



# 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-4-37 OFIMÁTICO



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

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

## **P.X.O.M. DE VIGO ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO APR A-4-37, OFIMÁTICO**



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 do Presente ámbito .....	9
6.Criterios xerais .....	10
7.Cadro xeral de Superficies .....	10
8.Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM. ....	21
9.Edifícios, Bens e Elementos Protexidos .....	22
10.Ordenanzas propias da Ordenación Detallada. ....	22
11.Criterios seguidos para a implantación dos servizos. ....	22
12.Viability económica da Transformación. ....	23
13.Sistema de Actuación .....	25
14.Polígonos. ....	25
II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN .....	26
III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS. ....	47
IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS.....	49
V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DE SERVIZOS .....	50
ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS .....	75
VI. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas. ....	83
VII. PLANOS .....	98



## 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 igoalmente 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-4-37, OFIMÁTICO, cuxa superficie abranxe 253.617 m<sup>2</sup>, tal como ven determinada na Ficha de Características do dito Ámbito, que se reproduce na páxina que ven de seguido, cuxos parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de perfiar a presente Ordenación Detallada.



## FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **OFIMÁTICO**

DISTRITO: **4**

CLAVE: **A-4-37** Páx 1

### 1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

253.617 m<sup>2</sup>

#### Sistemas Locais

#### Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	6.386
Viario:	14.641

#### Sistemas Xerais Incluídos

#### Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	2.434

#### Propostos

	4.647

#### Sistemas Xerais Adscritos

#### Propostos

Verde:	31.983
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

262.139 m<sup>2</sup>

### 2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

201.879 m<sup>2</sup>c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,796 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima

20

Andares

### 3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	85		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20	10	1,208

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,802

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

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

**4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN**

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

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

Verde:	<b>60.000</b>	m <sup>2</sup> de solo
Equipamento:	<b>20.200</b>	m <sup>2</sup> de solo
Aparcamientos publicos:	<b>1.409</b>	Nº Plazas

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

## ADSCRITO

SX/EL-ZV/B09/2/ LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)

Obtido:

PorObter:

3.220

28.763

**6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS**

Sistema	Nome	Imputación
<b>SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS</b>		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
<b>COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS</b>		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	15,652%

**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 Estratégica; afectando á ordenación da expansión da cidade cara o sur do denominado PERI CALVARIO entre Ceboleira, Gandarón e Avda. de Madrid.
- A efectos de integración viaria procurarase: o reforzamento das transversalidades creando un vial paralelo á Avda. de Madrid que conecte o nó da Estación de autobuses coa rúa Gandarón; a creación dun vial verde que continúe o trazado da rúa Ceboleira ata conectar co vial antes mencionado e a estrada de Vilar; a alineación e ordenación de rúa Gandarón ata Avda. Alcalde Lavadores; a alineación e ordenación de Avda. Alcalde Lavadores e a súa continuidade con rúa Ceboleira; a resolución do cruce de rúa Ceboleira e nova rúa Anduriña.
- Na trama viaria interior procurarase: a alineación e ordenación dos viais: estrada Vilar, etc; o trazado de novos viais interiores que unan Alcalde Lavadores e rúa Gandarón coa rúa Ceboleira e Estrada Vilar.
- Consolidación e ampliación do Barrio do Vilar e Valle Inclán, a partires da utilización de vivenda colectiva de densidade media-alta.
- Xerar un parque de dominio público de aproximadamente, 5 Ha.
- Empregarase a apertura do ámbito cara a Avda. de Madrid, para establecer unha praza pública que serva de porta de acceso ao parque. Ésta conterà un edificio de altura de carácter Terciario.
- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES adscrita a este ámbito.



## 9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- Na edificación que se prantexa cara a Avda. de Madrid situada en fronte da do ámbito de Estación –Cárcere, poderáse acadar a altura máxima de 20 andares, no resto, a altura máxima é de 7 andares.



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





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

- a) 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”).
- b) 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.
- c) Como entramado viario principal de zona hai que citar:
  - o 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 Genaro de La Fuente e Pizarro.
  - o 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 Espino e á Avda. de E. Martínez Garrido.
- d) Hoxendía, como Espacios Verdes Públicos de certa entidade, tan só aparece o Parque de San Roque.
- e) 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 trasversal – 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 servicio; 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 ceceais 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.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- 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, entendeuse como sustancial a previsión dunha praza de importantes dimensións.

### 5. Obxectivos do Presente ámbito

- No que atinxe ao viario estrutural: O reforzamento da transversalidade e enlace coa Avda. De Madrid e con Martínez Garrido.
- No que fai ao viario interior: A xeneración dunha tépeda, diversa, complexa pero racional rede viaria que lle dará accesibilidade e conectividade á actuación, permitindo o xurdimento dun barrio urbano de grande calidade ambiental.
- A xeneración dun grande parque de aproximadamente cinco (5 Ha) hectáreas.
- A previsión dunha praza pública que estableza aqueladamente a relación entre o parque e o novo barrio coa Avda. de Madrid. Esta praza distinguiráse co micro edificio en altura do ámbito, que descansará sobre un zócalo de usos terciarios; todo elo en consonancia co tratamento que da zona da Estación de Autobuses (que o PXOM traslada a Urzáiz para xenerar unha Estación Intermodal), onde se deseña os segundos dos fitos de penetración na cidade (o primeiro sería o enlace da Avda. de Madrid coa Ronda de Vigo e o terciario a nova imaxe da Praza de España).
- A obtención de terreos do Sistema Xeral Verde do Río Lagares (xuntamente co ámbito de Gandarón) como adescritos ao ámbito pero situados a moi curta distancia (menor de 70 metros).



## 6. Criterios xerais

Para o cumprimento deses obxectivos aplícanse os seguintes criterios:

- A creación dun vial paralelo á Avda. de Madrid que conecta o nó da Estación (que vai desaparecer) coa rúa Gandarón.
- A previsión dun vial verde que continúa o trazado da rúa Ceboleira ata conectar co vial anterior.
- O alineamento e ordenación da rúa Gandarón ata o enlace coa rúa Alcalde Lavadores.
- O alineamento e a ordenación da rúa Alcalde Lavadores e a súa continuidade coa rúa Ceboleira.
- A resolución do cruce da rúa Ceboleira e a nova rúa Anduriña.
- O alineamento e ordenación da rúa do Vilar.
- A xeneración dunha rede de viais internos que deba unir a rúa Alcalde Lavadores e a rúa Gandarón coa rúa Ceboleira e a estrada do Vilar.
- Manteráse o equipamento escolar existente (colexio Valle Inclán), correxindo a súa dimensión superficial de xeito que se permita a construción dun viario perimetral ao mesmo.
- O deseño do parque verde deberá ter en conta as sendas que prolongan o viario interno, nomeadamente os dos viarios que arpadados enlazan o viario perimetral oriental coa vía paralela á Avda. de Madrid.

## 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: OFIMÁTICO

Sup. Total 253.617 m<sup>2</sup>.

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
<b>M.1</b>	P.1	744						744				
	P.2	797	1.940	2,43	70	III	227					
	P.3	1.510	2.727	1,81	50	III	705					
	<b>Total</b>	3.051	4.667				932	744				
<b>M.2</b>	P.1	985						985				
	P.2	1.505	4.900	3,26	70	IV	400					
	<b>Total</b>	2.490	4.900				400	985				
<b>M.3</b>	P.1	665						665				
	P.2	949	2.150	2,27	67	III	317					
	<b>Total</b>	1.614	2.150				317	665				
<b>M.4</b>	P.1	3.744	4.493	1,20	60	III						
<b>Total</b>		3.744	4.493									
<b>M.5</b>	P.1	1.288						1.288				
	P.2	3.192	9.450	2,96	65	V	1.085					
	P.3	2.376	5.420	2,28	66	III	805					
	P.4	3.585	9.400	2,62	75	III	896					
	<b>Total</b>		10.441	24.370				2.786	1.288			



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
M.6	P.1	1.839						1.839				
	P.2	970	2.585	2,66	76	III	230					
<b>Total</b>		2.809	2.585				230	1.839				
M.7	P.1	4.163	10.214	2,45	60	IV	1.620					
<b>Total</b>		4.163	10.214				1.620					
M.8	P.1	769						769				
	P.2	2.634	5.260	2,00	55	IV	1.174					
	P.3	1.337	3.660	2,74	75	IV	315					
<b>Total</b>		4.740	8.920				1.489	769				
M.9	P.1	3.036	3.643	1,20	75	III						
<b>Total</b>		3.036	3.643									
M.10	P.1	4.946	11.962	2,42	45	V	2.586					
<b>Total</b>		4.946	11.962				2.586					
M.11	P.1	1.631	3.820	2,34	67	III	534					
<b>Total</b>		1.631	3.820				534					
M.12	P.1	1.112	2.837	2,55	65	III-IV	382					
	P.2	1.030	1.840	1,79	65	III	360					
<b>Total</b>		2.142	4.677				742					



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional M <sup>2</sup>
<b>M.13</b>	P.1	882						882				
	P.2	495	1.250	2,53	75	III	123					
	P.3	1.229	3.240	2,64	90	III	82					
	<b>Total</b>	2.606	4.490				205	882				
<b>M.14</b>	P.1	2.384	7.423	3,11	75	IV	518					
	<b>Total</b>	2.384	7.423				518					
<b>M.15</b>	P.1	896						896				
	P.2	799	2.628	3,29	77	IV	179					
	<b>Total</b>	1.695	2.628				179	896				
<b>M.16</b>	P.1	1.674	2.010	1,20	70	III						
	<b>Total</b>	1.674	2.010									
<b>M.17</b>	P.1	1.378	4.324	3,14	70	IV	406					
	<b>Total</b>	1.378	4.324				406					
<b>M.18</b>	P.1	5.132							5.132			
	P.2	610								610		
	<b>Total</b>	5.742							5.132	610		
<b>M.19</b>	P.1	1.127						1.127				
	P.2	1.802	4.360	2,42	70	III	530					
	<b>Total</b>	2.929	4.360				530	1.127				



