



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-3-30 CEMITERIO



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
A-3-30- CEMITERIO



ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA	3
1. Conveniencia y oportunidad	3
2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinación de PXOM	3
3. Contextualización y preexistencias	6
4. Elementos estructurantes de la propuesta	6
5. Objetivos del Presente ámbito	6
6. Criterios Generales del Presente ámbito	7
7. Cuadro general de Superficies	8
8. Cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM	9
9. Ordenanzas Propias de la Ordenación Detallada	9
10. Criterios seguidos para la implantación de los servicios	9
11. Viabilidad económica de la Transformación	9
12. Sistema de actuación	10
13. Polígonos	10
14. Criterios seguidos para el dimensionamiento de los viales	11
II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION	12
III. PONDERACION ENTRE USOS PORMENORIZADOS	21
V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS	22
VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJISTICO. CONSECUENCIAS SOCIALES YECONOMICAS DE LA ACUACIÓN	36
VII. MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL SUELO URBANIZABLE CON IMPACTO MODERADO	37
VIII. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS , Y EL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA	40



I. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Conveniencia y oportunidad

La presente ordenación se redacta por encargo de propietarios del ámbito delimitado, procediéndose a la redacción de la ordenación detallada del ámbito A3-30-Cemiterio así descrito en el PXOM de Vigo, con objeto de definir la ordenación del ámbito, hoy desestructurado, por no tener una red viaria interna, mejorando sus servicios e instalaciones, y dotando al entorno del cementerio de una extensa superficie destinada a aparcamiento, servicio del que en la actualidad carece.

2. Identificación del ámbito de planeamiento y determinación del PXOM

La presente Ordenación Detallada, se corresponde con el ámbito de suelo urbano no consolidado, previsto en el PXOM de Vigo en tramitación, identificado como A3-30-Cemiterio, cuya superficie abarca 52.876 m², tal como viene determinada en la Ficha de Características del dicho Ámbito, que se reproduce en la página que viene a continuación, cuyos parámetros de obligado cumplimiento se tienen en cuenta a la hora de perfilar la presente Ordenación Detallada.

**FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO**NOME: **CEMITERIO**DISTRITO: **3**CLAVE: **A-3-30** Páx 1**1. SUPERFICIES**

Superficie Delimitada

52.876 m²**Sistemas Locais****Existentes**

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.632

Sistemas Xerais Incluídos**Existentes**

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	1.848

Propostos

8.481

Sistemas Xerais Adscritos**Propostos**

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

49.396 m²**2. USOS E INTENSIDADES**

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

25.182 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,476 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima

3

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

E

Aproveitamento Tipo (AT)

0,510m²c/m²s

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:	512	m ² de solo
Equipamento:	1.119	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	63	Nº Plazas

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

SX/EL-ZV/B09/0/ LAGARES CURSO BAIXO

Obtido:

PorObter:

0

8.481

Sistema

Tramo

Actuación

CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)

SX/CO-TR/E110 AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA

ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema

Nome

Imputación

SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA

SX/IN-SU/AG2/10.000 AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO

2,415%

SX/IN-SU/AG2/10.001 AMPLIACIÓN ADUCIÓNS

2,415%

SX/IN-SU/AG2/10.002 AMPLIACIÓN ADUCIÓNS

2,415%

SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS

SX/IN-SU/PL2/12.001 COLECTOR DE PLUVIAIS

3,980%

SX/IN-SU/PL2/12.002 COLECTOR DE PLUVIAIS

3,980%

SX/IN-SU/PL2/12.003 COLECTOR DE PLUVIAIS

3,980%

SX/IN-SU/PL2/12.004 COLECTOR DE PLUVIAIS

3,980%

SX/IN-SU/PL2/12.005 COLECTOR DE PLUVIAIS

3,980%

SX/IN-SU/PL2/12.006 COLECTOR DE PLUVIAIS

3,980%

COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS

SX/IN-SU/RE2/20.001 COLECTOR SECUNDARIO

7,322%

SX/IN-SU/RE2/20.002 COLECTOR SECUNDARIO

7,322%

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

- Estructurar as industrias existentes en áreas comenentemente dotadas.
- Consecución da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluído no ámbito.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- 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.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construcións non superará as dúas terceiras partes da superficie do ámbito.



