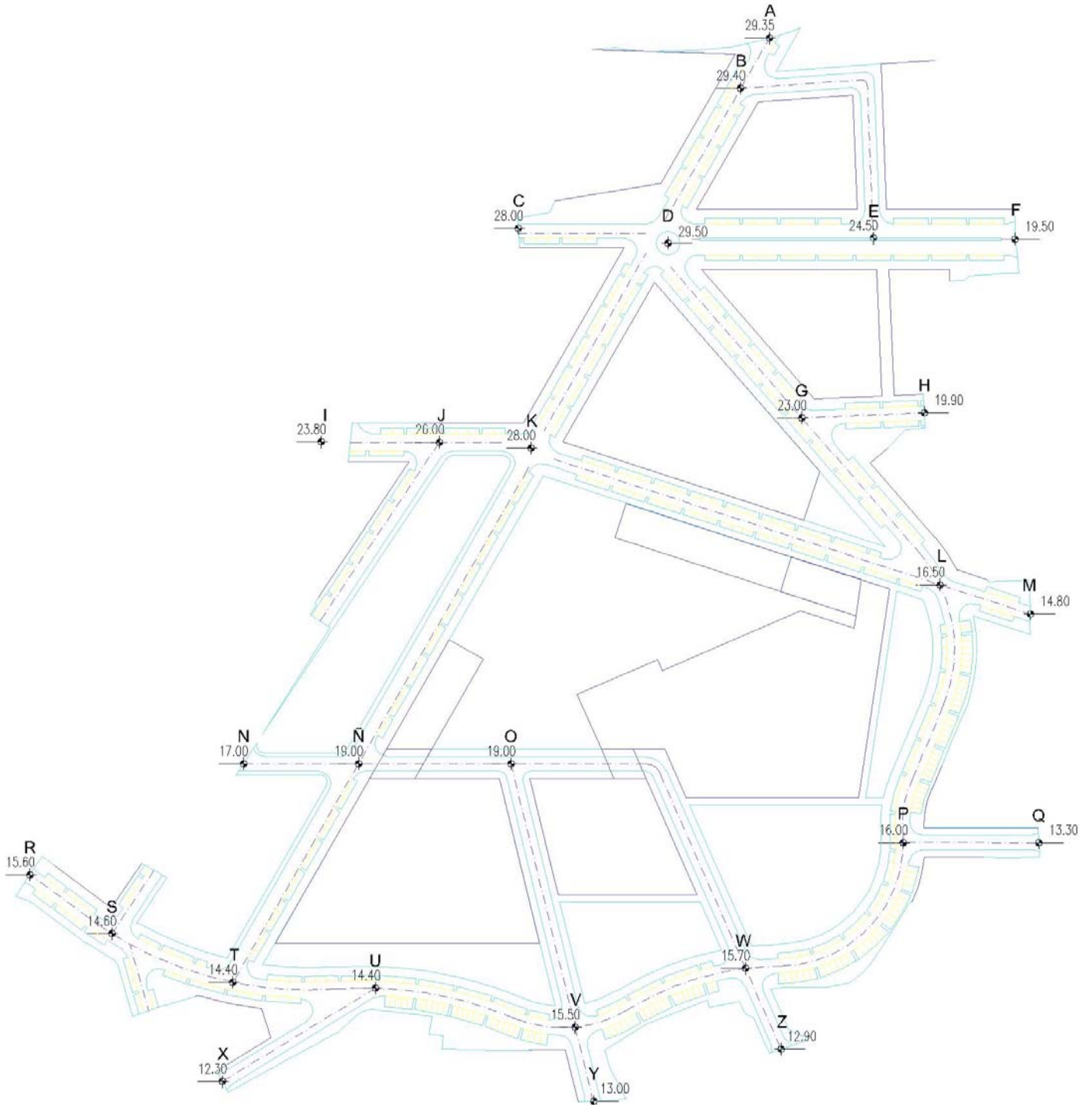
O caso concreto do ámbito con AOD A-3-18 ESPEDRIGADA, non presenta unhas particularidades topográficas especiais que deriven en grandes dificultades topográficas, e polo tanto en materia de accesibilidade.