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional M <sup>2</sup>
<b>M.20</b>	P.1	1.989	5.300	2,66	65	III-IV	698					
<b>Total</b>		1.989	5.300				698					
<b>M.21</b>	P.1	1.685	4.050	2,40	75	III	382					
<b>Total</b>		1.685	4.050				382					
<b>M.22</b>	P.1	757						757				
	P.2	1.040	3.123	3,00	67	IV	346					
	P.3	682	2.048	3,00	75	IV	129					
	P.4	2.082	6.570	3,16	70	IV	621					
<b>Total</b>		4.561	11.741				1.096	757				
<b>M.23</b>	P.1	1.376						1.376				
<b>Total</b>		1.376						1.376				
<b>M.24</b>	P.1	1.150						1.150				
<b>Total</b>		1.150						1.150				
<b>M.25</b>	P.1	3.124	6.800	2,18	49	IV	1.506					
<b>Total</b>		3.124	6.800				1.506					
<b>M.26</b>	P.1	832						832				
<b>Total</b>		832						832				
<b>M.27</b>	P.1	1.971	4.012	2,04	46	IV						
<b>Total</b>		1.971	4.012									





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
M.28	P.1	1.186						1.186				
	P.2	1.499	3.750	2,50	65	IV						
	P.3	1.176	1.945	1,65	45	IV						
	<b>Total</b>	3.861	5.695					1.186				
M.29	P.1	1.764							1.764			
<b>Total</b>		1.764							1.764			
M.30	P.1	1.900						1.900				
	P.2	946	4.600	4,86	88	V	110					
	<b>Total</b>	2.846	4.600				110	1.900				
M.31	P.1	194								194		
<b>Total</b>		194								194		
M.32	P.1	567						567				
	P.2	858						858				
	P.3	1.544	5.845	3,79	69	V	478					
	P.4	2.412	8.600	3,57	84	III-IV	378					
	<b>Total</b>	5.381	14.445				856	1.425				
M.33	P.1	10.691							10.691			
<b>Total</b>		10.691							10.691			



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES		
			Edificab. m <sup>2</sup> .c	Aprov. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional M <sup>2</sup>
M.34	P.1	8.797						8.797				
	P.2	2.736							2.736			
	P.3	4.665	33.700	7,22	87	V-XX						
	<b>Total</b>		16.198	33.700				8.797	2.736			
M.35	P.1	47.637						47.637				
<b>Total</b>		47.637						47.637				



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: OFIMÁTICO Sup. Total 253.617 m<sup>2</sup>

### Resumen de Manzanas:

Manzana nº	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES		Otros Verde m <sup>2</sup>	SISTEMAS GENERALES	
		Edificab. m <sup>2</sup> .c	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>		Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
M.1	3.051	4.667	932	744				
M.2	2.490	4.900	400	985				
M.3	1.614	2.150	317	665				
M.4	3.744	4.493	0					
M.5	10.441	24.270	2.786	1.288				
M.6	2.809	2.585	230	1.839				
M.7	4.163	10.214	1.620					
M.8	4.740	8.920	1.489	769				
M.9	3.036	3.643	0					
M.10	4.946	11.962	2.586					
M.11	1.631	3.820	534					
M.12	2.142	4.677	742					
M.13	2.606	4.490	205	882				
M.14	2.384	7.423	518					
M.15	1.695	2.628	179	896				
M.16	1.674	2.010	0					
M.17	1.378	4.324	406					
M.18	5.742				5.132	610		
M.19	2.929	4.360	530	1.127				
M.20	1.989	5.300	698					
M.21	1.685	4.050	382					
M.22	4.561	11.741	1.096	757				
M.23	1.376			1.376				
M.24	1.150			1.150				
M.25	3.124	6.800	1.506					
M.26	832			832				
M.27	1.971	4.012						



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: OFIMÁTICO Sup. Total 253.617 m<sup>2</sup>

Resumen de Manzanas:

Manzana n <sup>o</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
		Edificab. m <sup>2</sup> .c	Libre Priv. m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>	Otros Verde m <sup>2</sup>	Esp. Verde m <sup>2</sup>	Dotacional m <sup>2</sup>
M.28	3.861	5.695		1.186				
M.29	1.764				1.764			
M.30	2.846	4.600	110	1.900				
M.31	194					194		
M.32	5.381	14.445	856	1.425				
M.33	10.691				10.691			
M.34	16.198	33.700		8.797	2.736			
M.35	47.637			47.637				
<b>TOTAL</b>	<b>168.475</b>	<b>201.879</b>	<b>18.122</b>	<b>74.255</b>	<b>20.323</b>	<b>804</b>		

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

**85.142 m<sup>2</sup>**

**Sup. Sistema General Viario**

**7.081 m<sup>2</sup>**

**Sup. otro viario**

**78.061 m<sup>2</sup>**



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito:	OFIMÁTICO	Sup. Total	253.617 m <sup>2</sup>
M.2	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	4.200m <sup>2</sup>
M.7	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	9.014m <sup>2</sup>
M.8	Residencial acollida V.P.A.	P3 A.=	3.260m <sup>2</sup>
M.12	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	2.537m <sup>2</sup>
	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	1.840m <sup>2</sup>
M.13	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	1.250m <sup>2</sup>
M.14	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	6.723m <sup>2</sup>
M.15	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	2.628m <sup>2</sup>
M.17	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	3.524m <sup>2</sup>
M.19	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	4.360m <sup>2</sup>
M.20	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	5.300m <sup>2</sup>
M.21	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	4.050m <sup>2</sup>
M.22	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	2.523m <sup>2</sup>
	Residencial acollida V.P.A.	P3 A.=	1.648m <sup>2</sup>
	Residencial acollida V.P.A.	P4 A.=	5.470m <sup>2</sup>
M.25	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	6.800m <sup>2</sup>
M.27	Residencial acollida V.P.A.	P1 A.=	4.012m <sup>2</sup>
M.28	Residencial acollida V.P.A.	P2 A.=	3.150m <sup>2</sup>
	Residencial acollida V.P.A.	P3 A.=	1.945m <sup>2</sup>

---

**Superficie Total V.P.A. 74.234m<sup>2</sup>**

---

M.2	Bajo Comercial	P2 B.C.=	700m <sup>2</sup>
M.7	Bajo Comercial	P1 B.C.=	1.200m <sup>2</sup>
M.8	Bajo Comercial	P3 B.C.=	400m <sup>2</sup>
M.12	Bajo Comercial	P1 B.C.=	300m <sup>2</sup>
M.14	Bajo Comercial	P1 B.C.=	700m <sup>2</sup>
M.17	Bajo Comercial	P1 B.C.=	800m <sup>2</sup>
M.22	Bajo Comercial	P2 B.C.=	600m <sup>2</sup>
	Bajo Comercial	P3 B.C.=	400m <sup>2</sup>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M.28	Bajo Comercial	P4 B.C.=	1.100m <sup>2</sup>
	Bajo Comercial	P2 B.C.=	600m <sup>2</sup>
<b>Superficie Total B.C .</b>			<b>6.800m<sup>2</sup></b>
M.34	Terciario Xeral	P3 T.X.=	33.700m <sup>2</sup>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

### 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-4-37, OFIMÁTICO, son as seguintes:

Determinacións Estructurantes	Da Ficha de Características	Da Ordenación Detallada
Superficie do ámbito (m <sup>2</sup> )	253.617	253.617
Usos globais e tipoloxía edificatoria:		
a) Residencial Cat. 2 <sup>a</sup>	(Max. 85%)	80%
b) Terciario xeral	(Max. 20%)	20%
Altura máxima (nº andares)	20	20 * <sup>1</sup>
Superf. máx. edificab(m <sup>2</sup> )	201.879	201.879
Reserva dotacións:		
a) Espacios libres (m <sup>2</sup> )	60.000	74.255
b) Equipamentos (m <sup>2</sup> )	20.100	20.323
c) Aparcam. Públicos (nº)	1.409	1.409
Previsión de Sist. Xerais:		
a) Espacios Libres Adscritos	31.983	31.983
-Viario	7.081	7.081

<sup>1</sup> Na edificación que se prantexa cara a Avda. de Madrid situada en fronte da do ámbito de Estación – Cárcere, poderáse acadar unha altura de 20 andares, no resto, a altura máxima é de 7 andares.



## 9. Edificios, Bens e Elementos Protexidos

Dentro del ámbito se ubican 3 horreos (01-0489, 01-0470 y 01-0471), los cuales serán integrados dentro del ámbito trasladándolos a la parcela M35 P1 de Sistema Verde Local Propuesto.

A edificación catalogada incluída dentro da APR A-4-28 CEBOLEIRA trasladarase á parcela M33 P1 do ámbito da A-4-37.

## 10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

1. As Ordenanzas de aplicación no ámbito de OFIMÁTICO (A-4-37) 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 "OFI"). 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 servicios.

