



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-3-23 FENOSA (BALAÍDOS)



PLAN XERALDE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

PXOM DE VIGO

ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO

A-3-23, FENOSA – BALAÍDOS



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

INDICE

<u>I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA</u>	1
<u>1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</u>	1
<u>2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y DETERMINACIONES DEL PXOM</u>	1
<u>3. CONTEXTUALIZACIÓN Y PREEXISTENCIAS</u>	5
<u>4. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA PROPUESTA</u>	5
<u>5. OBJETIVOS EN EL ÁMBITO</u>	6
<u>6. CRITERIOS GENERALES DEL PRESENTE ÁMBITO</u>	6
<u>7. ORDENACIÓN PROPUESTA</u>	8
<u>8. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES</u>	9
<u>9. CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL PGOM</u>	9
<u>10. CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE SOSTENIBILIDAD</u>	11
<u>11. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE VIDA Y COHESIÓN SOCIAL</u>	11
<u>12. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS</u>	12
<u>13. ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</u>	12
<u>14. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA TRANSFORMACIÓN</u>	11
<u>15. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS</u>	14
<u>16. CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD</u>	13
<u>17. POLÍGONOS</u>	14
<u>18. SISTEMA DE ACTUACIÓN</u>	14
<u>19. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</u>	15
<u>II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACIÓN</u>	16
<u>III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS</u>	20
<u>IV. DETERMINACIONES DE LOS POLÍGONOS</u>	23
<u>V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS</u>	23
<u>VI. INDICE DE PLANOS</u>	44

ANEXO 1: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PASISAJÍSTICO



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Conveniencia y oportunidad

La presente Ordenación Detallada se realiza en desarrollo del Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Vigo y Unión Fenosa Distribución S.A. el 16 de mayo de 2003, y determinación expresa del art. 55 de la Ley, 9/2002 de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia con las modificaciones derivadas de la Ley 15/2004, de 29 de diciembre (en adelante L.O.U.P.M.R.G.).

Se pretende la ordenación detallada del área en que hoy se sitúa la Subestación de Balaídos. Las instalaciones actuales ocupan una importante superficie y si bien sus condiciones de funcionamiento y mantenimiento son óptimas, desdican por su ubicación y definición física con el carácter urbano de la Avda. Alcalde Portanet y en concreto con la manzana en que se sitúa.

La aparición de nuevas tecnologías permite reducir el tamaño de la subestación con mejor calidad de servicio, siendo uno de los objetivos de la ordenación: la sustitución de la subestación para mayor garantía de seguridad en una zona densamente poblada y mejora sustancial de su calidad ambiental.

Como otros objetivos se podrían señalar la compleción del tejido residencial a través de la ordenación y distribución de la edificabilidad prevista así como la apertura de un nuevo vial que completa las conexiones viarias de la zona, mejorándose notablemente la ordenación del tráfico hoy muy congestionado.

2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinaciones del PXOM

La Ordenación Detallada se corresponde un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado previsto en el PGOM de Vigo en tramitación, identificado como A-3-23, FENOSA-BALAIIDOS, con una superficie de 13.489 m², según medición topográfica, para el que se establece una Ficha de Características, que se reproduce a continuación, cuyos parámetros de obligado cumplimiento se tienen en cuenta a la hora de perfilar la presente Ordenación Detallada, con el carácter de Plan Especial



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

de Reforma Interior, coincidente el ámbito con su Área de Reparto conforme al Plan que se tramita.



3. Contextualización y preexistencias

La subestación de Balaídos se sitúa en la Avda. Alcalde Portanet, dando frente a Citroën, en una esquina remate de una manzana de vivienda colectiva de alta densidad, que deja vista una medianera de una altura importante. Entre Citroën y la subestación hay un callejón que da acceso a la c/Pereiró.

Se trata de una zona con una fuerte imagen urbana hacia la Avenida, en el resto es una periferia en la que aparece una promiscuidad de usos y tipologías edificatorias en un tejido totalmente desestructurado que se entrega ya a la zona rural de la parroquia de Castrelos, sin que haya aparecido un planeamiento que permita la ordenación y definición de su estructura.

Al Norte linda con la Avenida y al Oeste con Citroën. Al Sur aparecen una serie de viviendas apoyadas en un camino rural y la tapia del cementerio de Pereiro, es por esta zona y en un pasillo estrecho que entran los tendidos de Alta Tensión a la subestación. Al Este linda con la medianera antes citada y el Camiño de Oriños que la separa de diversas viviendas unifamiliares, una instalación industrial y servicios municipales, se trata de una zona con un grado de urbanización muy bajo.

La subestación consta de la instalación transformadora propiamente dicha, con una potencia de 120 MVA y un pequeño recinto para el mantenimiento.

El plano catastral queda incorporado al conjunto de planos que conforman el documento.

No existe en su proximidad ningún elemento construido de carácter patrimonial de interés, excepción hecha del hórreo H/CT/1 del Inventario Municipal que no se ve afectado por la actuación. Como restos arqueológicos aparecen en el entorno el GA 36057013 (A) Ponte romano de Balaídos, la subestación queda dentro de los 200 m. de su área de protección. En lo referente al hallazgo A-12 Achado de bronce-Castrelos, la subestación queda fuera de su área de protección de 100 m.

4. Elementos Estructurantes de la Propuesta

Como elemento estructurante aparece el vial entre Citroën y la nueva edificación, se trata del enlace SG/CO-TR/A 07/0/ Ronda Balaídos-Portanet, tiene carácter de



Sistema General, toda vez que es el elemento de conexión con el viario estructurante en el borde del suelo urbano.

Fuera del ámbito y hacia al Sur se situará la nueva subestación como equipamiento adscrito de acuerdo con lo establecido en la Ficha de Características y el Convenio suscrito.

5. Objetivos en el ámbito

Con carácter general son los expresados en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Vigo y Unión Fenosa Distribución S.A., que se concretan en:

- Construcción de una subestación blindada y enterrada, por sustitución de la existente, que permita mejorar la calidad del servicio en condiciones de eficiencia y seguridad.
- Mejorar las condiciones medio-ambientales de la zona.
- Rematar el tejido urbano, tapando la medianera existente y creando una fachada al vial que se propone.
- Apertura de viario con carácter de Sistema General.

