



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-4-28 CEBOLEIRA



P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO
APR A-4-28, CEBOLEIRA



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA..... | 3 |
| 1.Conveniencia e oportunidade | 3 |
| 2.Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM | 3 |
| 3.Contextualización e preexistencias. | 6 |
| 4.Elementos estruturantes da Proposta..... | 8 |
| 5.Obxectivos | 9 |
| 6.Criterios Xerais | 9 |
| 7.Cadro xeral de Superficies | 10 |
| 8.Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM. | 12 |
| 9.Edifícios, Bens e Elementos Protexidos | 13 |
| 10.Ordenanzas propias da Ordenación Detallada. | 13 |
| 11.Criterios seguidos para a implantación dos servizos | 14 |
| 12.Viability económica da Transformación. | 14 |
| 13.Sistema de Actuación. | 15 |
| 14.Polígonos. | 16 |
| II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN | 17 |
| III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS. | 30 |
| IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS..... | 32 |
| V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DE SERVIZOS | 33 |
| ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS..... | 58 |
| VI.XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas. | 66 |
| VII. PLANOS | 70 |



I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA

1. Conveniencia e oportunidade

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

2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM

A presente Ordenación Detallada, correspóndese co ámbito de solo urbano non consolidado, previsto no PXOM de Vigo en tramitación, identificado como APR-A-4-28, CEBOLEIRA, cuxa superficie abranxe 10.343 m², tal como ven determinada na Ficha de Características do dito Ámbito, que se reproduce na páxina que ven de seguido, cuxos parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de perfiar a presente Ordenación Detallada.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CEBOLEIRA**

DISTRITO: **4**

CLAVE: **A-4-28** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

10.343 m²

Sistemas Locais

Existentes

| | |
|-------------------------------|-------|
| Verde: | |
| Equipamento/Infraestructuras: | |
| Viario: | 3.131 |

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

| |
|--|
| |
| |
| |
| |

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

| | |
|-----------------------|--|
| Verde: | |
| Equipamento: | |
| Transporte principal: | |
| Viario estruturante: | |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

7.212 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

12.408 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,200 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 7

TERCIARIO XERAL

A, B, C, G

3, 4, 6, 7, 11

Altura Máxima

7

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Outros usos globais

TERCIARIO XERAL

10

1,201

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,739

m²c/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: | 3.053 | m ² de solo |
| Equipamento: | | m ² de solo |
| Aparcamentos publicos: | 39 | Nº Plazas |

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

| Sistema | Nome | Imputación |
|--|----------------------------|------------|
| SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS | | |
| SX/IN-SU/PL2/28.001 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.002 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.003 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.004 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.005 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.006 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.007 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| SX/IN-SU/PL2/28.008 | COLECTOR DE PLUVIAIS | 0,532% |
| COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS | | |
| SX/IN-SU/RE2/36.001 | REFORZO COLECTOR EXISTENTE | 0,962% |
| SX/IN-SU/RE2/36.002 | COLECTOR SECUNDARIO | 0,962% |
| SX/IN-SU/RE2/36.003 | REFORZO COLECTOR EXISTENTE | 0,962% |
| SX/IN-SU/RE2/36.004 | REFORZO COLECTOR EXISTENTE | 0,962% |
| SX/IN-SU/RE2/36.005 | COLECTOR SECUNDARIO | 0,962% |

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

- O presente ámbito, aínda contemplado como unha unidade autónoma de planeamento, intégrase nunha operación de ordenación global que o Plan Xeral xa incluíra como Actuación Estratéxica; afectando á ordenación da expansión da cidade cara o sur do denominado PERI CALVARIO entre Ceboleira, Gandarón e Avda. de Madrid.
- Como obxectivo básico do presente ámbito prantexase a consecución de maior e mellor conectividade do Calvario e Santa Cristina (a través de Martínez Garrido) coa área de desenvolvemento do ámbito do Ofimático.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que habrá 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.
- Requiritase 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.



3. Contextualización e preexistencias.

O presente ámbito aínda que a todos os efectos se contempla polo PXOM como unha unidade completa de planeamento, intégrase nunha operación de ordenación global do que o dito Plan xa incluíra como “Actuacións Estratéxicas”; no presente caso afectando á ordenación da expansión da cidade cara o sur do denominado PERI CALVARIO entre Ceboleira, Gandarón e Avda. de Madrid.

A esixencia de dotar a esta área dunha coidada ordenación viña amáis diso imposta pola necesidade e comenencia de dar un novo tratamento de acceso a Vigo pola Avda. de Madrid, unha vez que se entendía que a porta da cidade xa non se situaba, como outrora, na Praza de España.

A zona na que se insire o presente ámbito, á que nos estamos a referir é abondo homoxénea. Nela misturamos tecidos urbanos moi diferentes que soportan tipoloxías edificatorias diversas, atopando situacións onde predominan os bloques aillados de alta densidade, á beira de vivendas unifamiliares con parcelas de horta.

Atopamos, igoalmente significados problemas de “borde” ou de conexión con outras zonas, debido á diferenza de cota, máis tamén á caracterización dos viais que as separan.

Outra característica significativa é a existencia de “bulsas” de solo valeiras, no interior do tramado urbano, que propician a existencia dunha rede viaria complexa e desestructurada, cun nivel de urbanización deficiente naquelas zonas onde as “preexistencias” de carácter máis rural se fan notar máis nos asentamentos poboacionais desta área.

A escasez de dotacións urbanísticas é notoria en toda a zona, nomeadamente en espacios libres, parques e xardíns.

Por último, asístese á existencia de naves industriais asentadas ao longo do río Lagares que conviven con vivendas unifamiliares, onde se desenvolven actividades que xeneran problemas de tráfico pesado e coutan o uso e disfruite das beiras do Río.

A zona así considerada, ordénase mediante a previsión dos seguintes ámbitos de planeamento:

- A-4-37, OFIMÁTICO
- **A-4-28, CEBOLEIRA**
- A-4-45, GANDARÓN
- A-4-36, ESTACIÓN CÁRCERE

Como antecedentes habería que salientar para todos estes ámbitos os seguintes:



- Aínda que se trata dunha zona onde o uso predominante é o Residencial, asístese aquí a unha certa heteroxeneidade, con diversas tipoloxías de vivenda e unha presenza de usos industriais de certo peso que, hoxendía, se producen a ámbalas dúas beiras da Avda. de Madrid (se ben hai que suliñar que se trata, polo xeral, de industrias das que se deu en chamar “escaparate”) e tamén sobre o río Lagares (nesta área tratándose máis ben de “industrias-almacén”).
- Os equipamentos atópanse concentrados principalmente ao bordo da Avda. de Madrid (nomeadamente, no treito comprendido entre a Estación de Autobuses á Praza de España) e tamén no contorno das vivendas sociais, cara a Avda. de E. Martínez Garrido.
- Como entramado viario principal de zona hai que citar:
 - No sentido “transversal” (cara o centro da cidade), a propia Avda. de Madrid, a rúa Urzáiz, que cara a Barreiro continúa co nome de Ramón Nieto, mailas rúas Jenaro de La Fuente e Pizarro.
 - En sentido “lonxitudinal” (aquelas que, conforme aos criterios do Plan Xeral se entenden como paralelas ao litoral mariño), a Avda. Arquitecto Palacios, que no que conflúe no nó da Estación de Autobuses se bifurca en dúas; isto é, a Avda. de Alcalde Gregorio Espiño e á Avda. de E. Martínez Garrido.
- Hoxendía, como Espacios Verdes Públicos de certa entidade, tan só aparece o Parque de San Roque.
- Na zona, e na súa condición de interior baleiro desta malla urbana, salienta o que outrora se chamou “Parque Ofimático”, que da nome ao principal dos ámbitos aquí considerados, que se estende dende o Sur dos bloques de Martínez Garrido ata Gandarón, envolvendo o solo urbano do Vilar.

Como problemática máis acusada na zona cabería salientar a que se deriva do mal funcionamento da Avda. de Madrid, por sendo ésta – hoxe por hoxe – a principal vía de acceso a Vigo no sentido “transversal” citado, detéctanse problemas importantes de tráfico, en boa parte, debidos á división do vial – xa que logo, á insuficiencia da súa sección transversal – e á grande cantidade de naves “industriais-escaparate” que se localizan a ámbalas dúas beiras da dita avenida, que xeneran un forte tránsito de camións, entrando, saíndo e, mesmo, estacionando no carril de servizo; así como unha grande cantidade de vehículos “almacenados” detrás das naves xunto ás parcelas de vivendas unifamiliares.