Os criterios seguidos para a implantación dos servicios no presente ámbito A-4-37, OFIMÁTICO, 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 servicios figuran no Capítulo V da presente Ordenación Detallada e responden a correcta e cumprida harmonización entre as disposicións que ao respecto se conteñen na





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 e de urbanización, a viabilidade económica da operación resulta crara, posto que os valores iniciais de solo se sitúan dentro dos valores medios da zona.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Clave: A-4-37 Nome: OFIMÁTICO

Ámbito de solo urbano non consolidado

Superficie Delimitada:	253.617 m <sup>2</sup> S
Superficie Computable:	262.139 m <sup>2</sup> S
Superficie Total Edificable:	201.879 m <sup>2</sup> T
Índice Edificabilidade Bruta:	,796 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S

### **COSTOS DE TRANSFORMACIÓN**

Urbanización Normal:	39.630.991 €
Urbanización Especial:	4.808.097 €
Indemnizaciones Normales:	157.549 €
Indemnizaciones Especiales:	22.539.456 €
Cargas Específicas según Convenio:	0 €
Total Gastos:	67.136.093 €

### **VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO**

Valor Promediado:	822 €
Valor Apropiable 201.879 m <sup>2</sup> T x 822€ x 0,90	149.324.529 €

### **VALOR INICIAL DO SOLO**

Valor Apropiable:	149.324.529 €
Total Gastos:	67.136.093 €
Superficie Computable:	262.139 m <sup>2</sup> S
Valor Residual (149.324.529 € - 67.136.093 €) / 262.139 m <sup>2</sup> S	314 €



## 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 excesiva pero homoxenea do ámbito A-4-37: Ofimático, 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-4-37**, 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 **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; la **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

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

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

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

#### **ÁMBITO A-4-37, OFIMÁTICO**

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

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-37, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

##### **Artículo OFI-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 **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.



## **Artículo OFI-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.**

### **Subsección 1ª Residencial Multifamiliar y Terciario General.**

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

- 1.- La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario 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.
- 3.- Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.1	P.2	797	1.940	90%	72%	III
	P.3	1.510	2.727	80%	52%	III
M.2	P.2	1.505	4.973	90%	67%	IV
M.3	P.2	949	2.150	90%	67%	III
M.4	P.1	3.744	4.493			III
M.5	P.2	3.192	9.450	90%	67%	V
	P.3	2.376	5.420	90%	66%	III
	P.4	3.585	9.400	90%	75%	III
M.6	P.2	970	2.585	90%	76%	III
M.7	P.1	4.163	10.214	80%	62%	IV
M.8	P.2	2.634	5.260	75%	57%	IV
	P.3	1.337	3.660	90%	77%	IV
M.9	P.1	3.036	3.643			III
M.10	P.1	4.946	11.962	60%	45%	V
M.11	P.1	1.631	3.820	90%	67%	III
M.12	P.1	1.112	2.837	90%	67%	III-IV
	P.2	1.030	1.840	90%	67%	III
M.13	P.2	495	1.250	95%	75%	III
	P.3	1.229	3.240	95%	90%	III
M.14	P.1	2.384	7.423	90%	77%	IV
M.15	P.2	799	2.628	90%	77%	IV
M.16	P.1	1.674	2.010	90%	70%	III
M.17	P.1	1.378	4.324	90%	77%	IV
M.19	P.2	1.802	4.360	90%	70%	III
M.20	P.1	1.989	5.300	85%	65%	III-IV
M.21	P.1	1.685	4.050	95%	75%	III



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M.22	P.2	1.040	3.123	85%	67%	IV
	P.3	682	2.048	90%	75%	IV
	P.4	2.082	6.570	85%	70%	IV
M.25	P.1	3.124	6.800	65%	50%	IV
M.27	P.1	1.971	4.012	70%	46%	IV
M.28	P.2	1.499	3.750	80%	65%	IV
	P.3	1.176	1.945	70%	46%	IV
M.30	P.2	946	4.600	90%	70%	V
M.32	P.3	1.544	5.845	90%	69%	V
	P.4	2.412	8.600	95%	84%	III-IV

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m <sup>2</sup>
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	4.200 m <sup>2</sup>
M.7	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	9.014 m <sup>2</sup>
M.8	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	3.260 m <sup>2</sup>
M.12	Vivienda Acogida V.P.A. Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A. P2 A.	2.537 m <sup>2</sup> 1.840 m <sup>2</sup>
M.13	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	1.250 m <sup>2</sup>
M.14	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	6.723 m <sup>2</sup>
M.15	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	2.628 m <sup>2</sup>
M.17	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	3.524 m <sup>2</sup>
M.19	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	4.360 m <sup>2</sup>
M.20	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	5.300 m <sup>2</sup>
M.21	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	4.050 m <sup>2</sup>
M.22	Vivienda Acogida V.P.A. Vivienda Acogida V.P.A. Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A. P3 A. P4 A.	2.523 m <sup>2</sup> 1.648 m <sup>2</sup> 5.470 m <sup>2</sup>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M.25	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	6.800 m <sup>2</sup>
M.27	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	4.012 m <sup>2</sup>
M.28	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	3.150 m <sup>2</sup>
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	1.945 m <sup>2</sup>

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 las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m <sup>2</sup>
M.2	Bajo Comercial	P2 B.C	700 m <sup>2</sup>
M.7	Bajo Comercial	P1 B.C.	1.200 m <sup>2</sup>
M.8	Bajo Comercial	P3 B.C.	400 m <sup>2</sup>
M.12	Bajo Comercial	P1 B.C.	300 m <sup>2</sup>
M.14	Bajo Comercial	P1 B.C.	700 m <sup>2</sup>
M.17	Bajo Comercial	P1 B.C.	800 m <sup>2</sup>
M.22	Bajo Comercial	P2 B.C.	600 m <sup>2</sup>
	Bajo Comercial	P3 B.C.	400 m <sup>2</sup>
	Bajo Comercial	P4 B.C.	1.100 m <sup>2</sup>
M.28	Bajo Comercial	P2 B.C.	600 m <sup>2</sup>

6. El Uso Pormenorizado Terciario General, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguientes Manzana y Parcela la siguiente:

Manzana n°	Parcela n°	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> c máximo	Ocupación B. rasante	S. rasante	Altura n° de Plantas
M.34	P.3	4.665	33.700	95%	87%	V-XX

7. 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 OFI-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres.

1.- La estructura de diversas Manzanas y Parcelas se organiza de manera que en algunos frentes





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

de calles hay edificaciones que mantienen la continuidad edificatoria por encima de espacios que dan continuidad a los viarios.

2.- Las zonas, o tramos de continuidad de los viarios, se consideran a los efectos urbanísticos como “Pasajes Interiores de Calzada” que tienen el carácter de espacios de dominio privado y uso público, constituyendo Servidumbres obligatorias.



3.- La altura libre mínima en el ancho correspondiente a la calzada será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4.- Los Proyectos de Urbanización tratarán la pavimentación de estos pasos de servidumbre con las mismas características del resto de los viarios.

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

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

- Manzana 1, Parcelas 2 y 3, Manzana 3, no se consideran divisibles.
- Manzana 2, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 5, Parcela 2, no se considera divisible. Parcela 3, Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>. Parcela 4, parcela mínima 800 m<sup>2</sup>.
- Manzana 6, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 7, Parcela 1, no se considera divisible..
- Manzana 8, Parcela 2 y 3, no se consideran divisibles.
- Manzana 10, no se considera divisible.
- Manzana 11, no se considera divisible.
- Manzana 12, Parcela 1 y 2, no se consideran divisibles.
- Manzana 13, Parcela 2 y 3, no se consideran divisibles.
- Manzana 14, no se considera divisible.
- Manzana 15, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 17, no se considera divisible.
- Manzana 19, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 20, no se considera divisible.
- Manzana 21, no se considera divisible.
- Manzana 22, Parcela 2, 3 y 4, no se consideran divisibles.
- Manzana 25, no se considera divisible.
- Manzanas 27 y 29 y 30, Parcelas 2, no se consideran divisibles.
- Manzana 28, Parcela 2 y 3, no se consideran divisibles.
- Manzana 32, Parcela 3 y 4, no se consideran divisibles.
- Manzana 34, Parcela 3, no se considera divisible.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.



**Artículo OFI-10. Profundidad de los edificios.**

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.
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 que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

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

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo OFI-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 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 20 plantas	71,00 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 OFI-12. 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 OFI-13. Seguridad frente a incendios.**

1. 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.

**Subsección 2ª Residencial Unifamiliar**

**Artículo OFI-14. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas**

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, o Terciario General, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo OFI-4, la Ordenación califica tres Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.- Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> c máximo	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación S. rasante	Altura nº de Plantas
M.4.	P.1	3.744	4.493	1,20	60%	III
M.9	P.1	3.036	3.643	1,20	60%	III
M.16	P.1	1.674	2.010	1,24	60%	III

### **Artículo OFI-15. Condiciones de parcelación y tipologías.**

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de cinco metros.
2. La tipología será de viviendas adosadas.
3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

### **Artículo OFI-16. Alineaciones y Posición de la Edificación.**

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

### **Artículo OFI-17. Posición altimétrica de la edificación.**

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.



**Subsección 3ª Condiciones Comunes.**

**Artículo OFI-18. Condición de Solar.**

1.- Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos OFI-6 y OFI-15 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.- Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo OFI-15, 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 OFI-19. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, 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 de los Artículos OFI-6 y OFI-15, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

**Artículo OFI-20. Altura de pisos.**

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.





## **Artículo OFI-21. 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 OFI-22 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 deberá 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 OFI-23 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 OFI-24. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificadas.**

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, 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 OFI-25. 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-General en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.
2. El Plan General también determina como otro Uso Global el Terciario General, que se recoge en los términos del Artículo OFI-5.
- 3.- 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 OFI-26. Localización de los Usos Pormenorizados.

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección, los Usos Terciarios en las Manzanas y parcelas expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo OFI-5, y el Terciario General según el punto 6 del mismo Artículo.
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 OFI-27. 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.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- 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 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 OFI-28. 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 OFI-29. 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.

**Artículo OFI-29. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª**

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

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

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

### 3. Usos Permitidos en edificios independientes:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

### 4. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

## Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

### Artículo OFI-30. Espacios Libres Públicos

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>
M.1	P.1	744
M.2	P.1	985
M3	P.1	665
M5	P.1	1.288
M6	P.1	1.839
M8	P.1	769
M.13	P.1	882
M.15	P.1	896
M.18	P.2	610
M.19	P.1	1.127
M.22	P.1	757
M.23	P.1	1.376
M.24	P.1	1.150
M.26	P.1	832
M.28	P.1	1.186
M.30	P.1	1.900
M.31	P.1	194
M.32	P.1	567
	P.2	858
M.34	P.1	8.797
M.35	P.1	47.637
<b>Total</b>		<b>74.255 m<sup>2</sup></b>



De las superficies antes recogidas 804 m<sup>2</sup> (M18 y M31) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 74.255 m<sup>2</sup> que superan los 60.000 m<sup>2</sup> exigidos por la ficha del APR.