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



3. Contextualización y preexistencias.

El presente ámbito se contempla como una unidad completa de planeamiento, en el que se plantea la necesidad y conveniencia de ordenar un ámbito que en la actualidad carece de unidad, en el que las industrias existentes aparecen dispersas, sin orden en sus alineaciones, sin red viaria suficiente, y también un área del cementerio en la que falta por completo espacio para los necesarios aparcamientos.

Con estos antecedentes y partiendo de las industrias preexistentes, así como del trazado del vial interior también preexistente, se plantea una propuesta de regularización de alineaciones, completando la insuficiente red viaria y dotando de un espacio generoso para ubicar los aparcamientos de los que carece el cementerio en la actualidad.

4. Elementos estructurantes de la Propuesta

El principal elemento estructurador del ámbito es el vial interior de acceso, que partiendo de la Carretera de Camposancos penetra en el interior por la zona menos edificada, y lo recorre y vertebra hasta enlazar con el vial existente que actualmente es el único que sirve de acceso a las edificaciones industriales y al cementerio.

La zona de aparcamientos prevista en el frente del cementerio, dada su magnitud, resolverá el grave problema actual de déficit de aparcamientos.

También está prevista la creación de zona verde de protección del Lagares, así como la regularización de las alineaciones interiores que dan frente a esta zona.

5. Objetivos del Presente ámbito

Los objetivos básicos son:

- a) Estructurar las industrias existentes.
- b) Obtener dotaciones urbanísticas.
- c) Obtener zonas verdes de Protección del Lagares.



6. Criterios Generales del Presente ámbito

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

- Construcción de un vial interior conectado al ya existente para estructurar el conjunto.
- Obtención de una zona verde de protección del Lagares, conectada con el vial principal, vinculada física y visualmente con la plaza situada en el centro de la ordenación.
- Obtención de un sistema de áreas de aparcamiento para turismos y camiones repartidas por las diversas zonas del ámbito.
- Creación de un área importante de aparcamientos al servicio del cementerio, ubicado en el frente del mismo.
- Creación de un área de equipamiento público entre el actual cementerio y el área de aparcamiento P1.

7. Cuadro general de Superficies



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

SOLIDOS CAPACES Y SUPERFICIES EDIFICABLES							
Nº SOLIDO	PLANTA SOLIDO	S.CONSTRUIDA	S.MAX.CONSTRUIBLE	NºMAX.PLANTAS	H. MAX.	S.MANZANA	OCUPACION
M1	1536 m2		2349 m2	3	15 m	2604 m2	59%
M2+M3	3016 m2		4612 m2	3	15 m	4634 m2	65%
M4	4767 m2		7290 m2	3	15 m	6764 m2	70%
M5(existente)	1167 m2	1525 m2	1785 m2	3	15 m	1722 m2	67%
M6	2708 m2		4141 m2	3	15 m	4334 m2	62%
M7(existente)	775 m2	1043 m2	1043 m2	3	15 m	1303 m2	59%
M8(existente)	1900 m2	1900 m2	2378 m2	3	15 m	3008 m2	63%
M9(existente)	536 m2	783 m2	783 m2	3	15 m	1057 m2	50%
M10	524 m2		801 m2	3	15 m	1174 m2	44%
TOTAL	16929 m2		25182 m2			26600 m2	64%<70%

CUADRO RESUMEN	
PARCELAS EDIFICABLES	26600.00 m2
RED VIARIA	8480.96 m2
APARCAMIENTOS	7057.23 m2
ZONAS VERDES	9335.91 m2
EQUIPAMIENTO	1401.90 m2
TOTALES	52876.00 m2