É preciso salientar, igoalmente en sentido negativo, o carácter de “entrada canalizada” da Avda. de Madrid, que penetra nun medio hoxe xa todo é, urbano, pero con tratamento que mantén o peche a ámbalas dúas marxes da penetración, sen permitir o lóxico “rego” lateral que demandaría a súa integración no tecido urbano.

No lugar onde hoxendía se localiza a Estación de Autobuses prodúcese un complicado nó de comunicación arredor dela. Iso provoca que os accesos e saídas da mesma, tanto dende o centro da cidade como dende o carril de servizo da Avda. de Madrid, sexan insuficientes.

A zona entre a Avda. de Madrid, E. Martínez Garrido, Avda. de Ramón Nieto e o Río Lagares hai que entendela como unha grande valgada, con edificacións de vivenda unifamiliar – con ou sen hortas, de vella ou de recente construción sobre un parcelario abondo irregular, seguindo o modelo de ocupación máis típico da periferia de Vigo nos tempos recentes, nunha rede viaria – a dos antergos camiños – complexa, agora desestructurada e, en calquera caso, con niveis de urbanización deficientes.

Detéctanse igoalmente problemas de bordo na Avda. de E. Martínez Garrido a respecto da área de oportunidade na zona do “Ofimático”, debidos basicamente, ás diferencias de cota dos terreos e a estrutura de bloques “pantalla”; tamén ao propio carácter da avenida, con tráfico rápido e moi intenso e unha sección ceais excesiva, que couta o paso do Calvario a esta área de desafío.

Na zona hai que salientar o núcleo de Santa Cristina, en particular a igrexa parroquial de Lavadores e os equipamentos prouximos situados entre ela e Avda. de E. Martínez Garrido (Escola de Idiomas, Pazo de Rivera Atienza, parque de maquinarias porcinas, etc.). Trátase dunha área equipamental con espazos verdes tratados, de certa dimensión e calidade ambiental, aínda que con falta aínda de uso que xenere maior actividade.

4. Elementos estruturantes da Proposta

Para o conxunto desta zona entendéronse como elementos estruturantes da Proposta os seguintes:

- Dotar á Avda. de Madrid dunha marxe urbana nidia, mercede ao tratamento da súa sección transversal como sección unitaria, que comportará a súa humanización a traveso de amplas beirarrúas arboradas, disposición de carril-bici, previsión de áreas de lecer e paseo, etc.
- Multiplicar as relacións de transversalidade da dita Avenida, reforzando os cauces existentes e permealizando a dita Avenida con novos pasos transversais,



enlazando estes cauces coas redes principais e xenerando novos viais alternativos, por caso:

- Unha paralela á Avda. de Madrid cara o parque que se prevé, de xeito que se poida unir a zona da Estación de Autobuses coa rúa Gandarón.
 - Un vial verde, bordeando o novo parque, tomando por unha banda os bloques de Martínez Garrido e, por outra, os novos crecementos cara a Valle Inclán.
 - A prolongación da Estrada Provincial levándoa cara á Ronda de Vigo.
 - Potenciando a apertura de viais cara o PERI de RAVISO.
- Crear un grande parque verde, aproveitando o baleiro do denominado Parque Ofimático, xenerando un espazo verde público de grande escala, que sirva para compensar a escasez deste tipo de dotación na zona. Para asegurar a permeabilidade dende a Avda. de Madrid cara o parque verde, enténdese como sustancial a previsión dunha praza de importantes dimensións.

5. Obxectivos

Como obxectivo básico do presente ámbito prantexase a consecución de maior e mellor conectividade do Calvario e Santa Cristina (a través de Martínez Garrido) coas áreas de novo desenvolvemento do ámbito do Ofimático, así como resolver a ordenación desta pequena peza de xeito que se poida conectar co novo parque verde do dito ámbito a traveso do vial verde de Ceboleira.

6. Criterios Xerais

Para o cumprimento dos obxectivos marcados compre:

- Diseñar un vial de novo trazado que unifica a rúa Anduriña co vial que bordeará o novo parque verde do Ofimático e o entregará na rúa Ceboleira.
- O alineamento e ordenación de dita rúa Ceboleira cun ancho mínimo de 16 m. para que poida desenvolver as funcións que se lle encomendan a este vial.
- A xeneración duna redonda distribuidora do tráfico que resolva o encontro da rúa Ceboleira, a Avda. de E. Martínez Garrido e, xa da outra banda deste no Calvario, á rúa Sagunto.
- A conexión fluída, tanto vehicular, como peonil e mesmo visual da peza co novo parque do ámbito do Ofimático.



- A ordenación e alineamento da rede interior de viais (ou sexa, a transversalidade entre rúa Ceboleira e E. Martínez Garrido).
- A consolidación e ampliación do barrio.
- Todo elo a través da disposición de tres bloques abertos con vivenda colectiva de densidade media.

7. Cadro xeral de Superficies

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: CEBOLEIRA

Sup. Total 10.343 m²

| Manz. N ^o | Parcela n ^o | Superficie m ² | USO LUCRATIVO | | | | | SISTEMAS LOCALES | | SISTEMAS GENERALES | |
|----------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|-------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | Edificab. m ² .c | Aprov. m ² / m ² | Ocupación % | N ^o Plantas | Libre Priv. m ² | Esp. Verde m ² | Dotacional m ² | Esp. Verde m ² | Dotacional m ² |
| M.1 | P.1 | 3.053 | | | | | | 3.053 | | | |
| | P.2 | 1.123 | 4.504 | 4,01 | 75 | VI | 274 | | | | |
| | P.3 | 1.227 | 4.809 | 3,92 | 91 | IV | 111 | | | | |
| | P.4 | 748 | 3.095 | 4,14 | 80 | VI | 147 | | | | |
| Total | | 6.151 | 12.408 | | | | 532 | 3.053 | | | |

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario**

4.192m²

Sup. Sistema General Viario

0m²

Sup. otro viario

4.192m²

| | | | |
|-----|-----------------------------|----------|---------------------|
| M.1 | Bajo Comercial | P2 B.C.= | 678m ² |
| | Residencial Libre | P2 L.= | 3.826m ² |
| | Residencial Acollida V.P.A. | P3 A. = | 4.809m ² |



8. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.

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

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

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

Estas determinacións estruturantes no que respecta á presente Ordenación Detallada da APR-A-4-28, CEBOLEIRA, son as seguintes:

| Determinacións Estructurantes | Da Ficha de Características | Da Ordenación Detallada |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Superficie do ámbito (m ²) | 10.343 | 10.343 |
| Usos globais e tipoloxía edificatoria: | | |
| a) Residencial 2ª Cat. | (Max. 100%) | 94,54% |
| b) Terciario Xeral | (Max. 10%) | 5'46% |
| Altura máxima (nº andares) | 7 | 6 |
| Superf. máx. edificab (m ²) | 12.408 | 12.408 |
| Reserva dotacións: | | |
| a) Espacios libres (m ²) | 3.053 | 3.053 |
| b) Equipamentos (m ²) | -- | -- |
| c) Aparcam. Públicos (nº) | 39 | 39* |
| Previsión de Sist. Xerais | Non | Non |

* As 11 prazas de aparcamento faltantes resolvense na Área de Ordenación Detallada de Ofimático (A-4-37)



9. Edificios, Bens e Elementos Protexidos

Dentro del ámbito se localiza una vivienda ubicada en la Calle Pateira, nº 2 (07-0035) recogida en el Catálogo del Patrimonio Etnográfico, inmueble elaborado por el Concello de Vigo entre 1994 y 1996.

El mantenimiento de la misma es incompatible con el desarrollo planteado para la zona, el cual termina de consolidar el frente de Avda. Martínez Garrido con edificios de tipología en bloque.

Por lo tanto se plantea su traslado a la parcela M33 P1 del ámbito A-4-37 OFIMÁTICO para uso Dotacional.