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 OFI-31. Equipamientos Públicos

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup>	Uso Pormenorizado
M.18	P.1	5.132	Clase Educación
M.29	P.1	1.764	Clase Educación
M.33	P.1	10.691	Clase Educación y Socio-Cultural
M.34	P.2	2.736	Clase Socio-Cultural
<b>Total</b>		<b>20.323 m<sup>2</sup></b>	

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

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

4.- Las parcelas expresadas en el punto 1, salvo voluntad expresa del Concello, se deberán parcelar, y las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas en la NN.UU. a efectos de forma, accesibilidad, etc.



## **Artículo OFI-32. Aparcamientos públicos.**

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 1.409 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 1.052 plazas dibujadas, que da un resultado de 842 plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para 567 plazas.

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

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

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

### **Artículo OFI-33. 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. El proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 567 plazas, se ubicará bajo rasante en la parcela M34 P1-P2, siendo el proyecto de urbanización quién lo defina con exactitud.

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

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

### **Artículo OFI-34. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.**



1. Según establece la Ficha del APR A-4-37, 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 OFI-35. 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 exclusivamente os seguintes:

- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª (37,94 % Vivenda Libre e 36,97 % Vivenda Acollida).
- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª (5,03)
- Terciario Xeral (20,06 %)

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

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

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a Vivenda Acollida (387 €/m<sup>2</sup>) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos reximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado de 789 €/m<sup>2</sup>, daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,436 para a Vivenda Libre (1133 €/m<sup>2</sup>), 0,490 para a Vivenda Acollida (387 €/m<sup>2</sup>) e para a vivenda unifamiliar un coeficiente de 1,408 (1111 €/m<sup>2</sup>)

Para o uso Terciario, dado o peso que o mesmo ten a zona da Avda. de Madrid, o valor ponderado deste uso fíxase en 953 €/m<sup>2</sup>) xa que logo, un coeficiente de 1,208 .

Xa que logo os usos pormenorizados e coeficientes utilizados pola Ordenación Detallada son os seguintes:



## 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	1,436	1
	Acollida	0,490	
Residencial, Clase Vivenda Categoría 1ª, Viv. Unifamiliar	1,408		
Terciario Xeral (Todas as Clases e Categorías permitidas)	1,208		



#### 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, somente se establece un Polígono na presente APR A-4-37.

O aproveitamento tipo fixado no PXOM é de **0,802** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, do uso e tipoloxía característica.

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

Residencial, Clase Vivenda Libre. Cat. 2 <sup>a</sup>	=	76.999 m <sup>2</sup> x 1,436	=	<b>110.571</b> m <sup>2</sup>
Residencial, Clase Vivenda Acollida. Cat. 2 <sup>a</sup>	=	74.234 m <sup>2</sup> x 0,490	=	<b>36.375</b> m <sup>2</sup>
Residencial, Clase Vivenda Libre. Cat. 1 <sup>a</sup>	=	10.146 m <sup>2</sup> x 1,408	=	<b>14.286</b> m <sup>2</sup>
Terciario Xeral (Clase e Categorias permitidas)	=	40.500 m <sup>2</sup> x 1,208	=	<b>48.924</b> m <sup>2</sup>
<hr/>				
<b>TOTAIS</b>		<b>201.879 m<sup>2</sup></b>		<b>210.156 m<sup>2</sup></b>

Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-4-37):

$$AT = 210.156 \text{ m}^2 \text{ (m}^2 \text{ equival.)} : 262.139 \text{ m}^2 \text{ (Sup. Computable)} = 0,802 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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 SERVICIOS

### 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



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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
<b>TOTAL</b>		<b>441.362</b>	<b>387.821</b>

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

##### 4.1.1 Abastecemento de auga potábel

A rede existente na zona é abastecida desde o Depósito-ETAP Do Casal [Volume = 132.000 m<sup>3</sup> 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 INFRAESTRUTURAIS. CONEXIÓNS EXTERIORES DO ÁMBITO

Defínese *Acción infraestructural* como o conxunto de obras que se estiman necesarias para lograr a correcta conexión das infraestruturas do ámbito coas redes de servizos existentes, actuacións cuxo dimensionamento atende a demanda xerada por máis de unha Área de Ordenación Detallada. Accións, xa que logo, subministradoras do servizo



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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. Accións infraestruturais propostas

Para a definición das Accións infraestruturais que resolven 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 <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[l/m <sup>2</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /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				
<b>TOTAL SIN RIEGO</b>	<b>434.943</b>	<b>394.608</b>		<b>3.533</b>	<b>40,89</b>

#### 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.





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

### 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 <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]		[m <sup>3</sup> /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 Ajardinado	8.865	0	0,10	0,02	18
Cuencas Exteriores		0			
<b>TOTAL</b>	<b>434.943</b>	<b>394.608</b>	<b>0,65</b>	<b>5,61</b>	<b>5.615</b>

#### DEMANDA GLOBAL DE DRENAXE DE AUGAS PLUVIAIS

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

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

Daquela, tal e como reflicte a seguinte táboa, o caudal medio de augas residuais ascende a 3.003,05 m<sup>3</sup>/día, mentres que o caudal punta é de 83,43 l/s.



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q_medio ABA	Q_medio RES	Q_pta RES
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[m <sup>3</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	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
Viario Pavimentado	168.427	0	0	0,00	0,00
Viario A Jardinado	8.865	0	0	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>434.943</b>	<b>394.608</b>	<b>3.533,00</b>	<b>3.003,05</b>	<b>83,43</b>

## DEMANDA GLOBAL DE SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

### 5.1.2.2. Accións infraestruturais propostas

Propóñese 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 dispoñeren 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 <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[W/m <sup>2</sup> ]	[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
Viario Pavimentado	168.427	0	1,0	168	100%	1,0	187	159
Viario A Jardinado	8.865	0	1,0	9	100%	1,0	10	9
<b>TOTAL</b>	<b>434.943</b>	<b>394.608</b>		<b>37.203</b>	<b>100%</b>		<b>17.990,00</b>	<b>15.293</b>

## DEMANDA GLOBAL DE ENERXÍA ELÉCTRICA



## 5.1.3.2. Accións infraestruturais propostas

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

A alimentación eléctrica ao sector propónse desde a subestación transformadora de 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 circuitos alimentadores, unha vez coñecida a programación das obras de urbanización e considerando a progresiva consolidación da demanda na área, deberase estudar a posibilidade de atender a demanda, polo menos nas fases iniciais, desde as infraestruturas eléctricas máis próximas. Ben desde as liñas de media tensión máis próximas, ben mediante o reforzo dos centros de transformación existentes.

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

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 mm<sup>2</sup> a 12/20KV). Desde elas alimentaríanse as parcelas con acometida en media tensión e coseríanse 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 <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[lin/100 m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[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 Aardinado	8.865	0		0	0,5	0
<b>TOTAL</b>	<b>434.943</b>	<b>394.608</b>		<b>3.946</b>		<b>1.973</b>

## 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 seguiuase 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:

GAS						
USO	Superficie	Edificabilidad	Viv eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[1Ud=100m <sup>2</sup> ]	Simult	[Nm <sup>3</sup> /h]	[Nm <sup>3</sup> /h]
Residencial	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 Aardinado	8.865	0				
<b>TOTAL</b>	<b>434.943</b>	<b>394.608</b>	<b>3.946</b>	<b>0,47</b>	<b>0,80</b>	<b>1.484</b>

## 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-OFIMÁTICO**: 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 de SERVICIOS	
	Superficie	Edificabilidad
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]
RESIDENCIAL	47.000	158.900
TERCIARIO		9.600
DOTACIONAL	16.600	16.600
ESP. VERDES	19.100	0
LIBRE PRIVADO	20.800	0
VIARIO	133.700	0
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>

CADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA O CÁLCULO DE DEMANDAS

Onde, coa única finalidade de termos unha aproximación o máis axustada posíbel ás demandas de infraestruturas que xerará a actuación programada, considerouse que o 6% 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:



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

### ABASTECIMIENTO DE AUGA POTÁBEL. DOTACIONES

#### CONSIDERADAS

A estimación da demanda da actuación recóllese no apéndice de Cálculo de Demandas. A demanda, sen considerar a rega, ascende a 1.656 m<sup>3</sup>/día, sendo o caudal medio 19,2 l/s e o punta por volta dos 46,0 l/s.

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

Para calcular a demanda de auga de rega estimouse a superficie potencialmente regábel e considerando unha dotación de 4 l/m<sup>2</sup>/día. De acordo co apéndice de cálculo, a demanda total prevista de auga para rega ascende a 104 m<sup>3</sup>/día, considerando un período útil de rego de 8 horas tense un caudal máximo na rede de 3,61 l/s.

Xa que logo, a demanda máxima de auga do polígono, incluíndo a rega, estaría por volta dos 1.760 m<sup>3</sup>/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 300/200 mm. de diámetro acometendo sobre a rede primaria que resolve a conexión exterior do ámbito. A malla secundaria prevese de 150/100 mm de diámetro sendo 100 mm de diámetro mínimo previsto.

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

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

#### 6.1.3. Conexión Exterior

A conexión coa rede de distribución de auga potábel propónse sobre a rede perimetral ao ámbito.



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:

$$Q = 23,7 \times 200 \times 0,30 = 1,42 \text{ m}^3/\text{s}.$$

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 3,53 m<sup>3</sup>/s. É dicir, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 2,1 m<sup>3</sup>/s sobre a achega actual.