RED VIARIA			APARCAMIENTOS PUBLICOS				
DESCRIPCION	EXISTENTE	PROPUESTO	DESCRIPCION	m2	NºTURISMOS	NºAUTOBUSES	NºCAMIONES
C. CAMPOSANCOS	1848 m2	2446.65 m2	P-1	5105.92 m2	175	5	
V-1		3833.81 m2	P-2	658.97 m2	19		
V-2		526.09 m2	P-3	174.13 m2	6		4
V-3		1674.41 m2	P-4	1118.21 m2	42		
TOTALES		8480.96 m2	TOTALES	7057.23 m2	242	5	4

(mínimo exigido 63 plazas)

ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO		
DESCRIPCION	m2	DESCRIPCION	PROPUESTO	TOTALES
PROTECCION LAGARES	8544.35 m2	CE	1401.90 m2	
ZV-1	582.53 m2			
ZV-2	209.03 m2			
TOTALES	9335.91 m2	TOTALES	1401.90 m2	1401.90 m2

(mínimo exigido 8500+ 512 = 9012 m2)

(mínimo exigido 1119m2)

8. Cumplimento de las especificaciones de la Ficha de determinaciones del PXOM.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Determinaciones estructurantes	De la Ficha de Características	Da la Ordenación Detallada
Superficie del ámbito (m ²)	52.876	52.876
Usos globales y tipología edificatoria	Industrial E - G	Industrial media (12 - 3º) E - G
Altura máxima (nº pisos)	III (15,00)	III (15,00)
Superf. máx. edificab (m ²)	25.182 m ²	25.182 m ²
Reserva dotaciones: a)Espacios libres (m ²) sistema local	512 m ² .	791,56 m ² .
b)Equipamientos (m ²)	1.119 m ² .	1401.90 m ² .
c)Aparcam. públicos(nº)	63	251
Sistemas Generales (Viario estructurante existente)	1.848	1.848
Zona verde	8.481	8.544,35

9. Ordenanzas propias de la Ordenación Detallada.

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

10. Criterios seguidos para la implantación de los servicios.

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

11. Viabilidad económica de la Transformación.

Superficie Delimitada	52876 m2S
Superficie Computable	49396 m2S
Superficie Total Edificable	25182 m2T
Indice Edificabilidad Bruta	0.476 m2T/m2S
Costos de Transformación:	
Urbanización Normal	2.379.420 €



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Urbanización Especial	0 €
Indemnizaciones Normales	1.886.244 €
Indemnizaciones Especiales	420.708 €
Cargas Específicas según Convenio	0 €
Total Gastos	4.686.373 €

Valor Producto Inmobiliario:

Valor Promediado	538 €
Valor Apropiable 14157 m ² T x 919 €/x 0.90	12.185.827 €

Valor Inicial del Suelo:

Valor Apropiable	12.185.827 €
Total Gastos	4.686.373 €
Superficie Computable	49396 m ² S
Valor Residual (10358426 €- 3496672 €) / 19793 m ² S	152 €

12. Sistema de Actuación.

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

13. Polígonos.

En razón de las circunstancias que concurren en el ámbito A3-30, no se juzga necesaria la división en polígonos, por lo tanto todo el ámbito es un solo polígono con las siguientes características:

POLÍGONO	Superficie Delimitada (m ²)	Total Superficie Computable (m ²)	Edificabilidad Máxima (m ²)	Aprov. Tipo
TOTAL AREA	52.876	49.396	25.182	0,51

14. Criterios seguidos para el dimensionamiento de los viales.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

La vía más importante V-1 se proyectó con un ancho de 13.00m > 12.00m, para facilitar el tránsito de vehículos pesados.

La vía V-2, menos importante se ajusta al ancho de 12.00m.