10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

1. As Ordenanzas de aplicación no ámbito de CEBOLEIRA (A-4-28) son as que figuran con este título dentro da Documentación Literaria da presente Ordenación Detallada, conformando o Capítulo II da mesma. Como se pode comprobar pola súa lectura distinguen entre as Ordenanzas de carácter xeral e as Ordenanzas Particulares da Ordenación do presente ámbito (estructuradas en artigos numerados precedidos da partícula “CEB”). Estas Ordenanzas responden á correcta e cumprida harmonización entre as Normas dimanantes da Normativa xeral do PXOM e as condicións concretas de ordenación da presente APR.

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

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



11. Criterios seguidos para a implantación dos servizos.

Os criterios seguidos para a implantación dos servizos no presente ámbito A-4-28, CEBOLEIRA, así como a xustificación das necesidades da urbanización dos terreos do ámbito, tanto no interior do mesmo como no que respecta ás conexións coas redes xerais dos servizos figuran no Capítulo V da presente Ordenación Detallada e responden a correcta e cumprida harmonización entre as disposicións que ao respecto se conteñen na Memoria e Normativa do PXOM e as condicións concretas da ordenación do desenvolvemento da presente APR.

12. Viabilidade económica da Transformación.

Os datos sobre custos de indemnizacións, así como os de transformación (urbanización) figuran na folla que se adxunta a este epígrafe. Pódese ver que, pesie á forte compoñente indemnizatoria (mais do 70% dos custos totais de transformación), a viabilidade económica da operación semella ser crara, posto que os valores iniciais de solo resultantes, aínda que lixeiramente inferiores aos valores medios da zona, seguen a ser de interese como para cobizar a operación.



Clave: A-4-28 Nome: CEBOLEIRA

Ámbito de solo urbano non consolidado

| | |
|-------------------------------|---|
| Superficie Delimitada: | 10.343 m ² S |
| Superficie Computable: | 7.212 m ² S |
| Superficie Total Edificable: | 12.408 m ² T |
| Índice Edificabilidade Bruta: | 1,200 m ² T/m ² S |

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Urbanización Normal: | 1.512.664 € |
| Urbanización Especial: | 0 € |
| Indemnizaciones Normales: | 4.334 € |
| Indemnizaciones Especiales: | 5.206.267 € |
| Cargas Específicas según Convenio: | 0 € |
| Total Gastos: | 6.723.266 € |

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

| | |
|--|-------------|
| Valor Promediado: | 802 € |
| Valor Apropiable 12408m ² T x 802€ x 0,90 | 8.959.520 € |

VALOR INICIAL DO SOLO

| | |
|---|------------------------|
| Valor Apropiable: | 8.959.520 € |
| Total Gastos: | 6.723.266 € |
| Superficie Computable: | 7.212 m ² S |
| Valor Residual (8959520€ - 6723266€) / 7212m ² S | 310 € |



13. Sistema de Actuación.

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

14. Polígonos.

Dada a dimensión superficial non excesiva do ámbito A-4-28, o sistema de actuación fixado, a complexidade das determinacións e a ausencia, polo de agora, de concertación para a execución das determinacións do planeamento, enténdese que é asumible esa execución nun só polígono.



II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-28**, en la cual se establecen:

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

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

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

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-28, CEBOLEIRA

Artículo CEB-1. Ámbito de aplicación.

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-28, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CEB-2. Tipologías Edificatorias.

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



Artículo CEB-3. Alineaciones y Rasantes.

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

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo CEB-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

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

| Manzana nº | Parcela nº | Superficie m ² | Edificabilidad m ² c máximo | Ocupación | | Altura nº de Plantas |
|---------------|---------------|------------------------------|---|------------|------------|-------------------------|
| | | | | B. rasante | S. rasante | |
| M.1 | P.2 | 1.123 | 4.504 | 90% | 75% | VI |
| | P.3 | 1.227 | 4.809 | 90% | 91% | IV |
| | P.4 | 748 | 3.095 | 90% | 80% | VI |



4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela, con división en subparcelas, según la siguiente relación:

| Manzana | Uso Pormenorizado | Parcela o Subparcela | Edificabilidad m ² |
|---------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| M.1 | Vivienda Acogida V.P.A. | P3 A | 4.809 m ² |

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

| Manzana | Uso Pormenorizado Terciario | Parcela o Subparcela | Edificabilidad m ² |
|---------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|
| M.1 | Bajo Comercial | P2 B.C. | 678 m ² |

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

Artículo CEB-5. Condiciones de Parcelación.

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las siguientes características:

- Parcela mínima seiscientos (600) metros cuadrados, frente mínimo veinte (20) metros.

Artículo CEB-6. Condición de Solar.

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



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

Artículo CEB-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

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

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

3.- Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante.

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

Artículo CEB-8. Cota de origen y referencia.

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

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.



Artículo CEB-9. Profundidad de los edificios.

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento, respetando las señaladas en cada Manzana.
2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.
3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo CEB-10. Altura de las Edificaciones.

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

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

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

| | |
|------------------------|--------------|
| Edificios de 4 plantas | 15,00 metros |
| Edificios de 5 plantas | 18,50 metros |
| Edificios de 6 plantas | 22,00 metros |

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



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

Artículo CEB-11. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

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

Artículo CEB-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

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

Artículo CEB-13. Salientes y vuelos.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Artículo CEB-14. 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 CEB-15. Condiciones higiénicas.

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.
2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo CEB-16 Condiciones de Accesibilidad.

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

Artículo CEB-17 Condiciones de Garaje Aparcamiento.

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.
2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.



Artículo CEB-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

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

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

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CEB-19. Usos Pormenorizados.

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y el Terciario en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

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

Artículo CEB-20 Localización de los Usos Pormenorizados.

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana 3 y los Usos Terciarios en la misma Manzana, expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo CEB-4.

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

Artículo CEB-21 Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*



- Terciario, Clase Hostelero.
Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.
Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.
- Terciario Clase Oficinas:
Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.
Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:
Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Dotacional, Clase Educación:
Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

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

3. Usos Permitidos en nuevos edificios independientes:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. Usos Prohibidos:

- Los restantes.



Artículo CEB-22 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

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

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

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

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

3. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

Artículo CEB-23 Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico:* Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

- Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª
- Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Dotacional, Clase Educación:
Categorías 1ª, 6ª y 7ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.



Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo CEB-24. Espacios Libres Públicos

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

| Manzana nº | Parcela nº | Superficie m ² |
|---------------|---------------|------------------------------|
| M.1 | P.1 | 3.053 |
| Total | | 3.053 m² |

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

Artículo CEB-25. Aparcamientos públicos.

1.- La ordenación detallada a efectos de computo estima solo el 80% de las 49 plazas dibujadas, que da un resultado de 39 plazas, que coinciden con las establecidas en la ficha urbanística.

2.- La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el proyectot de urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que lo desarrolla, los badenes de acceso a garages, etc.

3.- Con respecto al cumplimiento del estandar establecido por aplicación del Artículo 47.2.c de la Ley 9/2002, hay un deficit de plazas en superficie que se equilibra en el total el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo CEB-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.



2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CEB-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-28, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo CEB-28. Conservación de la Urbanización.

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

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

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



III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

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

- Residencial, Clase Vivenda, 2ª Categoría (Vivenda Libre, 55,38 %; Vivenda Acollida, 39,15 %)
- Terciario Xeral (5,46 %)

Dacordo co disposto na Memoria Xustificativa do PXOM (en base ao disposto na lexislación vixente), a Ficha de Características establece que os ámbitos que prevén a existencia de uso residencial como uso global (sexa cal sexa a tipoloxía característica), teñen que ter, o coeficiente 1. Máis, dado que igoalmente constitúe esixencia legal a previsión en todos os ámbitos de solo urbano non consolidado (agás xustificación en contrario) dun mínimo do 20% dese uso residencial para Vivenda Acollida a calquera tipo de protección pública, o coeficiente 1 refire e remite ao valor ponderado de repercusión do solo no m²construíble, calculado este valor en función das porcentaxes concretas de cada réxime no respectivo ámbito e polos valores de cada zona e factores de corrección por zonas e situación dos ámbitos, xustificados na propia Memoria do PXOM.