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

Daquela, tal e como reflicte o apéndice de cálculo, o caudal medio de augas residuais ascende a 1.407,6 m<sup>3</sup>/día, mentres que o caudal punta é de 39,1 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 vias 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 previstos como accións infraestruturais baixo o camiño Fonte Caamaño e baixo a R/ Gandarón até acadaren o río Lagares e o seu colector de marxe.

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 estableceza 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, no ámbito existen dúas liñas de media tensión que deberán ser desmanteladas, soterradas ou integradas na rede de enerxía eléctrica da actuación.



**6.4.2. Demanadas e criterios de cálculo**

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

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

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

ENERXÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA CONSIDERADOS

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

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

A estimación de potencia bruta instalada no ámbito, nun horizonte que contempla o desenvolvemento total do planeamento previsto, alcanza os 17.496 KW.

**6.4.3. Descrición da rede proposta**

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

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

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

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

Será necesario, 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 8.530 KVA. Daquela, baixo esta hipótese, precísase a colocación de 11 centros 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 que proceden da ST de Sárdoma.

#### **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 1.851 liñas teóricas. Aplicando un coeficiente de simultaneidade de 0,5 a todos os usos e unha relación de 1,4 entre liñas reais e pares teóricos, estímase unha demanda global aproximada de 1.500 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.

A conexión coa rede exterior de Telecomunicacións proponse sobre o nodo prevista como acción infraestrutural.

## **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 aqueloutros 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  $0,8 \text{ Nm}^3/\text{h}$  por cada  $100 \text{ m}^2$  de solo neto destinado á edificación, con independencia do seu uso residencial, terciario ou dotacional a demanda de gas enerxético prevista para o sector ascende a  $829 \text{ Nm}^3/\text{h}$ .

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

### **6.6.2. Descrición da rede proposta**

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

### **6.6.3. Conexión Exterior**

Tomarase acometida da rede existente na Avenida Alcalde Gregorio Espino, tel e como se recolle no Plano: Distribución de Gas.

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

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

## **7. ESTUDO DO CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

No presente epígrafe estímase os custos de desenvolvemento da actuación urbanística denominada Área de Ordenación Detallada de 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



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 atendelas e, por último, valorando as ditas infraestruturas.

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

A estimación efectúase 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.

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	CONEXIÓN EXTERIORES. ACCIÓN INFRAESTRUTURAI CAPÍTULO / UNIDADE	CUSTO €
---	---	------------





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>A.1</b>	<b>VIARIO<sup>2</sup></b>		
	A.1.1	Conexións principais	Custo incluído en Urban. interior
	A.1.2	Conexións secundarias	
		<b>Subtotal</b>	<b>0</b>
<b>A.2</b>	<b>ABASTECIMIENTO AUGA</b>		
	A.2.1	Canon conexión	1.034.206
	A.2.2	Acometida rede existente	838.546
		<b>Subtotal</b>	<b>1.872.752</b>
<b>A.3</b>	<b>SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS</b>		
	A.3.1	Canon depuración	2.096.364
	A.3.2	Emisario pluviais	1.537.334
		<b>Subtotal</b>	<b>3.633.698</b>
<b>A.4</b>	<b>ENERXÍA ELÉCTRICA</b>		
	A.4.1	Soterramento/integración rede existente	1.187.940
	A.4.2	Acometida exterior	2.662.382
		<b>Subtotal</b>	<b>3.850.322</b>
<b>A.5</b>	<b>ILUMINACIÓN PÚBLICA</b>		
	A.5.1	<i>Custo incluído nas obras de urbanización interior</i>	0
		<b>Subtotal</b>	<b>0</b>
<b>A.6</b>	<b>GAS</b>		
	A.6.1	Acometida a rede existente	419.273
		<b>Subtotal</b>	<b>419.273</b>
<b>A.7</b>	<b>CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN</b>		
	A.7.1	Interconexión con infraestrutura existente	279.515
		<b>Subtotal</b>	<b>279.515</b>
<b>TOTAL CONEXIÓN</b>			<b>10.055.560</b>

## CUSTO CONEXIÓN

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

<sup>2</sup> El coste de los capítulos de Conexión Viaria y Alumbrado Público ha sido incluido dentro de los costes de Urbanización Interior de cada AOD.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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
<b>TOTAL</b>		<b>391.700</b>	<b>10.055.560</b>

REPERCUSIÓN DO CUSTO DAS ACTUACIÓNS INFRAESTRUTURAIAS

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

#### 7.2.1. 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.

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

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

#### 7.2.3. 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.

#### 7.2.4. 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.

#### 7.2.5. Iluminación pública [B.5]

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

#### 7.2.6. 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.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

### 7.2.7. 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.

### 7.2.8. Distribución de gas [B.8]

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

### 7.2.9. 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.

### 7.2.10. 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.

### 7.2.11. Custos de Urbanización interior

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

<b>AOD -4-37 OFIMÁTICO</b>		
<b>B</b>	<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>P.E.M.</b>
	<b>CAPÍTULO / UNIDADE</b>	<b>€</b>
B.1	DEMOLICIÓN. MOVEMENTO DE TERRAS	3.163.862
B.2	REDE VIARIA	5.314.990
B.3	DISTRIBUCIÓN AUGA POTÁBEL	2.100.118
B.4	SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	2.784.398
B.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	2.454.699
B.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	3.416.424
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	1.012.735
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	1.771.663
B.9	XARDINARÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO	3.289.521
B.10	IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%]	3.795.888
<b>TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]</b>		<b>29.104.298</b>

CUSTO URBANIZACIÓN INTERIOR DE OFIMÁTICO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

O custo 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:

<b>AOD -4-37 OFIMÁTICO RESUMO CUSTOS OBRAS</b>	<b>€</b>
Total Conexións Exteriores [A] (P.E.M)	<b>4.199.054</b>
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	<b>29.104.298</b>
<b>TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)</b>	<b>33.303.352</b>

OFIMÁTICO: 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 TRINTA E NOVE MILLÓNS SEISCENTOS TRINTA MIL NOVECENTOS NOVENTA E UN EUROS (39.630.991 €).



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

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

## **ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS**



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
OFIMÁTICO					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
AGUA POTABLE					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[l/m <sup>2</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	47.000	158.900	9,00	1.430	16,55
Terciario Comercial		9.600	8,64	83	0,96
Dotacional	16.600	16.600	8,64	143	1,66
Espacios verdes	19.100	0	8,64	0	0,00
Libre privado	20.800	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	127.015				
Viario Ajardinado	6.685				
<b>TOTAL SIN RIEGO</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>		<b>1.656</b>	<b>19,17</b>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA						
OFIMÁTICO						
PXOM - VIGO						
CÁLCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	Superficie	Sup. Regable		Dotación	Caudal medio	
	[m <sup>2</sup> ]	%	[m <sup>2</sup> ]	[l/m <sup>2</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	47.000	0%	0	4,00	0	0,00
Terciario Comercial		0%	0	4,00	0	0,00
Dotacional	16.600	30%	4.980	4,00	20	0,23
Espacios verdes	19.100	20%	3.820	4,00	15	0,17
Libre privado	20.800	50%	10.400	4,00	42	0,49
Viario Pavimentado	127.015	0%	0			
Viario Ajardinado	6.685	100%	6.685	4,00	27	0,31
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>		<b>25.885</b>		<b>104</b>	<b>1,20</b>

Supuesto riego en 8 Horas

Coef. Pta = 3,00

Caudal punta [l/s] 3,60



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
OFIMÁTICO					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]		[m <sup>3</sup> /s]	[l/s]
Residencial	47.000	158.900	0,90	0,85	846
Terciario Comercial	16.600	9.600	0,60	0,20	199
Dotacional	19.100	0	0,20	0,08	76
Espacios verdes	20.800	0	0,25	0,10	104
Libre privado	127.015	0	0,90	2,29	2.286
Viario Pavimentado	6.685	0	0,10	0,01	13
Viario Ajardinado	0				
Cuencas Exteriores					
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>	<b>0,74</b>	<b>3,53</b>	<b>3.524</b>
Aporte sin actuar	237.200		0,30	1,42	1.423





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

AREA DE ORDENACION DETALLADA					
OFIMÁTICO					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q_medio ABA	Q_medio RES	Q_pta RES
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[m <sup>3</sup> /día]	[m <sup>3</sup> /día]	[l/s]
Residencial	47.000	158.900	1.430	1.215,50	33,76
Terciario Comercial		9.600	83	70,55	1,96
Dotacional	16.600	16.600	143	121,55	3,38
Espacios verdes	19.100	0	0	0,00	0,00
Libre privado	20.800	0	0	0,00	0,00
Viario Pavimentado	127.015	0	0	0,00	0,00
Viario Ajardinado	6.685	0	0	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>	<b>1.656,00</b>	<b>1.407,60</b>	<b>39,10</b>

	Red	Punta
Factor	0,85	2,4



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<b>AREA DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>										
<b>OFIMÁTICO</b>										
<b>PXOM - VIGO</b>										
<b>CÁLCULO DE DEMANDAS</b>										
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>										
USO	Superficie	Edificabilidad	Ratio	Potencia	Pot BT	Pot BT	Pot CT/MT	Coef.	Pot CT/BT	PLMT
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[W/m <sup>2</sup> ]	[KW]	%	[KW]	[KVA]	Simult	[KVA]	[KVA]
Residencial	47.000	158.900	92	14.619	100%	14.619	0	0,4	6.497	5.522
Terciario Comercial		9.600	100	960	100%	960	0	0,6	640	544
Dotacional	16.600	16.600	100	1.660	100%	1.660	0	0,6	1.107	941
Espacios verdes	19.100	0	1,0	19	100%	19	0	1,0	21	18
Libre privado	20.800	0	5,0	104	100%	104	0	1,0	116	99
Viario Pavimentado	127.015	0	1,0	127	100%	127	0	1,0	141	120
Viario Ajardinado	6.685	0	1,0	7	100%	7	0	1,0	8	7
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>		<b>17.496</b>	<b>100%</b>	<b>17.496</b>	<b>0</b>		<b>8.530,00</b>	<b>7.251</b>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