La vía V-3 es una vía preexistente, y se amplía con un ancho variable que oscila entre 23,13 m en la zona del P-3, a 10,10 m en el comienzo del vial propiamente dicho, hasta el ancho de 8.52m, que es el máximo espacio disponible entre el actual muro del cementerio y la nave enfrentada también preexistente.



II. ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **AOD** con Clave **A3-30-Cemiterio**, en el cual se establecen:

Tipologías edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la E: Edificación en parque o polígono industrial y la G: genérica tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

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

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

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN



- ORDENANZA

ÁMBITO A3-30 CEMITERIO

Artículo CEM 12-1. Ámbito de aplicación.

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como AOD A3-30-Cemiterio, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CEM 12-2. Tipologías Edificatorias.

La Ordenación Detallada tiene definidas como Tipologías Edificatorias las E y G, en los términos establecidos en el artículo 6.6.17, de las Normas Urbanísticas.

Artículo CEM 12-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes de todos los viarios en ella incluidos, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. 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 CEM 12-4. Desarrollo de la Ordenación Detallada.

Según establece la Ficha del AOD A3-30, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Edificación.

Artículo CEM 12-5. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

1.- La ordenación a efectos de regulación de aprovechamiento establece una organización dividida en Manzanas, que a su vez, se podrán subdividir en Parcelas, estableciéndose como parcela mínima aquella que tiene un frente mínimo de 10 m. y que puede cumplir con las condiciones de acceso y reserva de plazas de garaje que le correspondan.

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

2.- Las edificaciones preexistentes conservarán como mínimo su número de plantas altura actuales.

3.- No se limita el número máximo de plantas de sótano.

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

Ocupación sobre rasante 75%

Ocupación bajo rasante 100%

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

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

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

Manzana nº	Superficie m2.	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
			B. rasante	S. rasante	
M.1	2.604	2.349	100%	75%	III (15 m.)
M 2 + M 3	4.634	4.612	100%	75%	III (15 m.)
M 4	6.764	7.290	100%	75%	III (15 m.)
M 5	1.722	1.785	100%	75%	III (15 m.)
M 6	4.334	4.141	100%	75%	III (15 m.)
M.7	1.303	1.043	100%	75%	III (15 m.)
M.8	3.008	2.378	100%	75%	III (15 m.)
M 9	1.057	783	100%	75%	III (15 m.)
M 10	1.174	801	100%	75%	III (15 m.)

TOTALES 26.600 25.182

Artículo CEM 12-6. Condición de Solar.

1.- Todas las Parcelas de cada Manzana deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas.



Artículo CEM 12-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización y posición definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CEM 12-5, bien entendiendo que los sólidos grafiados tienen el carácter de sólidos capaces, por lo que se admite una cierta flexibilidad en la disposición de la edificación dentro de los espacios previstos para la ubicación de los mismos.
2. Las edificaciones preexistentes que se conservan se regirán por sus alineaciones actuales, sin que se fijen retranqueos mínimos a linderos, admitiéndose la situación de adosado a lindero cuando esta circunstancia ya sea preexistente.

Artículo CEM 12-8. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

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

Artículo CEM 12-9. Profundidad de los edificios.

1. Tendrá como máximo la delimitada gráficamente en los sólidos capaces.

Artículo CEM 12-10. Altura de las Edificaciones.

- 1.- La edificación no rebasará en número de Plantas y la altura de coronación definidas en el cuadro del Artículo CEM-5.
- 2.- Las edificaciones preexistentes que se conservan tendrán como mínimo su altura actual.
- 3.- No se limita el número de plantas de sótano.

Artículo CEM 12-11. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Se remite al art. 9.12.14/2 de las normas generales del PXOM.



Artículo CEM 12-12. Cota de origen y referencia.

1. Será de aplicación lo previsto en el art. 9.12.13 de las normas del PXOM.

Artículo CEM 12-13. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: Cuatro (4) metros

Plantas altas: Tres (3) metros.