En razón de todo elo nas Ordenacións Detalladas (como é o presente caso), así como nos futuros Plans Especiais de Reforma Interior, o coeficiente 1 cando o Uso Global sexa o Residencial, será o resultante de aplicar ponderamente os valores dos Usos de Vivenda Libre e da Vivenda Acollida, en cada caso.

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a Vivenda Acollida (387 €/m²) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos reximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (794 €/m²) daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,356 para a Vivenda Libre (1077 €/m²) e 0,487 para a Vivenda Acollida. (387 €/m²)

O Uso Terciario (mais todas as súas Clases e Categorías) correspóndelle o valor de 953 €/m², o que significa un coeficiente de 1,201.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| USO PORMENORIZADO | COEFICIENTE | | |
|---|-------------|-------|---|
| Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª | Libre | 1,356 | 1 |
| | Acollida | 0,487 | |
| Terciario Xeral (todas as Clases e Categorías permitidas) | 1,201 | | |



IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS

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

Dacordo co exposto na Memoria Xustificativa, samente se establece un Polígono na presente APR A-4-28.

O aproveitamento tipo fixado no PXOM é de **1.739** m²/m², do uso e tipoloxía característica.

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

| | | | |
|--|--------------------------------|---|-----------------------|
| Residencial, Clase Vivenda Libre, 2ª Cat. | = 6.921 m ² x 1,356 | = | 9.385 m ² |
| Residencial, Clase Vivenda Acollida, 2ª Cat. | = 4.809 m ² x 0,487 | = | 2.342 m ² |
| Terciario Xeral. Todas as Clases | = 678 m ² x 1,201 | = | 814 m ² |
| <hr/> | | | |
| TOTAIS | 12.408 m ² | | 12.541 m ² |

Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-4-28):

$$AT = 12.541 \text{ (m}^2 \text{ equival.)} : 7.212 \text{ m}^2 \text{ (Sup. Computable)} = \mathbf{1.739} \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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



V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DE SERVIZOS

1. INTRODUCCIÓN

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

- **A-4-28 CEBOLEIRA**
- A-4-36 ESTACIÓN CÁRCERE
- A-4-37 OFIMÁTICO
- A-4-45 GANDARÓN

No presente documento defínense e valoranse as infraestruturas correspondentes ás diferentes redes de servizos urbanos a implantar nas ditas áreas.

Se ben na definición de redes consideráronse só as establecidas como servizos básicos no PXOM, a valoración das infraestruturas realizáronse de acordo aos capítulos habituais nos proxectos de obras de urbanización, é dicir, incluíndo os seguintes capítulos:

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



2. OBXECTO

O presente capítulo de Infraestruturas das Áreas de Ordenación Detallada de **CEBOLEIRA, ESTACIÓN CÁRCERE, OFIMÁTICO e GANDARÓN** ten por obxecto describir as redes de servizos urbanos existentes no entorno, estimar as demandas que xerará a urbanización do ámbito e propor solucións infraestruturais que atendan as ditas demandas.

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

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

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

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

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

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. CARACTERIZACIÓN.

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

O ámbito do que se desenvolven as súas infraestruturas neste epígrafe atinxe o conxunto de Áreas de Ordenación Detallada formado polas AOD's de: **CEBOLEIRA, ESTACIÓN CÁRCERE, OFIMÁTICO e GANDARÓN**. Os terreos afectados ocupan parte dos solos que se econtran delimitados polas seguintes rúas:

- Norte: R/ Anduriña e Avda Emilio Martínez Garrido.
- Sur: Estrada Vella de Madrid.
- Leste: Avenida Alcalde de Lavadores.
- Oeste: Avenida de Madrid [N-120].



O ámbito de actuación, ten unha superficie total de 44 Has, e está detalladamente delimitado nos planos de ordenación axuntos. As principais características da ordenación do ámbito son as seguintes:

| APR | Nome | Superficie | Edificabilidade |
|--------------|------------------|----------------|-----------------|
| A-4 28 | CEBOLEIRA | 10.343 | 12.408 |
| A-4 36 | ESTACIÓN CÁRCERE | 56.919 | 77.148 |
| A-4 37 | OFIMÁTICO | 253.617 | 201.879 |
| A-4 45 | GANDARÓN | 120.483 | 96.386 |
| TOTAL | | 441.362 | 387.821 |

CADRO DE CARACTERÍSTICA DO ÁMBITO

4. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

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

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

4.1.1 Abastecemento de auga potábel

A rede existente na zona é abastecida desde o Depósito-ETAP Do Casal [Volume = 132.000 m³ a cota Z=136].

A malla de tubaxes de primeira orde que abastece a zona coincide co viario principal que arrodea o ámbito. Así, so a Avenida Emilio Martínez Garrido discorre a arteria de cerre do primeiro cinto [FD-500 mm] e tubulares de 400 e 200 mm de diámetro, coincidindo co trazado da N-120 hai dúas tubaxes de 200 e 250 mm (marxe norte e sur respectivamente), e pola Estrada Vella de Madrid discorre unha condución de 250 mm de diámetro.

Na zona, áchanse conducións con diámetro igual ou superior a 150 mm, para alén de nas rúas citadas en: Estrada Provincial, Camiño Raviso e na R/ Gandarón.

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

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



4.1.2. Saneamento e depuración

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

A rede de colectores existente ten o seu punto de evacuación e tratamento na Estación Depuradora de Augas Residuais de Lagares.

A infraestrutura de saneamento con maior capacidade e máis próxima á área de actuación está constituída por un conxunto de colectores, aliviadoiros e aqueloutros elementos de rede cuxo trazado acompañan a Avenida de Madrid e o leito do Río Lagares.

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

4.1.3. Enerxía eléctrica

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

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

A rede principal de media tensión apoia o seu trazado no viario principal perimetral ao ámbito: Avenida de Galicia e R/ Enrique Lorenzo.

A zona norte do ámbito é alimentada desde a S.T. de Troncal mentres que a zona sur tira da S.T. de Sárdoma.

4.1.4. Canalización de Telecomunicacións

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

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

4.1.5. Gas natural

Na zona non existe rede de gas canalizado. Os gasodutos de maior diámetro máis próximos ao ámbito áchanse so a R/ Filipinas localizada ao norte dos novos desenvolvementos previstos. A rede pertence á compañía Gas Galicia SDG.

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



5. ACCIÓNS INFRAESTRUTURAIAS. CONEXIÓNS EXTERIORES DO ÁMBITO

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

Neste punto descríbense as accións infraestruturais que son necesarias para lograr a correcta conexión do ámbito formado polas AOD's de CEBOLEIRA, ESTACIÓN CÁRCERE, OFIMÁTICO e GANDARÓN coas redes de servizos existentes no seu entorno.

5.1. Acciós infraestruturais propostas

Para a definición das Acciós infraestruturais que resoven as conexións exteriores dos desenvolvementos previstos agregáronse as demandas xeradas por cada AOD [Ceboleira, Estación Cárcere, Ofimático e Gandarón] e, en función das mesmas, dimensionado as infraestruturas de primeiro orde necesarias para o correcto abastecemento de cada un dos servizos. Así, de acordo cos cálculos que reflicten os epígrafes seguintes, defínense para cada unha das redes de servizos básicos as seguintes accións:

5.1.1. Abastecemento de Auga

5.1.1.1. Demanda global

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

| AGUA POTABLE | | | | | |
|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|
| USO | Superficie | Edificabilidad | Dotación | Caudal medio sin riego | |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [l/m ² /día] | [m ³ /día] | [l/s] |
| Residencial | 85.766 | 343.908 | 9,00 | 3.095 | 35,82 |
| Terciario Comercial | | 14.600 | 8,64 | 126 | 1,46 |
| Dotacional | 36.100 | 36.100 | 8,64 | 312 | 3,61 |
| Espacios verdes | 90.853 | 0 | 8,64 | 0 | 0,00 |
| Libre privado | 44.932 | 0 | 8,64 | 0 | 0,00 |
| Viario Pavimentado | 168.427 | | | | |
| Viario Ajardinado | 8.865 | | | | |
| TOTAL SIN RIEGO | 434.943 | 394.608 | | 3.533 | 40,89 |

DEMANDA GLOBAL DE AUGA POTÁBEL



Considerando un coeficiente punta de conexión á rede de 2,4 o caudal punta demandado é de 98,14 l/s.