6. Criterios generales del Presente ámbito

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

- Respecto a los viales estructurantes:
 - Resolución en el área del vial previsto en el PXOM que se tramita
- Respecto a los viales interiores:
 - El sistema estructurante es el elemento ordenador de referencia en el ámbito
- Respecto a los sistemas generales incluidos:
 - Se resuelve el vial previsto



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Se situará la nueva subestación al Sur del ámbito y exterior al mismo
- Se resuelve el área con uso mayoritariamente residencial sin perjuicio de la aparición del uso comercial en planta baja y primera



7. Ordenación propuesta

Se desarrolla el vial propuesto en el PGOM que se tramita, con una sección transversal de cuarenta metros. La sección se organiza, con una acera frente a Citroën, banda de aparcamiento en línea, cuatro carriles, dos en cada dirección, banda de aparcamiento en línea, carril-bici y acera.

La ordenación prevista se corresponde con los objetivos del propio Plan que pretende estructurar y completar la ciudad existente, a ello responde la definición del Sistema General Viario y la disposición en alineación del bloque en el que se sitúa el aprovechamiento urbanístico en continuidad con la edificación característica de la Avda. Alcalde Portanet, edificación multifamiliar con un importante fondo edificable y diez plantas de altura, intensidad de ocupación que se reduce, una vez cumplido el objetivo de tapar la medianera existente. Se desarrolla así una pastilla con 25 m. de fondo paralela a la calle que configura la fachada posterior en ocho alturas que se continua ajustada a la curvatura de la glorieta que se propone, reduciéndose el ancho, con un retranqueo en todo su perímetro hasta completar las diez plantas y que contribuye a dotar de una fachada continua de carácter urbano a nuevas actuaciones.

La planta baja tiene una mayor ocupación fijando la nueva alineación del Camino de Oriños, una vez retranqueada su fachada, su uso será comercial. Se permite la ocupación al 100% en plantas sótanos sin limitación en su número para garajes y trasteros.

El uso característico es el residencial reservándose el 21,00% para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. La parcela reservada a este fin queda definida de forma gráfica en el plano 3.3. Ordenación y Usos Pormenorizados en el que queda debidamente acotada, para su segregación en su caso.

La intervención se configura como una actuación unitaria de propietario único, sin perjuicio de las parcelaciones que, conforme a la Normativa Urbanística, pudieran realizarse posteriormente. Así mismo, la volumetría asignada podrá modificarse en su día mediante un Estudio de Detalle.



La altura prevista lo es en coherencia con la edificación preexistente, al objeto de rematar una pieza de ciudad límite del suelo industrial colindante y que exige una potente imagen urbana. Permite la ordenación del aprovechamiento urbanístico previsto y la correcta integración con la APR A-3-24 Pereiró y nuevas edificaciones.

Las restantes piezas urbanas en su entorno tienen una consideración radicalmente diferente de los terrenos en los que hoy se ubica la Subestación, se trata de suelos que han de sufrir una importante reestructuración estando como están configurados a día de hoy por un conjunto de ruinas, una instalación industrial obsoleta, unas instalaciones municipales claramente inadecuadas en su ubicación y unas viviendas unifamiliares ahogadas por los desarrollos recientes. Reestructuración que ha de entenderse en su ordenación como un espacio de transición con el Cementerio de Pereiró, un equipamiento con una gran calidad arquitectónica. Su incorporación a la trama existente ha de ser por tanto como espacio de transición, de creación de una nueva imagen urbana que complete el proceso iniciado con la ordenación que ahora se propone, y por lo anteriormente señalado con unas características volumétricas distintas.

8. Cuadro general de superficies

La volumetría definida responde a la necesidad de ordenar la edificabilidad prevista: 38.309 m² y se entiende como un volumen máximo de referencia que el proyecto arquitectónico ajustará en su día, dada la dificultad de prever los patios necesarios para la obtención de una vivienda tipo ajustada a las características geométricas que define el fondo edificable.

El cuadro de superficies justificativo de las condiciones de edificabilidad se hace en base a un diseño de planta tipo, que permite definir un número de patios, se incorpora esta propuesta a modo de prueba, sin carácter vinculante alguno, ya que se desconocen las características de la promoción que se realizará en su día.

**VOLUMEN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO**

PLANTA	USO	SUP m ²
B	Comercial	5.658,00
1	Vivienda	4.194,00
2	Vivienda	4.194,00
3	Vivienda	4.194,00
4	Vivienda	4.194,00
5	Vivienda	4.194,00
6	Vivienda	4.194,00
7	Vivienda	4.194,00
8	Vivienda	3.239,00
9	Vivienda	3.239,00

Comercial	5.658,00 m ²
Vivienda	35.836,00 m ²
TOTAL	41.494,00 m ²

EDIFICABILIDAD

PLANTA	USO	SUP m ²
B	Comercial	5.658,00
1	Vivienda	3.634,00
2	Vivienda	3.634,00
3	Vivienda	3.634,00
4	Vivienda	3.634,00
5	Vivienda	3.634,00
6	Vivienda	3.634,00
7	Vivienda	3.634,00
8	Vivienda	2.707,00
9	Vivienda	2.707,00
EDIFICABILIDAD TOTAL		36.510,00

Comercial	5.658,00 m ²
Vivienda	32.651,00 m ²
TOTAL	38.309,00 m ² *

* Incluidos vuelos y bajo cubierta

EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA SOMETIDA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: 21% DE 38.309 = 8.045 m²

9. Cumplimiento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del PGOM

En razón de lo expuesto en el art. 62.1.b. L.O.U.P.M.R.G. se consideran como determinaciones estructurantes, aquellas a las que se hace referencia para el suelo urbano no consolidado el art. 55.2:

- Ámbito
- Usos globales y tipología edificatoria
- Altura máxima
- Superficie total edificable
- Reservas de suelo para dotaciones urbanísticas



Previsión de sistemas generales necesarios para el desarrollo del sector

Características de la ordenación detallada:

Determinaciones estructurantes	Ficha de Características	Ordenación Detallada
Superficie del ámbito	13.460 m ²	13.489 m ²
Usos globales* y tipología edificatoria		
Residencial	100%	100%
Altura máxima	10 plantas	10 – 8 plantas
Superficie edificable máxima	38.309 m ²	38.309 m ²
Previsión de Sistemas Generales		
- Vial	6.914 m ²	6.837,53 m ²

* Se entiende como uso compatible en planta baja y primera el comercial

La posición y cuantificación de la vivienda protegida queda reflejada en el plano 3.3. de Ordenación y usos pormenorizados.

10. Cumplimiento de los límites de sostenibilidad

Se cumple lo previsto en el art. 46.2. LOUPMRG de acuerdo con las determinaciones del PGOM que se tramita.

11. Cumplimiento de las condiciones de calidad de vida y cohesión social

Tal como queda establecido en la Ficha de características para el desarrollo del ámbito el cumplimiento del art. 47.2. L.O.U.P.M.R.G. los sistemas de espacios libres y equipamientos se resuelven en el Distrito.