Artículo CEM 12-14. Chaflanes.

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

Artículo CEM 12-15. Retranqueos.

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

2.-En el caso de proyectarse elementos volados, no se tendrán en cuenta a efectos de retranqueos.

3.- Si las circunstancias topográficas lo recomiendan, podrán construirse muros de contención sin retranqueos a linderos, al objeto de mejorar las condiciones de explanación y aprovechamiento de las parcelas, evitándose en lo posible la aparición de semisótanos y mejorándose así las condiciones de iluminación, ventilación y accesibilidad perimetral.

4. En las edificaciones preexistentes que se conservan, no se fijan retranqueos mínimos a linderos, admitiéndose la situación de adosado a lindero cuando esta circunstancia ya sea preexistente.

Artículo CEM 12-16. Seguridad frente a incendios.

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a



través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CEM 12-17. Salientes y vuelos.

Se permite sobresalir de las fachadas externas con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrados alcanzar hasta el 75% de las fachadas con un vuelo máximo de 100 cm, no afectando dicho vuelo a las condiciones de posición (retranqueos) de las edificaciones previstas.

Artículo CEM 12-18. Accesibilidad.

Todos los elementos deberán cumplir lo previsto en la Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia, (Decreto 35/2000).

Artículo CEM 12-19. Garaje - Aparcamiento.

Según el Artículo 47-C de la L.O.U.G.A las reservas de aparcamiento en ámbitos de uso industrial será de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, de las zonas que, como mínimo la cuarta parte serán de dominio público.

- m² edificables 25182 m²
- N° exigido de plazas $25182/100 = 252$ plazas
- 25% mínimo exigido de carácter público 63 plazas
- N° de plazas previstas de carácter público 251 plazas

Si consideramos una reducción del 20% de las plazas previstas por pasos de peatones, contenedores de basura, etc..., quedarán:

- N° de plazas públicas (deducido el 20%):
0.8 x 251 201 plazas
- N° de plazas mínimas de carácter privado:

Deberá establecerse una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos (salvo en edificios preexistentes), que podrán ubicarse en el exterior, en planta baja o en plantas de sótano.

En cuanto a la reserva de aparcamientos públicos adaptados según el Decreto 35/2000, entre 151 y 200 plazas se exigirá un mínimo de 4, más una más por cada 200 plazas más, por lo que el número de plazas adaptadas para este ámbito es de 5, al ser el número total de plazas de carácter público 253.



Artículo CEM 12-20. Carril bici.

Al poseer el ámbito una superficie mayor de tres hectáreas, se ha previsto un carril bici a lo largo del viario principal V-1, dando así cumplimiento a lo previsto en el Artículo 7.1.3.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CEM 12-21. Usos Pormenorizados.

1.- El Plan General determina como Uso Global Característico el Industrial, en su grado 3º correspondiente a industria media aplicándose lo previsto en el Art. 9.12.24 de las Normas de PXOM en lo relativo a usos compatibles y tolerados, admitiéndose también los usos ya preexistentes de las edificaciones o instalaciones que se mantienen como preexistentes en el Area de Ordenación Detallada.

Sección 3ª Dotaciones urbanísticas locales y generales

Artículo CEM 12-22. Espacios Libres Públicos

1.- La Ordenación Detallada establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos lo que a continuación se establece:

Espacios libres públicos:

ZV-1.....	582,53 m2.
ZV-2	209,03 m2.

Totales.....	791,56 m2.

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

Artículo CEM 12-23. Sistema General de Espacios Libres.

1.- La Ordenación Detallada, incluye como Sistema General de Espacios Libres 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

Zona Protección Lagares.....	8.544,35 m2.

Totales.....	8.544,35 m2.

2.- En aplicación del Artículo 166.4 de la Ley 9/2002, la urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, deberá acometerse desde el Proyecto de Urbanización y su ejecución se ajustará 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 CEM 12-24. Equipamientos Públicos.