5.1.1.2. Accións infraestruturais propostas

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

5.1.1.3. Xestións realizadas

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

5.1.2. Saneamento. Pluviais e Residuais

5.1.2.1. Demanda global

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

| DRENAJE PLUVIALES | | | | | |
|---------------------|-------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|--------------|
| USO | Superficie | Edificabilidad | Coef. Escorr. | Caudal | |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | | [m ³ /s] | [l/s] |
| Residencial | 85.766 | 343.908 | 0,90 | 1,54 | 1.544 |
| Terciario Comercial | | 14.600 | | | |
| Dotacional | 36.100 | 36.100 | 0,60 | 0,43 | 433 |
| Espacios verdes | 90.853 | 0 | 0,20 | 0,36 | 363 |
| Libre privado | 44.932 | 0 | 0,25 | 0,22 | 225 |
| Viario Pavimentado | 168.427 | 0 | 0,90 | 3,03 | 3.032 |
| Viario Aardinado | 8.865 | 0 | 0,10 | 0,02 | 18 |
| Cuencas Exteriores | 0 | | | | |
| TOTAL | 434.943 | 394.608 | 0,65 | 5,61 | 5.615 |

DEMANDA GLOBAL DE DRENAXE DE AUGAS PLUVIAIS

Xa que logo, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 3,0 m³/s sobre a achega actual.

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

Daquela, tal e como reflicte a seguinte táboa, o caudal medio de augas residuais ascende a 3.003,05 m³/día, mentres que o caudal punta é de 83,43 l/s.



| SANEAMIENTO RESIDUALES | | | | | |
|------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| USO | Superficie | Edificabilidad | Q_medio ABA | Q_medio RES | Q_pta RES |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [m ³ /día] | [m ³ /día] | [l/s] |
| Residencial | 85.766 | 343.908 | 3.095 | 2.630,75 | 73,08 |
| Terciario Comercial | | 14.600 | 126 | 107,10 | 2,98 |
| Dotacional | 36.100 | 36.100 | 312 | 265,20 | 7,37 |
| Espacios verdes | 90.853 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Libre privado | 44.932 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Viaro Pavimentado | 168.427 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Viaro Ajardinado | 8.865 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 434.943 | 394.608 | 3.533,00 | 3.003,05 | 83,43 |

DEMANDA GLOBAL DE SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

5.1.2.2. Accións infraestruturais propostas

Propónse a execución de dous emisarios de augas pluviais que evacuen a rede de pluviais cara uns laminadores localizados en ambas as beiras do Río Lagares, na AOD-Gandarón. Mantendo así o carácter separativo do sistema de saneamento proposto.

Respecto das augas residuais a solución require un estudo de detalle do sistema de colectores da zona. En principio, os caudais retraídos da rede ao disporen dun sistema de saneamento maioritariamente separativo podería validar a capacidade dos colectores existentes.

5.1.2.3. Xestións realizadas

A rede proposta consultouse con AQUALIA.

5.1.3. Enerxía Eléctrica

5.1.3.1. Demanda global

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

| ENERXÍA 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 | 85.766 | 343.908 | 92 | 31.640 | 100% | 0,4 | 14.062 | 11.953 |
| Terciario Comercial | | 14.600 | 100 | 1.460 | 100% | 0,6 | 973 | 827 |
| Dotacional | 36.100 | 36.100 | 100 | 3.610 | 100% | 0,6 | 2.407 | 2.046 |
| Espacios verdes | 90.853 | 0 | 1,0 | 91 | 100% | 1,0 | 101 | 86 |
| Libre privado | 44.932 | 0 | 5,0 | 225 | 100% | 1,0 | 250 | 213 |
| Viaro Pavimentado | 168.427 | 0 | 1,0 | 168 | 100% | 1,0 | 187 | 159 |
| Viaro Ajardinado | 8.865 | 0 | 1,0 | 9 | 100% | 1,0 | 10 | 9 |
| TOTAL | 434.943 | 394.608 | | 37.203 | 100% | | 17.990,00 | 15.293 |

DEMANDA GLOBAL DE ENERXÍA ELÉCTRICA

5.1.3.2. Accións infraestruturais propostas

A topoloxía da rede de enerxía eléctrica é función das condicións de subministro de enerxía eléctrica a cada parcela e das características dos materiais que se definan no proxecto



específico de distribución de enerxía eléctrica, así como dos convenios que se asinen. No presente documento desenvólvese unha hipótese de cálculo co obxecto de garantir a viabilidade de subministro, de facilitar a extensión de rede aos desenvolvementos lindeiros e de estimar economicamente o custo das obras.

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

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

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

Desde a subestación de alimentación ao sector, e considerando a demanda total dos desenvolvementos previstos na zona, prevese a necesidade de tend polo menos dúas novas liñas de media tensión (sección 3 x 240 mm² a 12/20KV). Desde elas alimentaranse as parcelas con acometida en media tensión e coseranse os diferentes centros de transformación 1.5000/400 V cerrando en anel coa infraestrutura eléctrica existente.

5.1.3.3. Xestións realizadas

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

5.1.4. Rede de Telecomunicacións

5.1.4.1. Demanda global

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| TELECOMUNICACIONES | | | | | | |
|---------------------|-------------------|---------------------------------|---|---------------|--------|--------------|
| USO | Superficie | Edificabilidad | Dotación | Lín. teóricas | Coef. | Lín. reales |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [lin/100 m ² _{ed}] | [ud] | Simult | [ud] |
| Residencial | 85.766 | 343.908 | 1 | 3.439 | 0,5 | 1.720 |
| Terciario Comercial | | 14.600 | 1 | 146 | 0,5 | 73 |
| Dotacional | 36.100 | 36.100 | 1 | 361 | 0,5 | 181 |
| Espacios verdes | 90.853 | 0 | 1 | 0 | 0,5 | 0 |
| Libre privado | 44.932 | 0 | | | | |
| Viaro Pavimentado | 168.427 | 0 | | | | |
| Viaro Ajardinado | 8.865 | 0 | | 0 | 0,5 | 0 |
| TOTAL | 434.943 | 394.608 | | 3.946 | | 1.973 |

DEMANDA GLOBAL DE TELECOMUNICACIÓN

5.1.4.2. Acci3ns infraestruturais propostas

Prisma até rota principal e nodo de comunicaci3ns

5.1.4.3. Xesti3ns realizadas

Para o c3lculo da rede proposta consider3ronse as indicaci3ns dos Servizos T3cnicos de Telef3nica e R-Cable e seguiuise a normativa que regula as infraestruturas para redes de telecomunicaci3ns.

Como garant3a de subministro consider3ronse as c3maras de conexi3n e prismas de condutos facilitados por Telef3nica e R-Cable.

5.1.5. Gas natural

5.1.5.1. Demanda global

Agregando as demandas de cada unha das AOD's que constit3en o 3mbito considerado obtense como demanda global de gas natural, a reflectida na seguinte t3boa:

| USO | GAS | | | | | |
|---------------------|-------------------|---------------------------------|--------------|-------------|----------------------|----------------------|
| | Superficie | Edificabilidad | Viv eq | Coef. | Q unitario | Caudal |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [1Ud=100m2] | Simult | [Nm ³ /h] | [Nm ³ /h] |
| Residencial | 85.766 | 343.908 | 3.439 | 0,47 | 0,80 | 1.293 |
| Terciario Comercial | | 14.600 | 146 | 0,88 | 0,80 | 103 |
| Dotacional | 36.100 | 36.100 | 361 | 0,82 | 0,80 | 237 |
| Espacios verdes | 90.853 | 0 | | | | |
| Libre privado | 44.932 | 0 | | | | |
| Viaro Pavimentado | 168.427 | 0 | | | | |
| Viaro Ajardinado | 8.865 | 0 | | | | |
| TOTAL | 434.943 | 394.608 | 3.946 | 0,47 | 0,80 | 1.484 |

DEMANDA GLOBAL DE GAS NATURAL

5.1.5.2. Acci3ns infraestruturais propostas

Tomarase acometida do punto que determine a compa3a distribuidora.