En lo que se refiere a las plazas de aparcamiento de carácter privado:

Edificabilidad comercial: 5.658 m²

Edificabilidad residencial: 32.651 m²



La dotación en ambos casos es de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables:

Plazas en comercial: 113

Plazas en residencial: 653

De acuerdo con el art. 47.2. en el caso del comercial 1/5 de las plazas serán de dominio público y en el del residencial ¼. Por tanto, las restantes, que suponen 580 plazas deberán resolverse en el interior de las parcelas privadas, considerando un estándar de 25 m²/plaza se necesitan: 14.500 m², lo que exige ocupar el menos: 2,63 plantas de superficie en sótano, de ahí que, en las ordenanzas propias de la ordenación detallada no se limite el n° de sótanos.

12. Cuadro resumen de características

RESIDENCIAL		
M-1	5.658,00 m ²	
TOTAL		5.658,00 m ²
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		
RV	SG	6.837,53 m ²
Retranqueo posterior	Ampliación c/Oriños	993,47 m ²
TOTAL		7.831,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		13.489,00 m²

13. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada

Es la que se desarrolla en la presente Memoria a partir de considerar como tipología de referencia la B. Edificación en manzana cerrada o entre medianeras prevista en la Normativa Urbanística del PGOM y establecida en la Ficha de Características, con el carácter de edificación en alineación de calle.

14. Viabilidad técnica y económica de la transformación

La ejecución de la presente Área de Planeamiento Remitido, tiene por objeto el traslado de la Subestación de Balaídos, en las condiciones previstas en el Convenio



Urbanístico que se tramita conjuntamente con el PGOM de acuerdo con el art. 237 de la L.O.U.P.M.R.G.

Se sustituye la actual Subestación convencional y de intemperie por una de tipo blindada y subterránea. La viabilidad económica viene garantizada en el propio Convenio. En lo que hace referencia a la viabilidad técnica se hacen las siguientes consideraciones:

- La nueva subestación se construirá de tal manera que no interfiera en el funcionamiento de la actual. Es decir, el edificio y todos los equipos eléctricos serán nuevos y de acuerdo con las especificaciones actuales de UFD. No se trasladará ningún equipo eléctrico desde la actual subestación y por tanto, se tendrá la nueva subestación totalmente acabada y equipada antes de iniciar el cambio del servicio desde la actual.
- Aunque el procedimiento exacto (en cuanto a tiempo y orden de ejecución) no se ha decidido aún, no presentará ningún problema, en cuanto a pérdidas de suministro eléctrico. En la actualidad existen cinco líneas de Alta Tensión:
 - Dos en doble circuito lindando con Zona Franca- Citroën, hacia las Subestaciones de Gondomar y Citroën-Valladares-Atios
 - Dos, también en doble circuito lindando con el Cementerio hacia las subestaciones de Sárdoma y Atios.
 - Una quinta línea de cable subterráneo hacia la Subestación de Troncal. En primer lugar se puede cambiar a la nueva subestación el doble circuito de Citroën y Gondomar. No es necesario dar corte a Citroën, puesto que solo es necesario abrir la línea de Citroën-Balaídos y a Gondomar se le dará servicio desde otros puntos de la red. A partir de este instante las dos subestaciones de Balaídos, estarán ya con tensión. A continuación, se pueden empezar a pasar las líneas de 15 kV desde la actual subestación a la nueva. Tampoco existe ningún problema con estas líneas ya que la arquitectura de red eléctrica en esta zona permite alimentar siempre desde dos subestaciones.
- En su momento, se decidirá en que instante se cambia el otro doble circuito de Sardoma y Atios y la de Troncal, sin ningún problema ya que



estas tres subestaciones están alimentadas desde diversos puntos de la red, en una zona muy mallada eléctricamente.

- Todo esto se realizará después de estudios previos realizados por la unidades de Operación y Mantenimiento de Unión Fenosa Distribución para determinar cuales son las mejores opciones para realizar estos cambios. Son tareas hechas con frecuencia por las citadas unidades y propias de mantenimiento de la red.

En su momento, tanto el Proyecto de ejecución del traslado de la Subestación, como el Proyecto de Urbanización se someterán a lo previsto en la Ley 1/95, de protección ambiental de Galicia.

15. Criterios para la implantación de servicios

Los criterios seguidos para la implantación de los servicios en el ámbito A-3-23, FENOSA-BALAÍDOS, así como la justificación de las necesidades de urbanización de los terrenos del ámbito, tanto en el interior del mismo como en lo que respecta a las conexiones con las redes generales de los servicios figuran en el Capítulo V de la presente Ordenación Detallada y responden a la correcta y cumplida armonización entre las disposiciones que al respecto se contienen en la Memoria y Normativa del PGOM y a las condiciones concretas de la ordenación de su desarrollo.

16. Cumplimiento de la Ley y Reglamento de Accesibilidad

En la ordenación se da cumplimiento a la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia así como al Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Así, la red viaria se ajusta a lo previsto para un recorrido adaptado en la Base 1 del Anexo I del citado Reglamento, conforme se puede observar en el Plano 3.4. Alzados y secciones transversales y longitudinales.

***Accesibilidad del viario de nueva creación***

<i>Calle</i>	<i>Denominación</i>	<i>Características</i>	<i>% Pendiente Total</i>	<i>% Pendiente Máxima</i>	<i>Tramo de pendiente máxima</i>	<i>Ancho</i>	<i>Tipo de recorrido</i>
	Enlace Ronda Balaídos- Portanet	Nuevo	100	2,75	164,33 m.	40 m.	Adaptado

Por lo tanto el vial proyectado de nuevo trazado cumple la condición de itinerario adaptado, a los efectos de accesibilidad.

Los edificios que se construyan en ejecución de la presente Ordenación Detallada deberán ajustarse así mismo a la legislación antes citada.

17. Polígonos

Se establece un Polígono único.

18. Sistema de Actuación

Para la ejecución de las previsiones de la presente Ordenación Detallada se fija el Sistema de Concierto, con los plazos estipulados en la Ficha de Características del Ámbito y en el Convenio Urbanístico.

19. Conservación de la urbanización

No es necesario el establecimiento de una Entidad Urbanística de Conservación toda vez que de la actuación solo se deriva la creación de un Sistema General viario.



II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del Suelo Urbano no consolidado FENOSA-BALAÍDOS con clave A-3-23, en la cual se establece como Tipología Edificatoria la B. Edificación en manzana cerrada o entre medianeras.