AREA DE ORDENACION DETALLADA						
OFIMÁTICO						
PXOM - VIGO						
CÁLCULO DE DEMANDAS						
GAS						
USO	Superficie	Edificabilidad	Viv eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[1Ud=100m2]	Simult	[Nm <sup>3</sup> /h]	[Nm <sup>3</sup> /h]
Residencial	47.000	158.900	1.589	0,56	0,80	712
Terciario Comercial		9.600	96	1,00	0,80	77
Dotacional	16.600	16.600	166	0,88	0,80	117
Espacios verdes	19.100	0				
Libre privado	20.800	0				
Viario Pavimentado	127.015	0				
Viario Ajardinado	6.685	0				
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>	<b>1.851</b>	<b>0,56</b>	<b>0,80</b>	<b>829</b>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA								
OFIMÁTICO								
PXOM - VIGO								
CALCULO DE DEMANDAS								
TELECOMUNICACIONES								
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lín. teóricas	Coef.	Lín. reales	Pares teóricos	Pares
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[lin/100 m <sup>2</sup> <sub>ed</sub> ]	[ud]	Simult	[ud]	1,4	salida
Residencial		158.900	1	1.589	0,5	795	1.112	1.200
Terciario Comercial	47.000	9.600	1	96	0,5	48	67	100
Dotacional	16.600	16.600	1	166	0,5	83	116	200
Espacios verdes	19.100	0	1	0	0,5	0	0	0
Libre privado	20.800	0						
Viario Pavimentado	127.015	0						
Viario Aardinado	6.685	0		0	0,5	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>237.200</b>	<b>185.100</b>		<b>1.851</b>		<b>926</b>	<b>1.295</b>	<b>1.500</b>



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

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

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

O artigo 13.b do Regulamento indica que cando por dificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñarse 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).

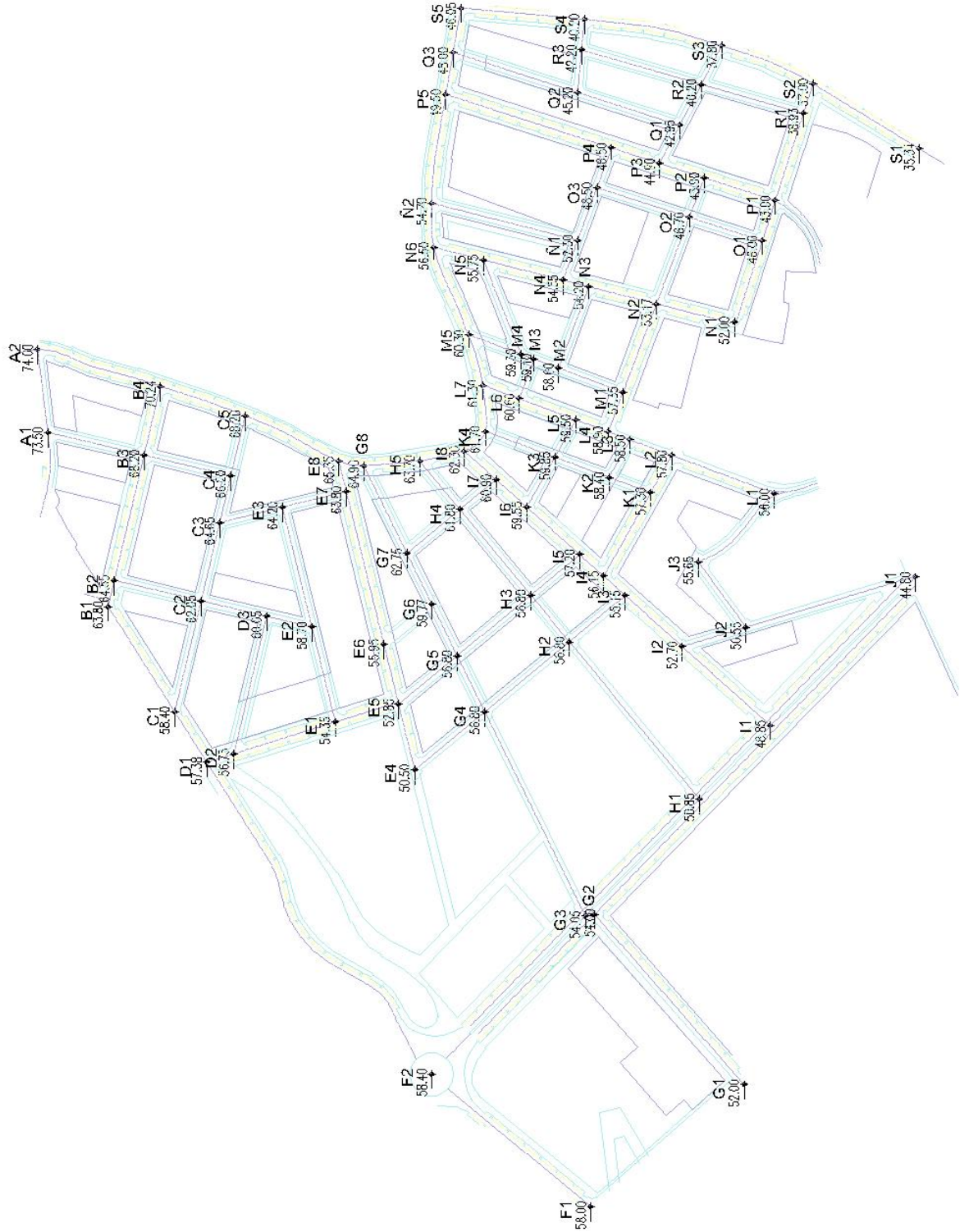
O caso concreto do ámbito con AOD A-4-37 OFIMATICO, non presenta particularidades topográficas especiais que deriven en importantes dificultades topográficas, e polo tanto en materia de accesibilidade. No obstante dada a complexidade do conxunto do viario, pode resultar algún tramo con pendente entre o 10% e 12% resultando así algún itinerario peonil practicable.



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

## ESQUEMA VIARIO do A-4-37 OFIMÁTICO





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

### CADRO DE TRAMOS E PENDENTES INCLUIDOS NO ÁMBITO

<u>Tramo</u>	<u>Punto Inicial</u>	<u>Cota Inicial (m)</u>	<u>Punto Final</u>	<u>Cota Final(m)</u>	<u>Lonxitude do tramo (m)</u>	<u>Pendente do tramo</u>
A1 - B3	A1	73,50	B3	68,20	70,00	7,57%
A2 - B4	A2	74,00	B4	70,24	90,00	4,18%
A2 - A1	A2	74,00	A1	73,50	60,00	0,83%
B1 - C1	B1	63,80	C1	58,40	85,00	6,35%
B2 - C2	B2	64,55	C2	62,05	60,00	4,17%
B2 - B1	B2	64,55	B1	63,80	20,00	3,75%
B3 - C4	B3	68,20	C4	66,20	60,00	3,33%
B3 - B2	B3	68,20	B2	64,55	90,00	4,06%
B4 - B3	B4	70,24	B3	68,20	50,00	4,08%
B4 - C5	B4	70,24	C5	68,20	65,00	3,14%
C1 - D1	C1	58,40	D1	57,38	40,00	2,55%
C2 - D3	C2	62,05	D3	60,05	50,00	4,00%
C2 - C1	C2	62,05	C1	58,40	80,00	4,56%
C3 - C2	C3	64,65	C2	62,05	55,00	4,73%
C3 - E3	C3	64,65	E3	64,20	45,00	1,00%
C4 - C3	C4	66,20	C3	64,65	30,00	5,17%
C5 - C4	C5	68,20	C4	66,20	40,00	5,00%
C5 - E8	C5	68,20	E8	65,35	70,00	4,07%
D2 - E1	D2	58,75	E1	54,35	70,00	6,29%
D2 - D1	D2	58,75	D1	57,38	20,00	6,85%
D3 - D2	D3	60,05	D2	58,75	95,00	1,37%
D3 - E2	D3	60,05	E2	58,70	35,00	3,86%
E1 - E5	E1	54,35	E5	52,85	45,00	3,33%
E2 - E1	E2	58,70	E1	54,35	65,00	6,69%
E3 - E2	E3	64,20	E2	58,70	85,00	6,47%
E3 - E7	E3	64,20	E7	63,80	45,00	0,89%
E5 - E4	E5	52,85	E4	50,50	45,00	5,22%
E6 - E5	E6	55,95	E5	52,85	40,00	7,75%



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<u>Tramo</u>	<u>Punto Inicial</u>	<u>Cota Inicial (m)</u>	<u>Punto Final</u>	<u>Cota Final(m)</u>	<u>Lonxitude do tramo (m)</u>	<u>Pendente do tramo</u>
E7 - E6	E7	63,80	E6	55,95	105,00	7,48%
E8 - E7	E8	65,35	E7	63,80	35,00	4,43%
E8 - G8	E8	65,35	G8	64,90	20,00	2,25%
F1 - G1	F1	58,00	G1	52,00	135,00	4,44%
F2 - F1	F2	58,40	F1	58,00	140,00	0,29%
F2 - D1	F2	58,40	D1	57,38	270,00	0,38%
F2 - G3	F2	58,40	G3	54,05	150,00	2,90%
G2 - G1	G2	54,00	G1	52,00	155,00	1,29%
G2 - H1	G2	54,00	H1	50,85	110,00	2,86%
G4 - H2	G4	56,80	H2	56,80	75,00	0,00%
G4 - G3	G4	56,80	G3	54,05	155,00	1,77%
G4 - G5	G4	56,80	G5	56,80	45,00	0,00%
G4 - E4	G4	56,80	E4	50,50	65,00	9,69%
G5 - H3	G5	56,80	H3	56,80	65,00	0,00%
G5 - E5	G5	56,80	E5	52,85	50,00	7,90%
G6 - E6	G6	59,77	E6	55,95	45,00	8,49%
G6 - G5	G6	59,77	G5	56,80	40,00	7,43%
G7 - H4	G7	62,75	H4	61,80	50,00	1,90%
G7 - G6	G7	62,75	G6	59,77	40,00	7,45%
G8 - H5	G8	64,90	H5	63,70	40,00	3,00%
G8 - G7	G8	64,90	G7	62,75	65,00	3,31%
H1 - I1	H1	50,85	I1	48,85	70,00	2,86%
H2 - I3	H2	56,80	I3	55,15	50,00	3,30%
H2 - H3	H2	56,80	H3	56,80	40,00	0,00%
H2 - H1	H2	56,80	H1	50,85	140,00	4,25%
H4 - H3	H4	61,80	H3	56,80	75,00	6,67%
H4 - I7	H4	61,80	I7	60,90	30,00	3,00%
H5 - H4	H5	63,70	H4	61,80	45,00	4,22%
H5 - I8	H5	63,70	I8	62,30	30,00	4,67%
I1 - J1	I1	48,85	J1	44,80	145,00	2,79%