5.1.5.3. Xestións realizadas

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

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

6 Redes de infraestruturas propostas

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

| USO | DEMANDA SERVIZOS | |
|---------------|-------------------|---------------------------------|
| | Superficie | Edificabilidade |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] |
| RESIDENCIAL | 2.600 | 11.400 |
| TERCIARIO | | 1.000 |
| DOTACIONAL | 0 | 0 |
| ESP. VERDES | 3.100 | 0 |
| LIBRE PRIVADO | 500 | 0 |
| VIARIO | 4.100 | 0 |
| TOTAL | 10.300 | 12.400 |

CADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA O CÁLCULO DE DEMANDAS

Onde, coa única finalidade de termos unha aproximación o máis axustada posíbel ás demandas de infraestruturas que xerará a actuación programada, considerouse que aproximadamente o 15% da edificabilidade lucrativa terá uso terciario-comercial.

6.1. ABASTECIMENTO DE AUGA POTÁBEL

6.1.1. Demanda prevista

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



| USO | DOTACIÓN |
|------------------------|--|
| Residencial | 9,00 l/m ² _{ed} día |
| Terciario | 8,64 l/m ² _{ed} día |
| Dotacional | 8,64 l/m ² _{ed} día |
| Rega zonas axardinadas | 4,00 l/m ² _{reg} día |

ABASTECIMIENTO DE AUGA POTÁBEL. DOTACIÓNS CONSIDERADAS

A estimación da demanda da actuación recóllese no apéndice de Cálculo de Demandas. A demanda, sen considerar a rega, ascende a 112 m³/día, sendo o caudal medio 1,3 l/s e o punta por volta dos 3,1 l/s.

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

Para calcular a demanda de auga de rega estimouse a superficie potencialmente regábel e considerando unha dotación de 4 l/m²/día. De acordo co apéndice de cálculo, a demanda total prevista de auga para rega ascende a 4 m³/día, considerando un período útil de rego de 8 horas tense un caudal máximo na rede de 0,12 l/s.

Xa que logo, a demanda máxima de auga do polígono, incluíndo a rega, estaría por volta dos 116 m³/día.

6.1.2. Descrición da rede proposta

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

As tubaxes serán preferentemente de fundición dúctil de diámetro variábel en función dos caudais circulantes por cada treito. A rede principal proposta está formada por conducións de 200 mm. de diámetro acometendo sobre a rede primaria que resolve a conexión exterior do ámbito.

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

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

6.1.3. Conexión Exterior

A conexión principal coa rede de distribución de auga potábel proponse na Avenida Emilio Martínez Garrido.



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

A rede principal porponse en tubaxes de fundición dúctil de 300/200 mm de diámetro co obxecto de facilitar extensións da rede a actuacións lindeiras.

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

6.1.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

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

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

6.2. SANEAMENTO

6.2.1. Demandas e criterio de cálculo

O caudal de augas pluviais estímase a partir da fórmula:

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

Na que:

c = Coeficiente de enxurrada.

I = Intensidade de choiva.

A = Área vertente.

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

As achegas de augas de enxurrada procedentes de bacías exteriores ao ámbito son desprezábais por contar os ditos sectores con rede de saneamento propia.



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

$$Q = 1,0 \times 200 \times 0,30 = 0,06 \text{ m}^3/\text{s}.$$

De acordo cos parámetros reflectidos no apéndice de cálculo e considerando un horizonte que contempla a culminación do desenvolvemento urbanístico planificado tense que a urbanización do ámbito xera un caudal de 0,13 m³/s. É dicir, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 0,07 m³/s sobre a achega actual.

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

Daquela, tal e como reflecte o apéndice de cálculo, o caudal medio de augas residuais ascende a 95,2 m³/día, mentres que o caudal punta é de 2,6 l/s.

6.2.2. Descrición da rede proposta

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

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

Para o deseño da rede proposta consideráronse os seguintes condicionantes:

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

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



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

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

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

6.2.3. Conexión Exterior

As conexións exteriores da rede de drenaxe de augas pluviais e da rede de evacuación de augas residuais proxéctanse con trazados paralelos e sobre os colectores existentes á Avenida Emilio Martínez Garrio ou os proxectados na AOD-Ofimático, no bordo sur da actuación.

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

6.2.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

6.3. ILUMINACIÓN PÚBLICA

6.3.1. Demandas e criterio de cálculo

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

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



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

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

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

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

6.3.2. Descrición da rede proposta

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

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

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

6.3.3. Conexión Exterior

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



6.3.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

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

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

6.4. ENERXÍA ELÉCTRICA

6.4.1. Modificación do servizo

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

De acordo coa información facilitada pola compañía subministradora na zona non existen liñas de media tensión que discorran polo ámbito. Porén no caso de existiren deberase proceder ao seu desmantelamento, soterramento ou integración na rede de enerxía eléctrica da actuación.

6.4.2. Demandas e criterios de cálculo

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

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



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

ENERXÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA CONSIDERADOS

Para o cálculo da demanda do uso residencial considérase que as vivendas responderán a unha tipoloxía multifamiliar cunha superficie media de 100 m². Para prever a posíbel instalación de sistemas eléctricos de calefacción ou de acondicionamento de aire, os consumos de portais, garaxes e demais espazos comúns asígnanse ao uso residencial electrificación elevada polo que a dotación asignada é de 9,2 KW/viv.

Para viario, zonas axardinadas públicas asígnase unha dotación de 1 W/m², para as zonas libres privadas a dotación adoptada foi 5 W/m².

A estimación de potencia bruta instalada no ámbito, nun horizonte que contempla o desenvolvemento total do planeamento previsto, alcanza os 1.159 KW.

6.4.3. Descrición da rede proposta

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

Para a rede de media tensión prevese condutor unipolar de aluminio de 3(1x240) mm² de sección. Estes cables teñen unha intensidade máxima admisíbel de 415 A e supondo unha redución por quecemento de 0,8, resulta unha potencia máxima por circuito de:

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

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

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

Obtense considerando un factor de potencia de 0,9 unha demanda de transformación de 543 KVA. Daquela, baixo esta hipótese, precísase a colocación de 1 centro de transformación de 2x400 KVA que se localizarán próximos aos centros de gravidade de consumo.

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

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



6.4.4. Conexión co exterior

A conexión exterior resolverase en función dos convenios que se asinen coa compañía distribuidora. Co único fin de cálculo, previsión e garantía de subministro, considérase a alimentación desde os circuitos de media tensión máis próximos á actuación.

A compañía explotadora da dita liña é Unión Fenosa.

6.4.5. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

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

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

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

6.5. CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓNS

6.5.1. Demandas e criterios de cálculo

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

Para un horizonte que contempla a culminación do desenvolvemento previsto, considerando os ratios reflectidos no apéndice de cálculo, obtense unha demanda máxima de 124 liñas teóricas. Aplicando un coeficiente de simultaneidade de 0,5 a todos os usos e unha relación de 1,4 entre liñas reais e pares teóricos, estímase unha demanda global aproximada de 125 pares de saída.

6.5.2. Descrición da rede proposta

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



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

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

6.5.3. Conexión Exterior

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

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

6.5.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

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

6.6. GAS NATURAL

6.6.1. Demandas e criterios de cálculo

Considerando unha dotación de 0,8 Nm³/h por cada 100 m² de solo neto destinado á edificación, con independencia do seu uso residencial, terciario ou dotacional a demanda de gas enerxético prevista para o sector ascende a 87 Nm³/h.



O factor de simultaneidade da rede, de acordo coa normativa da compañía subministradora habitual na zona (Gas Galicia SDG, S.A), calcúlase en base ao número de clientes potenciais en cada un dos ramais. Depende da topoloxía da rede e da parcelación do ámbito. A nivel deste documento estimouse un coeficiente de simultaneidade global de 0,88.

6.6.2. Descrición da rede proposta

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

6.6.3. Conexión Exterior

Segundo deseño facilitado pola compañía de Gas Galicia SDG S.A., tomarase acometida dos gasodutos que discorren pola Gran Vía, como se recolle no Plano: Distribución de Gas.