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

La Ordenación Detallada y su posterior desarrollo están sujetas a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; Generales de Urbanización, Título VII y Generales de Protección, Título VIII, en todo aquello que no quede definido de forma específica en las Ordenanzas particulares de la ordenación.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ORDENANZA: EDIFICACIÓN EN ALINEACIÓN DE CALLE APR-3-23 FENOSA – BALAIÓDOS

1. Ámbito y características

1. Su ámbito es exclusivamente el de la Ordenación Detallada denominada APR-3-23 FENOSA-BALAÍDOS.
2. Su uso característico es el de Residencial Multifamiliar.

2. Condiciones de vivienda exterior

1. A estos efectos tienen idéntica consideración las fachadas que dan frente al viario principal como las posteriores.



2. Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 5.2.3.A. de la Normativa Urbanística del PGOM (NU).

3. Obras

1. Se permiten las obras de demolición necesarias para la ejecución de la Ordenación Detallada.
2. Obras de nueva edificación, las necesarias para la ejecución de la ordenación detallada.

4. Condiciones de aprovechamiento

1. Parcela mínima: Se establece a efectos de parcelación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El lindero frontal tendrá una dimensión igual o mayor a dieciséis (16) metros.
 - b) La parcela mínima será la resultante del frente de dieciséis (16 m.) por el fondo fijado, en las siguientes condiciones:
 - i) Avda. Alcalde Portanet, fondo establecido en el plano 3.3. Ordenación y usos pormenorizados.
 - ii) Vivienda acogida a algún tipo de protección en la parcela establecida en el plano 3.3. Ordenación y usos pormenorizados.
 - iii) Sistema General viario, el fondo se considera hasta la c/Oriños.

5. Separación a linderos

1. La edificación se situará en alineación.
2. La edificación en el caso de parcelas independientes es en medianería.



6. Fondo edificable

1. Es el previsto en la documentación gráfica de la ordenación detallada.
2. En el supuesto de redactarse un Estudio de Detalle para redefinir la volumetría, el fondo edificable se mantendrá.

7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación queda definida:

Nº de plantas	Altura en m.
10 _____	33,5

2. En el supuesto de redactarse un Estudio de Detalle para redefinir la volumetría la altura en metros se estará a lo definido en el epígrafe 9. En cualquier caso siempre se considera obligatorio tapar la medianería existente.
3. La planta baja computa a efectos del número de plantas.
4. Sobre la altura de la edificación solo se podrán construir las cubiertas con una pendiente máxima del 30%, o áticos y cuerpos singulares de diseño según se regula en el punto siguiente. Tanto las superficies bajo cubierta como áticos, torreones, etc. (art. 6.6.15 NU), computan como superficies construidas según el art. 4.6.6. de la LOUPMRG.
5. Dentro de la altura máxima permitida, o nivel de coronación, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación en los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se medirá siempre desde el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.
6. La medición de la altura de coronación o altura máxima se realizará por debajo del último forjado.



7. La definición de alturas que aparece en el plano 3.2. Alzados y secciones longitudinales y transversales, no se considera vinculante. Será el Proyecto de ejecución del edificio o edificios el que defina las alturas, dentro de los límites establecidos por esta Ordenanza.
8. La altura y número de plantas se medirá según las condiciones establecidas en el art. 6.3.5.1. NU.

9. Altura de pisos

1. La altura libre mínima de pisos (entre pavimento y techo terminado) será de:
 - a) Planta baja: trescientos (300) centímetros
 - b) Plantas de piso: doscientos sesenta (260) centímetros
2. En bajo cubierta a los efectos de la consideración de espacio habitable se estará a lo previsto en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad o norma de igual rango que lo sustituya.
3. En el supuesto de redactarse un Estudio de Detalle para redefinir la volumetría las alturas que habrán de considerarse para definir la altura máxima serán, medidos de suelo terminado de una planta al de la siguiente, las que se señalan a continuación:
 - Planta baja: 4,50 m.
 - Plantas de piso: 3,25 m.

10. Derecho edificatorio

1. Es el definido en la Ficha de Características y definido conforme a la Ordenación detallada.

11. Condiciones de ocupación de la edificación

1. En plantas bajo la rasante la ocupación es del 100%, sin límite en el número de plantas.
2. En planta baja es del 100% conforme a lo definido en el plano 3.2. Ordenación y Normativa.
3. En las restantes plantas conforme a lo definido en el plano 3.2. Ordenación y Normativa.



12. Condiciones de utilización del derecho edificatorio

1. Son las definidas en la Ordenación detallada en cuanto a volumetría, y la presente ordenanza, sin perjuicio de la redacción de un Estudio de Detalle.
2. Se permiten salientes o vuelos en fachada tanto principal como posterior en las condiciones establecidas en el art. 6.6.19. NU. Los cuerpos cerrados volados no podrán sobresalir más de cien (100) centímetros respecto a la fachada.
3. Las terrazas que aparecen como consecuencia de los retranqueos podrán incorporarse a las viviendas a las que den frente, sin computar a efectos de edificabilidad.

13. Condiciones higiénicas

1. Se admiten los patios de parcela y los patios abiertos en la fachada posterior con las dimensiones mínimas establecidas en los art. 6.7.15 y 6.7.19 NU.
2. Se admite la apertura de habitaciones vivideras a los mismos.

14. Condiciones de estética

1. Serán de aplicación las Condiciones Estéticas contenidas en el Capítulo 6.10 NU.
2. Todas las fachadas pertenecientes a la misma unidad parcelaria deberán tener idéntico tratamiento en cuanto a acabados de materiales.
3. Si quedasen medianeras en la resolución del edificio o edificios resultantes de la aplicación de las presentes ordenanzas, éstas deberán tratarse como si fuesen fachadas.

15. Otras condiciones Generales

En todo lo que no esté previsto en la presente Ordenanza se estará a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación, Título IV y las de Usos, del Título V, de las Normas Urbanísticas del PGOM. Las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad, o norma de igual rango que lo sustituya, y a la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla y las reguladas en esta ordenanza.

16. Condiciones de uso



La definición de los mismos se hace por referencia a los previstos en la Normativa Urbanística del Plan General.