1.- La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos un ámbito contiguo al actual cementerio parroquial, asignándosele un uso Dotacional Funerario-Cementerio.

Superficie	1.401,90 m2
Mínimo exigido	1.119,00 m2

Artículo CEM 12-25. Desarrollo de la Ordenación Detallada.

1.- Sistema de actuación:

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

2.- Plazos de desarrollo:

Según figura estipulado en la ficha de características del Ambito:

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

3.- Conservación de la urbanización:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

3.1.- 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 y el Artículo 2.3.5.

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

III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Dado que todo el uso lucrativo del ámbito es un 100% industrial no se precisa utilizar coeficientes de homologación.



V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

1. Introducción

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

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

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

2. Objeto

El presente capítulo de Infraestructuras del AOD A3-30-Cementerio tiene como objeto describir las redes de servicios urbanos existentes en el entorno y proponer esquemas de soluciones infraestructurales que abastezcan el ámbito de referencia.

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

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



3. Delimitación del ámbito. Caracterización

El ámbito delimitado por el PXOM es el correspondiente a AOD A3-30 Cemiterio con una superficie de 55.960 m². y una edificabilidad de 25.182 m².

4. Infraestructuras existentes

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

4.1. Abastecimiento de agua potable

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

4.2. Saneamiento y depuración

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

4.3. Energía eléctrica

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

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

4.4. Canalización de Telecomunicaciones

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

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

4.5. Gas natural

En la zona no existe red de gas canalizado.



5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se propone un esquema en anillo y con dos conexiones a la red general que discurre por la carretera a Camposancos.

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

Dotación

En aplicación del Art. 7.5.24 de las normas generales del PXOU relativas a abastecimiento de agua potable el tipo de consumo medio puede asimilarse a un ratio de 1 l/seg ha. En este consumo se incluye la dotación para el agua de riego de la vía pública y dotación contraincendios.

Como el ámbito a abastecer tiene 5,59 Ha, el caudal de suministro estimado es 5,59 l/seg.

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

Criterios básicos de diseño

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

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

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

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

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

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

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



5.2 SANEAMIENTO

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

Condiciones de cálculo

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

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

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

Criterios de diseño

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

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

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

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

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

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

Las redes separativas estarán formadas por hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta sesenta (60) centímetros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

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

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

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

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

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

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

5.3 ENERGIA ELECTRICA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

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

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

Calculo de la red

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

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

a) Tabla de potencia eléctrica

Para usos industriales se concretará un mínimo de 125 W por m² de planta, con un mínimo de 10350 W a 230 V por Kcal.

b) Coeficientes de simultaneidad

Se utilizarán los coeficientes de simultaneidad que marca la ITC-BT-10

Otras características generales

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

Centros de transformación

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

- Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios, siempre accesibles desde la vía pública. No obstante, se podrán instalar en edificios exclusivos sobre rasante, adoptan soluciones estrictamente acordes con el entorno en los siguientes casos:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- En zonas o ámbitos en los que el uso cualificado sea el industrial.
- En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.



5.4 ALUMBRADO PUBLICO

5.4.1 Demanda y criterio de cálculo

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

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

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

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

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

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

5.4.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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



5.4.3 Conexión exterior

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

5.4.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

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

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



5.5 CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

5.5.1 Demandas y criterios de cálculo

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

Para un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo previsto, y considerando un ratio de cálculo de 1 línea/100 m² edificables el nº de líneas teóricas sería 252, y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 y una relación de 1,4 entre líneas reales y pares teóricos se estima una demanda aproximada de 190 pares.

5.5.2 Descripción de la red propuesta

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

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

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



5.6 GAS NATURAL

5.6.1 Descripción

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

Dimensionado de las redes de distribución

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

El caudal industrial se determinará como suma directa de los diferentes aparatos.