6.6.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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



7. ESTUDO DO CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

No presente epígrafe estímase os custos de desenvolvemento da actuación urbanística denominada Área de Ordenación Detallada de CEBOLEIRA, ESTACIÓN CÁRCERE, OFIMÁTICO e GANDARÓN do PXOM de Vigo.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1 Conexións exteriores. Accións infraestruturais [A]

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

| A | CONEXIÓNS EXTERIORES. ACCIÓNS INFRAESTRUTURAIAS | CUSTO |
|------------|--|-------------------|
| | CAPÍTULO / UNIDADE | € |
| A.1 | VIARIO¹ | |
| | A.1.1 Conexións principais | Custo incluído en |
| | A.1.2 Conexións secundarias | Urban. interior |
| | <i>Subtotal</i> | <i>0</i> |
| A.2 | ABASTECIMENTO AUGA | |
| | A.2.1 Canon conexión | 1.034.206 |
| | A.2.2 Acometida rede existente | 838.546 |
| | <i>Subtotal</i> | <i>1.872.752</i> |
| A.3 | SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS | |
| | A.3.1 Canon depuración | 2.096.364 |
| | A.3.2 Emisario pluviais | 1.537.334 |
| | <i>Subtotal</i> | <i>3.633.698</i> |
| A.4 | ENERXÍA ELÉCTRICA | |
| | A.4.1 Soterramento/integración rede existente | 1.187.940 |
| | A.4.2 Acometida exterior | 2.662.382 |
| | <i>Subtotal</i> | <i>3.850.322</i> |
| A.5 | ILUMINACIÓN PÚBLICA | |
| | A.5.1 <i>Custo incluído nas obras de urbanización interior</i> | <i>0</i> |
| | <i>Subtotal</i> | <i>0</i> |
| A.6 | GAS | |
| | A.6.1 Acometida a rede existente | 419.273 |
| | <i>Subtotal</i> | <i>419.273</i> |
| A.7 | CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN | |
| | A.7.1 Interconexión con infraestructura existente | 279.515 |
| | <i>Subtotal</i> | <i>279.515</i> |
| | TOTAL CONEXIÓNS EXTERIORES [A] (P.E.M.) | 10.055.560 |

CUSTO CONEXIÓNS EXTERIORES

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

¹ El coste de los capítulos de Conexión Viaria y Alumbrado Público ha sido incluido dentro de los costes de Urbanización Interior de cada AOD.



| Código | Nome | Edificabilidade | Repercusión |
|--------------|------------------|-----------------|-------------------|
| A-4-28 | CEBOLEIRA | 12.400 | 275.792 |
| A-4-36 | ESTACIÓN CÁRCERE | 77.200 | 1.917.376 |
| A-4-37 | OFIMÁTICO | 201.500 | 4.199.054 |
| A-4-45 | GANDARÓN | 100.600 | 3.663.338 |
| TOTAL | | 391.700 | 10.055.560 |

REPERCUSIÓN DO CUSTO DAS ACTUACIÓNS INFRAESTRUTURAIAS

7.1.2. Urbanización interior de la actuación [B]

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

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

7.1.2.2. Rede Viaria [B.2]

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

7.1.2.3. Abastecemento de auga potábel [B.3]

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

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

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

7.1.2.5. Iluminación pública [B.5]

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

7.1.2.6. Enerxía eléctrica [B.6]

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



7.1.2.7. Canalización de telecomunicacións [B.7]

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

7.1.2.8. Distribución de gas [B.8]

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

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

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

7.1.2.10. Imprevistos [B.10]

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

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

7.1.2.11. Custos de Urbanización interior

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

| AOD -4-28 CEBOLEIRA | | |
|--|--------------------------------------|----------------|
| B | URBANIZACIÓN INTERIOR | P.E.M. |
| | CAPÍTULO / UNIDADE | € |
| B.1 | DEMOLICIÓN. MOVEMENTO DE TERRAS | 108.562 |
| B.2 | REDE VIARIA | 181.750 |
| B.3 | DISTRIBUCIÓN AUGA POTÁBEL | 71.968 |
| B.4 | SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS | 95.144 |
| B.5 | ILUMINACIÓN PÚBLICA | 84.166 |
| B.6 | ENERXÍA ELÉCTRICA | 117.100 |
| B.7 | CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN | 34.154 |
| B.8 | DISTRIBUCIÓN DE GAS | 60.990 |
| B.9 | XARDINARÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO | 112.221 |
| B.10 | IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%] | 129.298 |
| TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B] | | 995.354 |

CUSTO URBANIZACIÓN INTERIOR DE CEBOLEIRA



7.1.3. Custo total das obras [A+B]

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

| AOD -4-28 CEBOLEIRA RESUMO CUSTOS OBRAS | € |
|--|-------------------------|
| Total Conexións Exteriores [A] (P.E.M) | 275.792 |
| Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.) | 995.354 |
| <i>TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)</i> | <i>1.271.146</i> |

CEBOLEIRA: CUSTO TOTAL DAS OBRAS

Incrementando os anteriores orzamentos nun 19% en concepto de Gastos Xerais e Beneficio Industrial resulta un Orzamento de Execución por Contrata antes de I.V.E. de UN MILLÓN CINCOCENTOS DOCE MIL SEISCENTOS SESENTA E CATRO EUROS (1.512.664 €).



ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|
| CEBOLEIRA | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | |
| AGUA POTABLE | | | | | |
| USO | Superficie | Edificabilidad | Dotación | Caudal medio sin riego | |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [l/m ² /día] | [m ³ /día] | [l/s] |
| Residencial | | 11.400 | 9,00 | 103 | 1,19 |
| Terciario Comercial | 2.600 | 1.000 | 8,64 | 9 | 0,10 |
| Dotacional | 0 | 0 | 8,64 | 0 | 0,00 |
| Espacios verdes | 3.100 | 0 | 8,64 | 0 | 0,00 |
| Libre privado | 500 | 0 | 8,64 | 0 | 0,00 |
| Viario Pavimentado | 3.895 | | | | |
| Viario Ajardinado | 205 | | | | |
| TOTAL SIN RIEGO | 10.300 | 12.400 | | 112 | 1,29 |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
| CEBOLEIRA | | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | | |
| RIEGO | | | | | | |
| USO | Superficie | Sup. Regable | | Dotación | Caudal medio | |
| | [m ²] | % | [m ²] | [l/m ² /día] | [m ³ /día] | [l/s] |
| Residencial | 2.600 | 0% | 0 | 4,00 | 0 | 0,00 |
| Terciario Comercial | | 0% | 0 | 4,00 | 0 | 0,00 |
| Dotacional | 0 | 30% | 0 | 4,00 | 0 | 0,00 |
| Espacios verdes | 3.100 | 20% | 620 | 4,00 | 2 | 0,02 |
| Libre privado | 500 | 50% | 250 | 4,00 | 1 | 0,01 |
| Viaro Pavimentado | 3.895 | 0% | 0 | | | |
| Viaro Ajardinado | 205 | 100% | 205 | 4,00 | 1 | 0,01 |
| TOTAL | 10.300 | | 1.075 | | 4 | 0,04 |

Supuesto riego en 8 Horas

Coef. Pta = 3,00

Caudal punta [l/s] 0,12



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|------------|
| CEBOLEIRA | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | |
| DRENAJE PLUVIALES | | | | | |
| USO | Superficie | Edificabilidad | Coef. Escorr. | Caudal | |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | | [m ³ /s] | [l/s] |
| Residencial | 2.600 | 11.400 | 0,90 | 0,05 | 47 |
| Terciario Comercial | | 1.000 | | | |
| Dotacional | 0 | 0 | 0,60 | 0,00 | 0 |
| Espacios verdes | 3.100 | 0 | 0,20 | 0,01 | 12 |
| Libre privado | 500 | 0 | 0,25 | 0,00 | 3 |
| Viario Pavimentado | 3.895 | 0 | 0,90 | 0,07 | 70 |
| Viario Ajardinado | 205 | 0 | 0,10 | 0,00 | 0 |
| Cuencas Exteriores | 0 | | | | |
| TOTAL | 10.300 | 12.400 | 0,64 | 0,13 | 132 |
| Aporte sin actuar | 10.300 | | 0,30 | 0,06 | 62 |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| CEBOLEIRA | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | |
| SANEAMIENTO RESIDUALES | | | | | |
| USO | Superficie | Edificabilidad | Q_medio ABA | Q_medio RES | Q_pta RES |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [m ³ /día] | [m ³ /día] | [l/s] |
| Residencial | 2.600 | 11.400 | 103 | 87,55 | 2,43 |
| Terciario Comercial | | 1.000 | 9 | 7,65 | 0,21 |
| Dotacional | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Espacios verdes | 3.100 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Libre privado | 500 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Viaro Pavimentado | 3.895 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Viaro Ajardinado | 205 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 10.300 | 12.400 | 112,00 | 95,20 | 2,64 |