1. Uso característico: Residencial, clase vivienda, categoría 2ª.
2. Usos compatibles en el mismo edificio:
 - Residencial Clase Residencia Categoría 3ª.
 - Terciario, Clase Hostelero: Categorías 1ª, 2ª, ocupando una superficie inferior al 30% del total.
 - Terciario General, Clase Comercio: En todas las categorías, sólo en plantas Baja y primera.
 - Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda. Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no puede desarrollarse una vivienda exterior.
 - Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª y 11ª, en plantas Baja y primera. Categoría 12ª, Tipos I, II y III.
 - Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª y 7ª en plantas Baja y primera.
 - Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª y 9ª.
 - Dotacional, Clase Asistencial: Categorías 10ª y 11ª.
 - Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta baja.
 - Dotacional, Clase Servicios públicos, Categorías 15ª, Subcategorías 1, 2 y 5.
 - Dotacional, Clase Administración Pública: Categorías 16ª.

Las anteriores condiciones de localización de usos Dotacionales son de aplicación para las de uso privado, pudiendo superar dichas limitaciones sin son públicas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, plantas baja y primera.
 - Dotacional, Clase Deportivo: Categoría 21ª, plantas baja y primera y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior.
 - Industrial, Clase Industrial Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no pueda desarrollar una vivienda exterior.
 - Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.
3. Usos Prohibidos:
 - Los restantes.

17. Vivienda sometida a algún régimen de protección

En su desarrollo estará al cumplimiento de la legislación que le es de aplicación.



III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS

De acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada, así como lo dispuesto en las Ordenanzas de la misma, los Usos Pormenorizados contemplados son los siguientes:

- Residencial: 79% Vivienda libre y 21% Vivienda acogida a algún tipo de protección.

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

En razón de ello en las Ordenaciones Detalladas (como es el presente caso), el coeficiente 1 será el resultante de aplicar ponderadamente los valores de los usos de vivienda libre y la vivienda acogida, en cada caso.

Dado que el PGOM, actualizado en el 2007, entendió como constante el valor del suelo para la Vivienda Acogida (387 €/ros/m²) el valor ponderado variará exclusivamente en función del valor del suelo de la Vivienda Libre y de los porcentajes de cada uno de los regímenes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (aquí, cifrado en 889 €/ros/m²) se le dará el coeficiente 1, y para su formación, en el presente caso las asignaciones respectivas son 1,15 para la Vivienda libre (1.022 €/ros/m²) y 0,4355 para la vivienda protegida (387 €/ros/m²).



USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
	Residencial, Clase vivienda, Categoría 2ª	Libre	1,15
Acogida		0,4355	

IV. DETERMINACIONES DE LOS POLÍGONOS

En el presente caso el ámbito de planeamiento se considera un Polígono único y un Área de Reparto única.

V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

1. Introducción

En el presente documento se definen y valoran las infraestructuras correspondientes a las diferentes redes de servicios urbanos a implantar en FENOSA-BALAÍDOS.

Si bien en la definición de redes se han considerado sólo las establecidas como servicios básicos en el PXOM, la valoración de las infraestructuras se ha realizado de acuerdo a los capítulos habituales en los proyectos de obras de urbanización, esto es incluyendo los siguientes capítulos:

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



2. Objeto

El presente capítulo de Infraestructuras tiene como objeto describir las redes de servicios urbanos existentes en el entorno, estimar las demandas que generará la urbanización del ámbito y proponer soluciones infraestructurales que atiendan dichas demandas.

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

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

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

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

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

3. Delimitación del ámbito. Caracterización

El Plan General de Ordenación Municipal de Vigo establece las Áreas urbanísticas de Ordenación Detallada [AOD's], con el objeto de asegurar la adecuada inserción de nuevos ámbitos de suelo urbano no consolidado en la estructura de la ordenación urbanística municipal.



El ámbito queda delimitado exclusivamente por los terrenos pertenecientes hoy a la Subestación de Balaídos.

4. Infraestructuras existentes

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

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

4.1. Abastecimiento de agua potable

La red existente en la zona es abastecida desde el Depósito-ETAP Do Casal [Volumen = 132.000 m³ a cota Z=136].

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

4.2. Saneamiento y depuración

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

La red de colectores existentes tiene su punto de evacuación y tratamiento en la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Lagares.

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

4.3. Energía eléctrica

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

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



Todo el ámbito es alimentado desde la S.T. de Balaidos.

4.4. Canalización de Telecomunicaciones

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

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

4.5. Gas natural

En la zona no existe red de gas canalizado. Los gasoductos de mayor diámetro más próximos al ámbito se encuentran bajo la c/ Alcalde Portanet situada al norte. La red pertenece a la compañía Gas Galicia SDG.

La red de gasoducto existente se recoge en el Plano: Rede de Gas Natural. Accions Infraestructurais Propostas.

5. Acciones infraestructurales. Conexiones exteriores del ámbito

Se define *Acción infraestructural* al conjunto de obras que se estiman necesarias para lograr la correcta conexión de las infraestructuras del ámbito con las redes de servicios existentes, actuaciones cuyo dimensionamiento atiende la demanda generada.

5.1. Acciones infraestructurales propuestas

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

**5.1.1. Abastecimiento de Agua****5.1.1.1. Demanda global**

En el ámbito considerado se obtiene como demanda global de agua potable, la siguiente:

<i>AGUA POTABLE</i>					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego	
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[l/m ² /dia]	[m ³ /dia]	[l/s]
Residencial	6.078	38.309	9,00	344,78	3,98
Viario Pavimentado	7.411				
TOTAL SIN RIEGO	13.489	38.309		344,78	3,98

DEMANDA GLOBAL DE AGUA POTABLE

Considerando un coeficiente punta de conexión a la red de 2,4 el caudal punta demandado es de 9,57 l/s.

5.1.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

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

5.1.1.3. Gestiones realizadas

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

5.2.1. Saneamiento. Pluviales y Residuales**5.2.1.1. Demanda global**

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



Por tanto, tal y como refleja la tabla siguiente, el caudal medio de aguas residuales asciende a 293,06 m³/día, mientras que el caudal punta es de 8,13 l/s.

5.2.2.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se propone la ejecución de un emisario de aguas pluviales que evacuen la red de pluviales. Se mantiene así el carácter separativo del sistema de saneamiento propuesto.

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

5.2.2.3. Gestiones realizadas

La red propuesta se ha consultado con AQUALIA.