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

Criterios básicos de diseño

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

El trazado se realizará subterráneo en vías públicas existentes.

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



6. ESTIMACIÓN DEL COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

6.1 Demoliciones. Movimiento de tierras

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

6.2 Red Viaria. Aparcamientos

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

6.3 Abastecimiento de agua potable

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

6.4 Saneamiento. Pluviales y Residuales

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

6.5 Alumbrado público

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

6.6 Energía eléctrica

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

6.7 Canalización de telecomunicaciones

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

6.8 Distribución de gas

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

6.9 Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

6.10 Imprevistos

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

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

ESTIMACIÓN DE COSTOS DE INDEMNIZACION

- INDEMNIZACION NORMAL	1.886.244 €
- INDEMNIZACION ESPECIAL	420.708 €
<hr/>	
TOTAL INDEMNIZACIONES	2.306.952 €

ESTIMACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACION

INCLUIDAS CONEXIONES EXTERIORES

A3-30 – CEMITERIO		
CAPÍTULO / UNIDAD		P.E.M. €
6.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS	158.550
6.2	RED VIARIA. APARCAMIENTOS	634.200
6.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	135.900
6.4	SANEAMIENTO. PLUVIALES y RESIDUALES	193.280
6.5	ALUMBRADO PÚBLICO	172.140
6.6	ENERGÍA ELÉCTRICA	241.600
6.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	70.970
6.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	98.150
6.9	JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	144.723
6.10	IMPREVISTOS	150.000
TOTAL		1.999.513 €

Incrementado los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial resulta un presupuesto estimado de ejecución por contrata antes de IVA de DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE EUROS – (2.379.420 €).



VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJISTICO. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA ACTUACION.

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

Efectos derivados de la previa destrucción del medio

Morfología del terreno y escorrentías.-

El ámbito delimitado posee forma poligonal con una cierta regularidad, y está compuesto por terrenos que partiendo de la actual Carretera de Camposancos van descendiendo con pendiente homogénea hasta las proximidades del cauce del río Lagares.

Aunque una gran parte del ámbito en la actualidad se encuentra ocupados por edificaciones o instalaciones de carácter industrial, en la zona central del mismo aún existen parcelas sin ocupar que conservan algo de su antiguo carácter agrícola.

La propuesta mantiene la línea de protección del cauce del Lagares, y mantiene un retranqueo significativo del mismo para minimizar el impacto ambiental de las futuras edificaciones.

Los movimientos de tierras a realizar son los mínimos que garanticen una estabilidad en la zona baja frente a las inundaciones, adaptándose a la cota de rasante de las edificaciones industriales preexistentes y que se conservan.

Las escorrentías de los terreros, generalmente en pendiente uniforme pasarán a ser recogidas por la red de saneamiento de pluviales del Polígono.

Obras de la implantación.-

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Clima, fauna, vegetación.-

No existe vegetación significativa o fauna a preservar que pudiera verse afectada por la nueva implantación ya que se conserva intacta la franja de protección del río Lagares, ensanchándose aún más dicha protección en el extremo Noroeste del polígono delimitado. En cuanto al clima, el pequeño tamaño del ámbito respecto a las áreas urbanizadas o en desarrollo, colindantes, determina la insignificancia del impacto con la climatología local.

Nuevo habitat urbano.

Sostenibilidad del diseño propuesto.-

La ordenación de volúmenes edificados, espacios libres, viario y equipamientos, garantiza la calidad ambiental del Polígono en lo relativo a circulación del aire y soleamiento. El equipamiento, -actual cementerio Parroquial de Comesaña y futura ampliación-, se emplaza en la zona alta del ámbito, en posición inmediata a una gran área de aparcamiento del que actualmente carece y que ocupa gran parte del frente del Polígono a la Carretera de Camposancos, por lo que desde el punto de vista de su accesibilidad el emplazamiento es óptimo. Dicho aparcamiento, dada su magnitud, (175 turismos y 5 autobuses), no solo resolverá la demanda de aparcamientos que el Cementerio requiere, sino que cubrirá una gran parte de la del propio polígono y tendrá carácter disuasorio dada su facilidad de acceso, de modo que liberará una gran parte del tráfico de vehículos en el interior del ámbito.