| | | |
|--------|------|-------|
| | Red | Punta |
| Factor | 0,85 | 2,4 |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|-------------|--------------|-----------|--------|---------------|------------|
| CEBOLEIRA | | | | | | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | | | | | | |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | | | | | | | | | | |
| USO | Superficie | Edificabilidad | Ratio | Potencia | Pot BT | Pot BT | Pot CT/MT | Coef. | Pot CT/BT | PLMT |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [W/m ²] | [KW] | % | [KW] | [KVA] | Simult | [KVA] | [KVA] |
| Residencial | 2.600 | 11.400 | 92 | 1.049 | 100% | 1.049 | 0 | 0,4 | 466 | 396 |
| Terciario Comercial | 0 | 1.000 | 100 | 100 | 100% | 100 | 0 | 0,6 | 67 | 57 |
| Dotacional | 0 | 0 | 100 | 0 | 100% | 0 | 0 | 0,6 | 0 | 0 |
| Espacios verdes | 3.100 | 0 | 1,0 | 3 | 100% | 3 | 0 | 1,0 | 3 | 3 |
| Libre privado | 500 | 0 | 5,0 | 3 | 100% | 3 | 0 | 1,0 | 3 | 3 |
| Viario Pavimentado | 3.895 | 0 | 1,0 | 4 | 100% | 4 | 0 | 1,0 | 4 | 3 |
| Viario Ajardinado | 205 | 0 | 1,0 | 0 | 100% | 0 | 0 | 1,0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 10.300 | 12.400 | | 1.159 | 100% | 1.159 | 0 | | 543,00 | 462 |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| CEBOLEIRA | | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | | |
| 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] |
| Residencial | 2.600 | 11.400 | 114 | 0,88 | 0,80 | 80 |
| Terciario Comercial | | 1.000 | 10 | 1,00 | 0,80 | 8 |
| Dotacional | 0 | 0 | 0 | 1,00 | 0,80 | 0 |
| Espacios verdes | 3.100 | 0 | | | | |
| Libre privado | 500 | 0 | | | | |
| Viaro Pavimentado | 3.895 | 0 | | | | |
| Viaro Ajardinado | 205 | 0 | | | | |
| TOTAL | 10.300 | 12.400 | 124 | 0,88 | 0,80 | 87 |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

| AREA DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|---|---------------|--------|-------------|----------------|------------|
| CEBOLEIRA | | | | | | | | |
| PXOM - VIGO | | | | | | | | |
| CÁLCULO DE DEMANDAS | | | | | | | | |
| TELECOMUNICACIONES | | | | | | | | |
| USO | Superficie | Edificabilidad | Dotación | Lín. teóricas | Coef. | Lín. reales | Pares teóricos | Pares |
| | [m ²] | [m ² _{ed}] | [lin/100 m ² _{ed}] | [ud] | Simult | [ud] | 1,4 | salida |
| Residencial | 2.600 | 11.400 | 1 | 114 | 0,5 | 57 | 80 | 100 |
| Terciario Comercial | | 1.000 | 1 | 10 | 0,5 | 5 | 7 | 25 |
| Dotacional | 0 | 0 | 1 | 0 | 0,5 | 0 | 0 | 0 |
| Espacios verdes | 3.100 | 0 | 1 | 0 | 0,5 | 0 | 0 | 0 |
| Libre privado | 500 | 0 | | | | | | |
| Viario Pavimentado | 3.895 | 0 | | | | | | |
| Viario Ajardinado | 205 | 0 | | 0 | 0,5 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 10.300 | 12.400 | | 124 | | 62 | 87 | 125 |



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

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

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

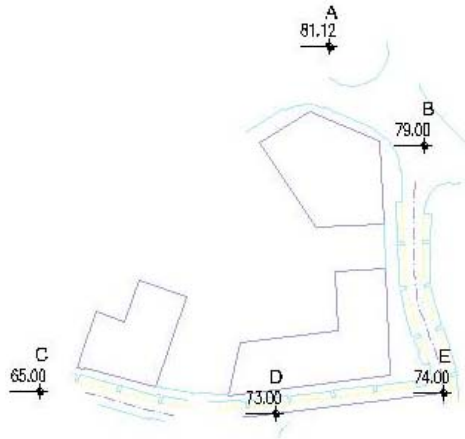
O artigo 13.b do Regulamento indica que cando por dificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñárase como mínimo un itinerario practicable que permita o desprazamento de persoas con mobilidade reducida, sen prexuízo de que progresivamente se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

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

O caso concreto do ámbito con AOD A-4-28 Ceboleira, non presenta unhas particularidades topográficas especiais que lle deriven en grandes dificultades de partida, en materia de accesibilidade.



ESQUEMA VIARIO do A-4-28 CEBOLEIRA



CADRO DE TRAMOS E PENDENTES INCLUIDOS NO ÁMBITO

| Tramo | Punto Inicial | Cota Inicial (m) | Punto Final | Cota Final(m) | Lonxitude do tramo (m) | Pendente do tramo |
|-------|---------------|------------------|-------------|---------------|------------------------|-------------------|
| A - B | A | 81,12 | B | 79,00 | 45,00 | 4,71% |
| B - E | B | 79,00 | E | 74,00 | 85,00 | 5,88% |
| D - C | D | 73,00 | C | 65,00 | 80,00 | 10,00% |
| E - D | E | 74,00 | D | 73,00 | 55,00 | 1,82% |

1. Accesibilidade do viario preexistente.-

O ámbito recolle e mellora a conexión da Rúa Pateira coa Av Emilio Martínez Garrido, e propón a mellora e ensanchamento da Rúa Ceboleira ata acadar un ancho de 10,50 m, mantendo as cotas actuais.



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

| RÚA | DENOMINACIÓN | CARACTERÍSTICA | % PENDENTE TOTAL | ANCHO | TIPO DE RECORRIDO |
|-----|------------------------------|-------------------------|------------------|-----------|-------------------|
| 1 | TRAMO A-B (Rúa Pateira) | EXISTENTE MODIFICADO | 4,71 % | > 18,00 M | ADAPTADO |
| 2 | TRAMO B-E (Rúa Ceboleira) | EXISTENTE MODIFICADO | 5,88 % | 10,50 M | ADAPTADO |

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

2. Accesibilidade do viario de nova creación.-

O novo vial propostos na AOD, na zona de solo urbano non consolidado, serve de conexión entre a Rúa Ceboleira e os accesos ás novas edificacións, e ten as seguintes características:

| RÚA | DENOMINACIÓN | CARACTERÍSTICA | % PENDENTE TOTAL | ANCHO | TIPO DE RECORRIDO |
|-----|--------------|----------------|------------------|--------|-------------------|
| 3 | TRAMO D-C | NOVO | 10,00 % | 8,25 M | ADAPTADO |
| 4 | TRAMO E-D | NOVO | 1,82 % | 8,25 M | ADAPTADO |

Os dous tramos cumpren as condicións de itinerarios adaptados, ós efectos da lei de accesibilidade, non superando a pendente máxima do 10% segundo o disposto nas condicións de itinerarios adaptados na Base 1.1 do Código de Accesibilidade.



No tocante á largura mínima de paso libre de obstáculos para os itinerarios peonís, en todo o ámbito proposto e desenrolado pola ordenación detallada establecece 1,80m como mínimo para os itinerarios adaptados, cumprindo así o artigo 16º do Regulamento de Accesibilidade sobre Itinerarios para tránsito de peóns xa que resultan acordes coas condicións establecidas na Base 1.1 do Código de Accesibilidade. Só para aqueles supostos contemplados no mencionado artigo 16º poderíase atopar algún itinerario cunha largura mínima de 1,50m, cumprindo neste caso as condicións establecidas para itinerarios practicables.

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

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

4. Outras condicións de accesibilidade.-

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

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

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



VII. PLANOS

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

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