5.3.1. Energía Eléctrica

5.3.1.1. Demanda global

Agregando las demandas del ámbito considerado se obtiene como demanda global de energía eléctrica, la siguiente:

ENERGÍA ELÉCTRICA								
USO	Superficie	Edificabilidad	Ratio	Potencia	Pot BT	Coef.	Pot CT/BT	PLMT
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[W/m ²]	[KW]	%	Simult	[KVA]	[KVA]
Residencial	6.078	31.998,53	92	2.944	100%	0,4	1.178	1.003
Terciario comercial		6.310,47	100	631	100%	0,6	379	321
Viario Pavimentado	7.178,53		1,0	7	100%	1,0	7	6
TOTAL	13.489	38.309		3.582	100%		1.564	1.330

DEMANDA GLOBAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5.3.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

La tipología de la red de energía eléctrica es función de las condiciones de suministro de energía eléctrica a cada parcela y de las características de los materiales que se definan en el proyecto específico de distribución de energía



eléctrica, así como de los convenios que se firmen. En el presente documento se desarrolla una hipótesis de cálculo con objeto de garantizar la viabilidad de suministro, de facilitar la extensión de red a los desarrollos colindantes y de estimar económicamente el coste de las obras.

La alimentación eléctrica al sector se plantea desde la subestación transformadora de Balaídos.

Para racionalizar el tendido de los circuitos alimentadores, una vez conocida la programación de las obras de urbanización y considerando la progresiva consolidación de la demanda en el área, se deberá estudiar la posibilidad de atender la demanda, al menos en las fases iniciales, desde las infraestructuras eléctricas más cercanas. Bien desde las líneas de media tensión más cercanas, bien mediante el refuerzo de los centros de transformación existentes.

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

5.3.1.3. Gestiones realizadas

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

5.4.1. Red de Telecomunicaciones

5.4.1.1. Demanda global

Se obtiene como demanda global de líneas de telecomunicaciones, la reflejada en la siguiente tabla:

TELECOMUNICACIONES						
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lin. teóricas	Coef.	Lín. reales
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[lin/100 m ² _{ed}]	[ud]	Simult	[ud]
Residencial	6.310,47	38.309	13	383	0,5	192
Viario Pavimentado	7.178,53					
TOTAL	13.489	38.309		383		192

DEMANDA GLOBAL DE TELECOMUNICACIONES



5.4.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

Prisma hasta ruta principal y nodo de comunicaciones

5.4.1.3. Gestiones realizadas

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

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

5.5.1. Gas natural

5.5.1.1. Demanda global

Agregando las demandas de cada una de las AOD's que constituyen el ámbito considerado se obtiene como demanda global de gas natural, la reflejada en la siguiente tabla:

GAS						
USO	Superficie	Edificabilidad	Viv. eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[1Ud=100m ²]	Simult	[Nm ³ /h]	[Nm ³ /h]
Dotacional	6.310,47	38.309	383	0,47	0,8	144
Viarío Pavimentado	7.178,53					
TOTAL	13.489	38.309	383			144

DEMANDA GLOBAL DE GAS NATURAL

5.5.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se tomará acometida del punto que determine la compañía distribuidora.

5.5.1.3. Gestiones realizadas

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



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

6. Redes de infraestructuras propuestas

6.1. Abastecimiento de agua potable

6.1.1. Demanda prevista

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

USO	DOTACIÓN
Residencial	9,00 l/m ² _{ed} día
Terciario	8,64 l/m ² _{ed} día
Dotacional	8,64 l/m ² _{ed} día
Riego zonas ajardinadas	4,00 l/m ² _{reg} día

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
DOTACIONES CONSIDERADAS

No existe red de riego toda vez que no aparecen zonas ajardinadas, por tanto, la demanda máxima de agua del polígono, es del orden de 344,78 m³/día, siendo el caudal punta demandado 9,57 litros/seg.

6.1.2. Descripción de la red propuesta

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

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



Se dispondrán hidrantes normalizados de Ø 100 mm a una interdistancia máxima de 200 m. Las tuberías discurrirán por viario público cumpliendo las separaciones mínimas con el resto de servicios.

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

6.1.3. Conexión Exterior

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

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

La red de abastecimiento de agua potable propuesta se recoge en el Plano: Abastecimiento de Auga.

6.1.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

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



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

6.2. Saneamiento

6.2.1. Demandas y criterio de cálculo

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

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

Donde:

c = Coeficiente de escorrentía.

I = Intensidad de lluvia.

A = Área vertiente.

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

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

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

6.2.2. Descripción de la red propuesta

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



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

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

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

La captación de las aguas de escorrentía superficial se prevé mediante absorbederos que vierten a los ramales de pluviales a través de tubos de diámetro mínimo Ø300mm. Los absorbederos e imbornales se dispondrán en todos los puntos bajos, evitarán que el agua invada los cruces de calzada y su separación nunca será superior a 50 m.

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

El proyecto de urbanización, resolverá el drenaje de los espacios libres de tal forma que se evite la influencia de las aguas de precipitación sobre la red viaria y sobre las parcelas colindantes procurando, en la medida de lo posible, su infiltración en el terreno.

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

6.2.3. Conexión Exterior

Las conexiones exteriores de la red de drenaje de aguas pluviales y de la red de evacuación de aguas residuales al colector general que discurre por Avda. Alcalde Portanet.



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

6.2.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

6.3. Alumbrado público

6.3.1. Demandas y criterio de cálculo

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

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

Zona a iluminar	Iluminancia	Uniformidad
Rúas 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

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



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

6.3.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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

6.3.3. Conexión Exterior

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

6.3.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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



distribución, tipología de luminarias y resto de las variables en función del carácter del espacio a iluminar.

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

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

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

6.4. Energía eléctrica

6.4.1. Modificación del servicio

A nivel de planeamiento se no se prevén actuaciones de relevancia diferentes a las derivadas del soterramiento e integración en la nueva red de distribución de los tendidos de baja tensión que discurren por el ámbito.

De acuerdo con la información facilitada por la compañía suministradora en la zona, en el ámbito existen tres líneas de media tensión que deberán ser desmanteladas, soterradas o integradas en la red de energía eléctrica de la actuación.

6.4.2. Demandas y criterios de cálculo

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



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

USO	POTENCIA
Residencial	92 W/m ² _{ed}
Terciario	100 W/m ² _{ed}
Dotacional	100 W/m ² _{ed}

ENERGÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA
INSTALADA CONSIDERADOS

Para el cálculo de la demanda del uso residencial se considera que las viviendas responderán a una tipología multifamiliar con una superficie media de 100 m². Para prever la posible instalación de sistemas eléctricos de calefacción o de acondicionamiento de aire, los consumos de portales, garajes y demás espacios comunes se asigna al uso residencial electrificación elevada por lo que la dotación asignada es de 9,2 KW/viv.

Para viario, zonas ajardinadas públicas se asigna una dotación de 1 W/m², para las zonas libres privadas la dotación adoptada ha sido 5 W/m².

6.4.3. Descripción de la red propuesta

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

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

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

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

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

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



El diseño básico de la red de distribución de energía eléctrica se recoge en el Plano: Infraestructuras Propostas. Enerxía Eléctrica.