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

<u>Tramo</u>	<u>Punto Inicial</u>	<u>Cota Inicial (m)</u>	<u>Punto Final</u>	<u>Cota Final(m)</u>	<u>Lonxitude do tramo (m)</u>	<u>Pendente do tramo</u>
I2 - J2	I2	52,70	J2	50,55	45,00	4,78%
I2 - I1	I2	52,70	I1	48,85	80,00	4,81%
I3 - I2	I3	55,15	I2	52,70	50,00	4,90%
I4 - I3	I4	56,15	I3	55,15	35,00	2,86%
I5 - H3	I5	57,20	H3	56,80	45,00	0,89%
I5 - I4	I5	57,20	I4	56,15	35,00	3,00%
I6 - I5	I6	59,55	I5	57,20	50,00	4,70%
I7 - I6	I7	60,90	I6	59,55	30,00	4,50%
I8 - K4	I8	62,30	K4	61,70	25,00	2,40%
I8 - I7	I8	62,30	I7	60,90	30,00	4,67%
J2 - J1	J2	50,55	J1	44,80	120,00	4,79%
J3 - J2	J3	55,65	J2	50,55	55,00	9,27%
K1 - I4	K1	57,30	I4	56,15	65,00	1,77%
K2 - K1	K2	58,40	K1	57,30	30,00	3,67%
K3 - L5	K3	59,85	L5	59,50	30,00	1,17%
K3 - K2	K3	59,85	K2	58,40	40,00	3,63%
K3 - I6	K3	59,85	I6	59,55	40,00	0,75%
K4 - L7	K4	61,70	L7	61,30	30,00	1,33%
K4 - K3	K4	61,70	K3	59,85	50,00	3,70%
L1 - J3	L1	56,00	J3	55,65	70,00	0,50%
L2 - L1	L2	57,80	L1	56,00	75,00	2,40%
L2 - K1	L2	57,80	K1	57,30	30,00	1,67%
L3 - K2	L3	58,50	K2	58,40	30,00	0,33%
L3 - L2	L3	58,50	L2	57,80	30,00	2,33%
L4 - M1	L4	58,90	M1	57,35	30,00	5,17%
L5 - L4	L5	59,50	L4	58,90	25,00	2,40%
L6 - L5	L6	60,60	L5	59,50	40,00	2,75%
L6 - M3	L6	60,60	M3	59,40	30,00	4,00%
L7 - L6	L7	61,30	L6	60,60	25,00	2,80%
L7 - M5	L7	61,30	M5	60,30	35,00	2,86%
<u>Tramo</u>	<u>Punto Inicial</u>	<u>Cota Inicial (m)</u>	<u>Punto Final</u>	<u>Cota Final(m)</u>	<u>Lonxitude do tramo (m)</u>	<u>Pendente do tramo</u>



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M1 - N2	M1	57,35	N2	53,17	65,00	6,43%
M2 - N3	M2	58,60	N3	54,20	60,00	7,33%
M2 - M1	M2	58,60	M1	57,35	50,00	2,50%
M3 - M2	M3	59,40	M2	58,60	20,00	4,00%
M4 - N5	M4	59,30	N5	55,75	70,00	5,07%
M5 - N6	M5	60,30	N6	56,50	65,00	5,85%
M5 - M4	M5	60,30	M4	59,30	40,00	2,50%
N1 - O1	N1	52,00	O1	46,00	60,00	10,00%
N2 - N1	N2	53,17	N1	52,00	55,00	2,13%
N2 - O2	N2	53,17	O2	46,70	65,00	9,95%
N3 - N2	N3	54,20	N2	53,17	50,00	2,06%
N6 - N5	N6	56,50	N5	55,75	35,00	2,14%
N6 - Ñ2	N6	56,50	Ñ2	54,70	30,00	6,00%
Ñ1 - O3	Ñ1	52,30	O3	48,50	40,00	9,50%
Ñ2 - Ñ1	Ñ2	54,70	Ñ1	52,30	105,00	2,29%
Ñ2 - P5	Ñ2	54,70	P5	49,50	75,00	6,93%
O1 - P1	O1	46,00	P1	43,00	30,00	10,00%
O2 - O1	O2	46,70	O1	46,00	50,00	1,40%
O2 - P2	O2	46,70	P2	45,90	30,00	2,67%
O3 - P4	O3	48,50	P4	46,50	30,00	6,67%
O3 - O2	O3	48,50	O2	46,70	65,00	2,77%
P1 - R1	P1	43,00	R1	38,93	65,00	6,26%
P2 - P1	P2	45,90	P1	43,00	50,00	5,80%
P2 - P3	P2	45,90	P3	44,90	30,00	3,33%
P3 - Q1	P3	44,90	Q1	42,95	30,00	6,50%
P4 - P3	P4	46,50	P3	44,90	35,00	4,57%
P5 - Q3	P5	49,50	Q3	48,00	30,00	5,00%
P5 - P4	P5	49,50	P4	45,90	120,00	3,00%
Q1 - R2	Q1	42,95	R2	40,20	30,00	9,17%
Q2 - R3	Q2	45,20	R3	42,20	30,00	10,00%
<u>Tramo</u>	<u>Punto Inicial</u>	<u>Cota Inicial (m)</u>	<u>Punto Final</u>	<u>Cota Final(m)</u>	<u>Lonxitude do tramo (m)</u>	<u>Pendente do tramo</u>
Q2 - Q1	Q2	45,20	Q1	42,95	75,00	3,00%



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Q3 - S5	Q3	48,00	S5	46,05	30,00	6,50%
Q3 - Q2	Q3	48,00	Q2	45,20	90,00	3,11%
R1 - S2	R1	38,93	S2	37,00	20,00	9,65%
R2 - R1	R2	40,20	R1	38,93	70,00	1,81%
R2 - S3	R2	40,20	S3	37,80	30,00	8,00%
R3 - R2	R3	42,20	R2	40,20	85,00	2,35%
R3 - S4	R3	42,20	S4	40,20	20,00	10,00%
S2 - S1	S2	37,00	S1	35,34	85,00	1,95%
S3 - S2	S3	37,80	S2	37,00	70,00	1,14%
S4 - S3	S4	40,20	S3	37,80	95,00	2,53%
S5 - S4	S5	46,05	S4	40,20	85,00	6,88%

### 1. Accesibilidade do viario preexistente.-

O ámbito recolle soamente o trazado actual da Rúa Ceboleira, Av Alcalde Lavadores, Estrada de Vilar e Rúa Gandarón, mellorando a súa traza actual e dando unha maior sección de vial, mellorando a calidade do existente, e mantendo case semellantes 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 as seguintes:

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	A2 – B4 (Rúa Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	4,18%	10,50 M	ADAPTADO
2	B4 – C5 (Rúa Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	3,14%	10,50 M	ADAPTADO
3	C5 – E8 (Rúa Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	4,07%	10,50 M	ADAPTADO
4	E8 – G8 (Rúa Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	2,25%	10,50 M	ADAPTADO
RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

5	G8 - H5 (Rua Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	3,00%	10,50 M	ADAPTADO
6	H5 - I8 (Rua Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	4,67%	10,50 M	ADAPTADO
7	I8 - K4 (Rua Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	2,40%	10,50 M	ADAPTADO
8	K4 - L7 (Rua Ceboleira)	EXISTENTE MODIFICADO	1,33%	10,50 M	ADAPTADO
9	L7 - M5 (Av Alcalde Lavadores)	EXISTENTE MODIFICADO	2,86%	10,50 M	ADAPTADO
10	M5 - N6 (Av Alcalde Lavadores)	EXISTENTE MODIFICADO	5,85%	10,50 M	ADAPTADO
11	N6 - Ñ2 (Av Alcalde Lavadores)	EXISTENTE MODIFICADO	6,00%	10,50 M	ADAPTADO
12	Ñ2 - P5 (Av Alcalde Lavadores)	EXISTENTE MODIFICADO	6,93%	10,50 M	ADAPTADO
13	P5 - Q3 (Av Alcalde Lavadores)	EXISTENTE MODIFICADO	5,00%	10,50 M	ADAPTADO
14	Q3 - S5 (Av Alcalde Lavadores)	EXISTENTE MODIFICADO	6,50%	10,50 M	ADAPTADO
15	S2 - S1 (Rua Gandarón)	EXISTENTE MODIFICADO	1,95%	16,00 M	ADAPTADO
16	S3 - S2 (Rua Gandarón)	EXISTENTE MODIFICADO	1,14%	16,00 M	ADAPTADO
17	S4 - S3 (Rua Gandarón)	EXISTENTE MODIFICADO	2,53%	16,00 M	ADAPTADO
18	S5 - S4 (Rua Gandarón)	EXISTENTE MODIFICADO	6,88%	16,00 M	ADAPTADO
19	L2 - L1 (Estrada Vilar)	EXISTENTE MODIFICADO	2,40%	16,00 M	ADAPTADO
20	L3 - L2 (Estrada Vilar)	EXISTENTE MODIFICADO	2,33%	16,00 M	ADAPTADO
21	L5 - L4 (Estrada Vilar)	EXISTENTE MODIFICADO	2,40%	16,00 M	ADAPTADO
22	L6 - L5 (Estrada Vilar)	EXISTENTE MODIFICADO	2,75%	16,00 M	ADAPTADO
23	L7 - L6 (Estrada Vilar)	EXISTENTE MODIFICADO	2,80%	16,00 M	ADAPTADO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Tódolos 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.-

Os novos viais propostos na AOD, na zona de solo urbano non consolidado, serven de conexión entre a Av Gran Vía, a Rúa Coutadas e a Baixada Castaño.