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

Emisiones e inmisiones propias del nuevo asentamiento.-

Desde el punto de vista ambiental el tráfico, como ya se ha dicho, se verá atenuado al aparcar una gran parte de los vehículos de turismo en el gran aparcamiento disuasorio emplazado en una de las zonas de acceso al interior del polígono, contigua al cementerio.

Por otra parte, tanto el consumo de recursos hidráulicos como energéticos y las emisiones de residuos propios de las actividades industrial y de los equipamientos quedan garantizados por las previsiones del P.G.O.U. y los planes y ordenanzas sectoriales en que éste se apoya y su tratamiento ambiental adecuado, por las normas y ordenanzas sectoriales de obligado cumplimiento.

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

Integración paisajística y territorial.-



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

La degradada situación actual del ámbito, con varias industrias en funcionamiento a las que se accede por un vial insuficiente y mal pavimentado, y la desestructuración actual del conjunto son razones más que suficientes para plantear esta propuesta cuyo carácter es fundamentalmente integrador, planteándose un nuevo vial interior, conectado al ya existente, y que actuará de elemento vertebrador del conjunto.

Por otra parte se ordena la frontera entre la industria y el ámbito de protección del río Lagares, prolongándose la línea que delimita dicho ámbito en los polígonos contiguos, más aún, ensanchándose en la zona en que el interior de la ordenación se abre a modo de balcón sobre el entorno natural que en su conjunto constituye el sistema general de zonas verdes descrito con una superficie de 8.500 m².



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

El ámbito delimitado en la AOD A3-30 figura dentro del Estudio de Sostenibilidad, Impacto Territorial y Paisajístico del PXOM como área con impacto ambiental moderado por su proximidad al río Lagares, por lo que se han establecido al respecto las siguientes medidas correctoras:

1.- Se ha garantizado la continuidad espacial con el río Lagares a través de la cesión de espacios libres, habiéndose previsto a este respecto la cesión de una franja de terreno de 8500 m² que se desarrolla a lo largo de la margen del río y que penetra en el interior del ámbito generando una continuidad espacial con los espacios libres interiores (ZV1 y P4).

Esta penetración del sistema general en el interior del ámbito funciona a modo de balcón sobre el entorno natural que en su conjunto constituye dicho sistema general.

2.- Se evitará de forma estricta la contaminación del río en la fase de construcción, para lo que, en su momento se tomarán las medidas técnico-constructivas correspondientes, evitándose cualquier tipo de vertido contaminante, controlándose y seleccionando los residuos que deberán ser manipulados, transportados y tratados por empresas con autorización administrativa, debiendo cumplirse al respecto la legislación vigente.



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

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

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

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

Accesibilidad en viario preexistente

DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% TOTAL PENDIENTE	% MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
V 3	EXISTENTE ADAPTADO	3,40 %	8,00 %	VARIABLE 8,52 10,10	ADAPTADO

Accesibilidad en viario de nueva creación

DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% TOTAL PENDIENTE	% MÁXIMA	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
V 1	NUEVO	2,80 %	5,20 %	13,00	ADAPTADO
V 3	NUEVO	3,00%	3,00 %	12,00	ADAPTADO

Accesibilidad de parques, jardines y espacios libre de uso público

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

ZV1: Tiene acceso desde V1 e itinerarios adaptados.

Sistema general de zona verde: Tiene acceso desde V1 e itinerarios adaptados.

ZV2: Tiene acceso desde V1 e itinerarios adaptados.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Otras condiciones de accesibilidad

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

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

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