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

## ESQUEMA VIARIO do A-3-18 ESPEDRIGADA





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

## CADRO DE TRAMOS E PENDENTES INCLUIDOS NO ÁMBITO

Tramo	Punto Inicial	Cota Inicial (m)	Punto Final	Cota Final(m)	Lonxitude do tramo (m)	Pendente do tramo
B - A	B	29,40	A	29,35	25,00	0,20%
D - B	D	29,50	B	29,40	70,00	0,14%
D - C	D	29,50	C	28,00	60,00	2,50%
D - E	D	29,50	E	24,50	85,00	5,88%
D - K	D	29,50	K	28,00	100,00	1,50%
D - G	D	29,50	G	23,00	90,00	7,22%
E - F	E	24,50	F	19,50	60,00	8,33%
G - H	G	23,00	H	19,90	50,00	6,20%
G - L	G	23,00	L	16,50	90,00	7,22%
J - I	J	26,00	I	23,80	50,00	4,40%
J - N	J	26,00	N	17,00	155,00	5,81%
K - J	K	28,00	J	26,00	40,00	5,00%
K - L	K	28,00	L	16,50	175,00	6,57%
K - Ñ	K	28,00	Ñ	19,00	150,00	6,00%
L - M	L	16,50	M	14,80	40,00	4,25%
L - P	L	16,50	P	16,00	115,00	0,43%
Ñ - O	Ñ	19,00	O	19,00	65,00	0,00%
Ñ - N	Ñ	19,00	N	17,00	45,00	4,44%
O - W	O	19,00	W	15,70	150,00	2,20%
P - Q	P	16,00	Q	13,30	55,00	4,91%
P - W	P	16,00	W	15,70	95,00	0,32%
R - S	R	15,60	S	14,60	40,00	2,50%
S - T	S	14,60	T	14,40	55,00	0,36%
T - U	T	14,40	U	14,40	60,00	0,00%
U - X	U	14,40	X	12,30	75,00	2,80%
V - U	V	15,50	U	14,40	85,00	1,29%
V - Y	V	15,50	Y	13,00	30,00	8,33%
W - V	W	15,70	V	15,50	75,00	0,27%
W - Z	W	15,70	Z	12,90	35,00	8,00%

### 1. Accesibilidade do viario preexistente.-

O ámbito non recolle no súa ordenación detallada ningún trazado dos camiños existentes, sendo todos os propostos de nova traza, polo que non é preciso incidir neste apartado.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Tomando como referencia a numeración dos tramos viarios e as rasantes dos viais que figuran nos planos da ordenación detallada, as súas características son as seguintes:

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
-	-	-	-	-	-

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

Os novos viais propostos na AOD, na zona de solo urbano non consolidado, serven de conexión entre a Rua Caleira (ó norte), a Av de Balaídos (ó sur), a Av de Castrelos (ó leste) e a Av de Fragoso (no límite Oeste), e os novos viarios do interior da AOD, e ten as seguintes características:

RÚA	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	TRAMO B - A	NOVO	0,20%	18,00 M	ADAPTADO
2	TRAMO D - B	NOVO	0,14%	18,00 M	ADAPTADO
3	TRAMO D - C	NOVO	2,50%	12,00 M	ADAPTADO
4	TRAMO D - E	NOVO	5,88%	25,00 M	ADAPTADO
5	TRAMO D - K	NOVO	1,50%	18,00 M	ADAPTADO
6	TRAMO D - G	NOVO	7,22%	18,00 M	ADAPTADO
7	TRAMO E - F	NOVO	8,33%	25,00 M	ADAPTADO
8	TRAMO G - H	NOVO	6,20%	15,50 M	ADAPTADO
9	TRAMO G - L	NOVO	7,22%	18,00 M	ADAPTADO
10	TRAMO J - I	NOVO	4,40%	16,00 M	ADAPTADO
11	TRAMO J - N	NOVO	5,81%	12,00 M	ADAPTADO
12	TRAMO K - J	NOVO	5,00%	13,50 M	ADAPTADO