6.4.4. Conexión con el exterior

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

6.4.5. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

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

El Proyecto de Urbanización cumplirá el reglamento electrotécnico vigente y los criterios municipales.

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

6.5. Canalización de telecomunicaciones

6.5.1. Demandas y criterios de cálculo

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



6.5.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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

6.5.3. Conexión Exterior

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

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

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

6.5.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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



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

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

6.6. Gas natural

6.6.1. Demandas y criterios de cálculo

Considerando una dotación de 0,8 Nm³/h por cada 100 m² de suelo neto destinado a la edificación.

El factor de simultaneidad de la red, de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora habitual en la zona (Gas Galicia SDG, S.A), se calcula en base al número de clientes potenciales en cada uno de los ramales. Depende de la tipología de la red y de la parcelación del ámbito.

6.6.2. Descripción de la red propuesta

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

6.6.3. Conexión Exterior

Se tomará acometida del punto que determine la compañía distribuidora. La red existente se recoge en el Plano: Distribución de Gas.

6.6.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

7. Estudio del coste de las obras de urbanización

En el presente epígrafe se estiman los costes de desarrollo de la actuación urbanística denominada FENOSA-BALAÍDOS.



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

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

Para la determinación de los costes se han estudiado las demandas infraestructurales generadas por el desarrollo de la operación, dimensionado las infraestructuras necesarias para atenderlas y, por último, valorado dichas infraestructuras.

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

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

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

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

Se adjunta a continuación el cálculo de la valoración económica de las obras de urbanización divididas éstas en conexiones exteriores y obras de urbanización interior.



7.1.1. Conexiones exteriores. Acciones infraestructurales [A]

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

Las conexiones exteriores de las redes de infraestructuras de servicios. Comprenden todas las conexiones de infraestructuras de servicios necesarias para la urbanización del Área, abastecimiento de agua, saneamiento (pluviales y residuales), energía eléctrica, gas y telecomunicaciones. Toda vez que todas las infraestructuras están a pie de parcela estos costes se consideran incluidos en las obras de urbanización interior.

7.1.2. Urbanización interior de la actuación [B]

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

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

7.1.2.2. Red Viaria [B.2]

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

7.1.2.3. Abastecimiento de agua potable [B.3]

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



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

Estima el coste de construcción de la red de drenaje de aguas pluviales, así como el coste de ejecución de la red de saneamiento para la canalización y recogida de las aguas residuales. El diámetro mínimo contemplado es Ø 400 mm.

7.1.2.5. Alumbrado público [B.5]1

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

7.1.2.6. Energía eléctrica [B.6]

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

7.1.2.7. Canalización de telecomunicaciones [B.7]

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

7.1.2.8. Distribución de gas [B.8]

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

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

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

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

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

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

7.1.2.11. Costes de Urbanización interior

En la tabla siguiente se adjunta el resumen por capítulos de la estimación económica de las obras de urbanización interior del ámbito:

FENOSA – BALAÍDOS		
B	URBANIZACIÓN INTERIOR CAPÍTULO / UNIDAD	P.E.M. €
B.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS	75.730
B.2	RED VIARIA	172.465
B.3	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	55.236
B.4	SANEAMIENTO. PLUVIALES y RESIDUALES	73.232
B.5	ALUMBRADO PÚBLICO	64.734
B.6	ENERGÍA ELÉCTRICA	210.209
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	26.744
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	46.737
B.9	JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	86.729
B.10	IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%]	99.975
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		911.791

COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR

7.1.3. Coste total de las obras [A+B]

El coste total de las obras, suma del coste en ejecución material de las obras previstas para las acciones infraestructurales de conexión exterior [A] y las infraestructuras y tratamientos previstos en la urbanización interior del ámbito [B], se refleja en la tabla siguiente:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

FENOSA – BALAIOS RESUMEN COSTES OBRAS	€uros
Total Conexiones Exteriores [A] (P.E.M)	0
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	911.791
<i>TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)</i>	<i>911.791</i>

COSTE TOTAL DE LAS OBRAS

Incrementando los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial resulta un Presupuesto de Ejecución por Contrata antes de I.V.A. de UN MILLÓN OCHENTA Y CINCO MIL TREINTA Y UN €uros Y TREINTA CÉNTIMOS (1.085.031,30 €uros).

El resto hasta completar la cantidad de 1.878.561 €uros (presupuesto de contrata I.V.A. incluido) previstos como gastos de urbanización en el Convenio corresponden a la AA-01 Actuación asistemática-Subestación de Balaídos.

Vigo, noviembre de 2007



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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



PLANOS

VI. INDICE DE PLANOS

1. Estado actual y determinaciones del Plan General _____ Esc. 1:2.000
2. Situación y delimitación del ámbito _____ Esc. 1:2.000
- 3.1. Estructura viaria y alineaciones _____ Esc. 1:1.000
- 3.2. Ordenación y Normativa _____ Esc. 1:1.000
- 3.3. Ordenación y usos pormenorizados _____ Esc. 1:1.000
- 3.4. Alzados y secciones longitudinales y transversales _____ Esc. 1:1.000
- 4.1. Esquema de abastecimiento de agua.
Acciones infraestructurales propuestas _____ Esc. 1:1.000
- 4.2. Esquema de saneamiento.
Acciones infraestructurales propuestas _____ Esc. 1:1.000
- 4.3. Esquema de suministros de energía eléctrica.
Acciones infraestructurales propuestas _____ Esc. 1:1.000
- 4.4. Esquema de gas.
Acciones infraestructurales propuestas _____ Esc. 1:1.000
5. Delimitación de polígonos _____ Esc. 1:1.000





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ANEXO

ANEXO: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PASISAJÍSTICO

ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO A-3-23- FENOSA BALAIDOS

1. BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

1.1. Descripción del ámbito de actuación

Se trata de un terreno situado en la Avda. Alcalde Portanet, en una zona urbana densificada en la que conviven usos diversos.

El terreno tiene forma de polígono irregular, casi rectangular y es sensiblemente llano. Limita al Norte con la Avenida más arriba mencionada, al Sur con camino que entronca con la c/Pereiró, al Este con una medianera de diez plantas y diversas viviendas unifamiliares y al Oeste linda con camino que lo separa del suelo industrial ocupado por Citroën.