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

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	A1 - B3	NOVO	7,57%	10,00 M	ADAPTADO
2	A2 - A1	NOVO	0,83%	8,25 M	ADAPTADO
3	B1 - C1	NOVO	6,35%	10,50 M	ADAPTADO
4	B2 - C2	NOVO	4,17%	10,00 M	ADAPTADO
5	B2 - B1	NOVO	3,75%	16,00 M	ADAPTADO
6	B3 - C4	NOVO	3,33%	10,00 M	ADAPTADO
7	B3 - B2	NOVO	4,06%	16,00 M	ADAPTADO
8	B4 - B3	NOVO	4,08%	16,00 M	ADAPTADO
9	C1 - D1	NOVO	2,55%	10,50 M	ADAPTADO
10	C2 - D3	NOVO	4,00%	10,00 M	ADAPTADO
11	C2 - C1	NOVO	4,56%	10,00 M	ADAPTADO
12	C3 - C2	NOVO	4,73%	10,00 M	ADAPTADO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
13	C3 - E3	NOVO	1,00%	10,00 M	ADAPTADO
14	C4 - C3	NOVO	5,17%	10,00 M	ADAPTADO
15	C5 - C4	NOVO	5,00%	10,00 M	ADAPTADO
16	D2 - E1	NOVO	6,29%	16,00 M	ADAPTADO
17	D2 - D1	NOVO	6,85%	16,00 M	ADAPTADO
18	D3 - D2	NOVO	1,37%	10,00 M	ADAPTADO
19	D3 - E2	NOVO	3,86%	10,00 M	ADAPTADO
20	E1 - E5	NOVO	3,33%	16,00 M	ADAPTADO
21	E2 - E1	NOVO	6,69%	10,00 M	ADAPTADO
22	E3 - E2	NOVO	6,47%	10,00 M	ADAPTADO
23	E3 - E7	NOVO	0,89%	10,00 M	ADAPTADO
24	E5 - E4	NOVO	7,44%	16,00 M	ADAPTADO
25	E6 - E5	NOVO	7,75%	16,00 M	ADAPTADO
26	E7 - E6	NOVO	7,48%	16,00 M	ADAPTADO
27	E8 - E7	NOVO	4,43%	16,00 M	ADAPTADO
28	F1 - G1	NOVO	4,44%	-	ADAPTADO
29	F2 - F1	NOVO	0,29%	10,50 M	ADAPTADO
30	F2 - D1	NOVO	0,38%	10,50 M	ADAPTADO
31	F2 - G3	NOVO	2,90%	18,00 M	ADAPTADO
32	G2 - G1	NOVO	1,29%	8,25 M	ADAPTADO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
33	G2 - H1	NOVO	2,86%	18,00 M	ADAPTADO
34	G4 - H2	NOVO	0,00%	10,00 M	ADAPTADO
35	G4 - G3	NOVO	1,77%	6,00 M	ADAPTADO
36	G4 - G5	NOVO	0,00%	10,00 M	ADAPTADO
37	G4 - E4	NOVO	9,69%	10,00 M	ADAPTADO
38	G5 - H3	NOVO	0,00%	10,00 M	ADAPTADO
39	G5 - E5	NOVO	7,90%	10,00 M	ADAPTADO
40	G6 - E6	NOVO	8,49%	10,00 M	ADAPTADO
41	G6 - G5	NOVO	7,43%	10,00 M	ADAPTADO
42	G7 - H4	NOVO	1,90%	10,00 M	ADAPTADO
43	G7 - G6	NOVO	7,45%	10,00 M	ADAPTADO
44	G8 - G7	NOVO	3,31%	10,00 M	ADAPTADO
45	H1 - I1	NOVO	2,86%	18,00 M	ADAPTADO
46	H2 - I3	NOVO	3,30%	10,00 M	ADAPTADO
47	H2 - H3	NOVO	0,00%	10,00 M	ADAPTADO
48	H2 - H1	NOVO	4,25%	10,00 M	ADAPTADO
49	H4 - H3	NOVO	6,67%	10,00 M	ADAPTADO
50	H4 - I7	NOVO	3,00%	10,00 M	ADAPTADO
51	H5 - H4	NOVO	4,22%	10,00 M	ADAPTADO
52	I1 - J1	NOVO	2,79%	18,00 M	ADAPTADO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
53	I2 - J2	NOVO	4,78%	10,00 M	ADAPTADO
54	I2 - I1	NOVO	4,81%	16,00 M	ADAPTADO
55	I3 - I2	NOVO	4,90%	16,00 M	ADAPTADO
56	I4 - I3	NOVO	2,86%	16,00 M	ADAPTADO
57	I5 - H3	NOVO	0,89%	10,00 M	ADAPTADO
58	I5 - I4	NOVO	3,00%	16,00 M	ADAPTADO
59	I6 - I5	NOVO	4,70%	16,00 M	ADAPTADO
60	I7 - I6	NOVO	4,50%	16,00 M	ADAPTADO
61	I8 - I7	NOVO	4,67%	16,0 M	ADAPTADO
62	J2 - J1	NOVO	4,79%	10,00 M	ADAPTADO
63	J3 - J2	NOVO	9,27%	10,00 M	ADAPTADO
64	K1 - I4	NOVO	1,77%	16,00 M	ADAPTADO
65	K2 - K1	NOVO	3,67%	10,00 M	ADAPTADO
66	K3 - L5	NOVO	1,17%	10,00 M	ADAPTADO
67	K3 - K2	NOVO	3,63%	10,00 M	ADAPTADO
68	K3 - I6	NOVO	0,75%	10,00 M	ADAPTADO
69	K4 - K3	NOVO	3,70%	10,00 M	ADAPTADO
70	L1 - J3	NOVO	0,50%	10,00 M	ADAPTADO
71	L2 - K1	NOVO	1,67%	10,00 M	ADAPTADO
72	L3 - K2	NOVO	0,33%	10,00 M	ADAPTADO
73	L4 - M1	NOVO	5,17%	16,00 M	ADAPTADO





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
74	L6 - M3	NOVO	4,00%	10,00 M	ADAPTADO
75	M1 - N2	NOVO	6,43%	16,00 M	ADAPTADO
76	M2 - N3	NOVO	7,33%	10,00 M	ADAPTADO
77	M2 - M1	NOVO	2,50%	10,00 M	ADAPTADO
78	M3 - M2	NOVO	4,00%	10,00 M	ADAPTADO
79	M4 - N5	NOVO	5,07%	10,00 M	ADAPTADO
80	M5 - M4	NOVO	2,50%	10,00 M	ADAPTADO
81	N1 - O1	NOVO	10,00%	16,00 M	ADAPTADO
82	N2 - N1	NOVO	2,13%	16,00 M	ADAPTADO
83	N2 - O2	NOVO	9,95%	10,00 M	ADAPTADO
84	N3 - N2	NOVO	2,06%	16,00 M	ADAPTADO
85	N6 - N5	NOVO	2,14%	16,00 M	ADAPTADO
86	Ñ1 - O3	NOVO	9,50%	10,00 M	ADAPTADO
87	Ñ2 - Ñ1	NOVO	2,29%	10,00 M	ADAPTADO
88	O1 - P1	NOVO	10,00%	16,00 M	ADAPTADO
89	O2 - O1	NOVO	1,80%	10,00 M	ADAPTADO
90	O2 - P2	NOVO	1,67%	10,00 M	ADAPTADO
91	O3 - P4	NOVO	7,50%	10,00 M	ADAPTADO
92	O3 - O2	NOVO	2,69%	10,00 M	ADAPTADO
93	P1 - R1	NOVO	5,34%	16,00 M	ADAPTADO
94	P2 - P1	NOVO	7,00%	16,00 M	ADAPTADO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

RÚA	DENOMINACIÓN TRAMO	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
95	P2 - P3	NOVO	3,33%	16,00 M	ADAPTADO
96	P3 - Q1	NOVO	6,50%	10,00 M	ADAPTADO
97	P4 - P3	NOVO	2,86%	16,00 M	ADAPTADO
98	P5 - P4	NOVO	3,00%	16,00 M	ADAPTADO
99	Q1 - R2	NOVO	9,17%	10,00 M	ADAPTADO
100	Q2 - R3	NOVO	10,00%	10,00 M	ADAPTADO
101	Q2 - Q1	NOVO	3,00%	10,00 M	ADAPTADO
102	Q3 - Q2	NOVO	3,11%	10,00 M	ADAPTADO
103	R1 - S2	NOVO	9,65%	10,00 M	ADAPTADO
104	R2 - R1	NOVO	1,81%	10,00 M	ADAPTADO
105	R2 - S3	NOVO	8,00%	10,00 M	ADAPTADO
106	R3 - R2	NOVO	2,35%	10,00 M	ADAPTADO
107	R3 - S4	NOVO	10,00%	10,00 M	ADAPTADO

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



No tocante á largura mínima de paso libre de obstáculos para os itinerarios peonís, en todo o ámbito proposto e desenrolado pola ordenación detallada 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.

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

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

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

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

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



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

### 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.