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

13	TRAMO K - L	NOVO	6,57%	16,00 M	ADAPTADO
14	TRAMO K - Ñ	NOVO	6,00%	14,00 M	ADAPTADO
15	TRAMO L - M	NOVO	4,25%	16,00 M	ADAPTADO
16	TRAMO L - P	NOVO	0,43%	18,00 M	ADAPTADO
17	TRAMO Ñ - O	NOVO	0,00%	12,00 M	ADAPTADO
18	TRAMO Ñ - N	NOVO	4,44%	9,00 M	ADAPTADO
19	TRAMO O - W	NOVO	2,20%	12,00 M	ADAPTADO
20	TRAMO P - Q	NOVO	4,91%	12,00 M	ADAPTADO
21	TRAMO P - W	NOVO	0,32%	18,00 M	ADAPTADO
22	TRAMO R - S	NOVO	2,50%	18,00 M	ADAPTADO
23	TRAMO S - T	NOVO	0,36%	18,00 M	ADAPTADO
24	TRAMO T - U	NOVO	0,00%	18,00 M	ADAPTADO
25	TRAMO U - X	NOVO	2,80%	11,00 M	ADAPTADO
26	TRAMO V - U	NOVO	1,29%	18,00 M	ADAPTADO
27	TRAMO V - Y	NOVO	8,33%	11,00 M	ADAPTADO
28	TRAMO W - V	NOVO	0,27%	18,00 M	ADAPTADO
29	TRAMO W - Z	NOVO	8,00%	11,00 M	ADAPTADO

A totalidade dos viais propostos cumpren as condicións de itinerarios adaptados, ós efectos da lei de accesibilidade, non superando a pendente máxima do 10% segundo o disposto nas condicións de itinerarios adaptados segundo a Base 1.1 do Código de Accesibilidade.

No tocante á largura mínima de paso libre de obstáculos para os itinerarios peonís, en todo o ámbito proposto e desenrolado pola ordenación detallada establececese 1,80m como mínimo para os itinerarios adaptados, cumprindo así o artigo 16º do Regulamento de Accesibilidade sobre Itinerarios para tránsito



de peóns xa que resultan acordes coas condicións establecidas na Base 1.1 do Código de Accesibilidade. Só para aqueles supostos contemplados no mencionado artigo 16º poderíase atopar algún itinerario cunha largura mínima de 1,50m, cumprindo neste caso as condicións establecidas para itinerarios practicables.

### **3. Accesibilidade de parques, xardíns e demais espazos libres de uso público.-**

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

Tódolos espazos de reserva para espazos libres e zonas verdes ten acceso adaptados dende os novos viais previstos, e itinerarios transversais adaptados.

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

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

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

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



## VII. PLANOS

Dacordo co disposto na Normativa Urbanística para o desenvolvemento das áreas de Ordenación Detallada do PXOM de Vigo, a documentación gráfica necesaria para a correcta interpretación e subseguinte execución das determinacións é a que se contén nos seguintes planos:

- PLANO 1.- SITUACIÓN E DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.
- PLANO 2A.- ESTADO ACTUAL E DETERMINACIÓN DO PLAN XERAL.
- PLANO 2B.- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- PLANO 3.1.- ESTRUCTURA VIARIA E ALINEACIÓN.
- PLANO 3.2.- ORDENACIÓN E REGULACIÓN.
- PLANO 3.3.- ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO 3.4.- SECCIÓN DO ÁMBITO.
- PLANO 4.1.- REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA.
- PLANO 4.2.- ESQUEMA DE SANEAMENTO.
- PLANO 4.3.- ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA.
- PLANO 4.4.- ESQUEMA DE GAS.