Variantes a considerar:

- Morfología: Carece de cualquier elemento relevante, ya que es sensiblemente llano y está edificado en su totalidad.
- Vegetación: Carece de relevancia, toda vez que el terreno está casi en su totalidad edificado o pavimentado.
- Usos y edificaciones existentes: Se encuentra totalmente edificado en la actualidad, ocupado por la Subestación de Balaídos y Servicios anexos.
- Aspectos patrimoniales: No existe en su proximidad ningún elemento construido de carácter patrimonial de interés, excepción hecha del hórreo H/CT/1 del Inventario Municipal que no se ve afectado por la actuación. Como



restos arqueológicos aparecen en el entorno el GA 36057013 (A) Ponte romano de Balaídos, la subestación queda dentro de los 200 m. de su área de protección y el puente totalmente apantallado por la edificación. En relación con el hallazgo A-12 Achado de bronce-Castelos, la subestación queda fuera de su área de protección de 100 m.

- Aspectos paisajísticos: Carece de interés alguno toda vez que se encuentra en una zona muy transformada de borde urbano en la que confluyen suelos residenciales e industriales, sin una gran calidad edificatoria y suelos ocupados obsoletos que exigen una fuerte reestructuración.

1.2. Descripción del entorno

Se trata, como ya queda dicho, de terrenos ocupados con una Subestación de intemperie, siendo el objeto de la ordenación propuesta su sustitución por una Subestación blindada y enterrada, lo que mejorará la seguridad del ámbito, reforzará la calidad de la infraestructura eléctrica de la ciudad y colaborará a la mejora de la imagen urbana del entorno.

Se encuentra enclavada en suelo urbano consolidado en su mayoría, considerándose como no consolidado, los propios terrenos y los colindantes hacia el Este, hacia el Sur los terrenos son de marcado carácter rural, carácter que perderán en la ordenación propuesta por el Plan General teniendo el carácter de Sistema General de infraestructuras.

Dado su carácter de urbano no afecta en absoluto a las infraestructuras de abastecimiento de agua y red de saneamiento, que tienen capacidad suficiente para satisfacer la demanda de la Ordenación Detallada. Como ya se comentó la infraestructura eléctrica queda reforzada por la actuación.

El único equipamiento que se sitúa en su entorno es el cementerio de Pereiró, cuyos accesos se mejorarán a través de la ordenación que se propone y por otra parte mejorará su integración en la trama urbana al dotarse de fachada su linde Norte a través de la edificación residencial de los terrenos de la subestación.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN LOS ASPECTOS AMBIENTALES

La Ordenación propuesta supone una mejora medio-ambiental en su conjunto, toda vez que se sustituye en Subestación de intemperie, estructura en disonancia con un entorno eminentemente residencial, por otra parte su traslado supone una mejora técnica relevante y garantiza la mayor seguridad del entorno.

La actuación es de carácter residencial y supone la construcción de un Sistema General fundamental para la accesibilidad y conexión interna del municipio, al tiempo que garantiza una mejor movilidad en su entorno dando continuidad al tráfico rodado, y lo que es más importante a los recorridos peatonales en condiciones de comodidad y seguridad, se preve un carril-bici que sin duda completará las distintas modalidades de tráfico con un sistema de transporte menos contaminante.

Las amplias aceras previstas permitirán la plantación de un número importante de árboles de alineación que se elegirían entre especies autóctonas y por tanto de aclimatación fácil tanto para su pervivencia como paisajística.

Las nuevas edificaciones que se proponen se adecuarán a las nuevas ordenanzas de ahorro energético, al igual que la iluminación propuesta, que como requisito básico deberá ser eficaz desde bajos consumos y propiciar una baja contaminación lumínica.

La nueva edificación residencial contribuirá a tapar las medianeras existentes, completará el tejido de borde y contribuirá a una mejor imagen urbana del conjunto, a través de las ordenanzas estéticas previstas. Al tiempo contribuirá a reordenar el tráfico de la zona, hoy caótico, canalizándolo de modo eficaz.

Dado el uso propuesto no se preve la producción de ruidos y vibraciones más que en la fase de ejecución y en ese supuesto se aplicarán las medidas correctoras necesarias. Una vez concluida la urbanización y la edificación, los ruidos previsibles son los de cualquier área urbana residencial.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

En lo relativo a los residuos, los inertes derivados del proceso constructivo se eliminarán conforme a las ordenanzas municipales y trasladarán a vertederos autorizados. En lo que se refiere a los residuos de carácter urbano domiciliario, el Proyecto de urbanización que se elabore para la ejecución del sistema general propuesto, tendrá en cuenta la ubicación racional de los contenedores en islas de recogida selectiva.

Vigo, noviembre de 2007



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: FENOSA(BALAÍDOS)

DISTRITO: 3

CLAVE: A-3-23 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

13.460 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

6.914

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

13.460 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

38.309 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

2,846 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, G

3, 4, 6

Altura Máxima

10

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

B

Aproveitamento Tipo (AT)

2,846

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

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

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

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

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

SX/CO-TR/A07/0/ ENLACE RONDA BALAÍDOS - PORTANET

Obtido:

PorObter:

0	6.914
---	-------

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,780%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICASAportacións economicas **4.393.894****8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- Mellora medioambiental do entorno da Avda. Portanet
- Eliminación da actual subestación, en superficie, de U.E. Fenosa, sustituíndoa por unha nova subestación blindada e soterrada.
- Apertura dunha nova avenida que conecte a Avda. de Portanet coa Ronda de Vigo e permita a reestructuración viaria da zona.
- Completar o anel perimetral ó Polígono de Balaídos.
- A aportación económica de 4.393.894 € destinaráse a costear os gastos derivados da expropiación da Actuación Asistemática (AA-01), onde se ubicará a nova subestación.
- Aínda que se defina como tipoloxía característica a edificación aillada (bloque aberto), a edificación disporase ó longo do fronte da nova avenida resolvendo o encontro coas edificacións da avenida Alcade Portanet, adosándose a medianeira existente.
- A volumetría corresponde coa envolvente máxima sin perxuício dos vóos previsto pola Normativa do Plan Xeral co obxecto de acadar a edificabilidade máxima. Sen perxuício da posibilidade de redacción dun estudio de detalle para redefinila.
- O proxecto de urbanización redactarase conxuntamente co da AA-01 Actuación Asistemática - Subestación Eléctrica de Balaídos.
- Dada a complexa e custosa operación de remodelación, os estándares da espazos libres, aparcamentos e equipamentos resolvense no distrito.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 21% 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.

- Requirírase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

Os prazos de un ano para a presentación dos proxectos de urbanización e de equidistribución, non comezarán a computarse en todo caso ata a posta a disposición de U.E. Fenosa dos terreos necesarios para ubicar a nova subestación.

- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de Galicia para calquera obra que se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.