



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-5-16 GUIXAR



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-5-16, GUIXAR



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 Estructurantes da Proposta.	8
5.Obxectivos.	9
6.Criterios de Ordenación.	10
7.Cadro xeral de Superficies	11
8.Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.	16
9.Edifícios, Bens e Elementos Protexidos.	17
10.Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.	17
11.Criterios seguidos para a implantación dos servizos.	18
12.Análise de custos da transformación e Viabilidade económica.	18
13.Sistema de Actuación.	20
14.Polígonos.	20
II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN.....	21
III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.	43
IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS.....	45
V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DE SERVIZOS	46
ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS.....	71
VI. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.	79
VII. PLANOS	87



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, como consecuencia do Convenio suscrito entre o Concello de Vigo e o Consorcio da Zona Franca de Vigo, polo cal se acordara incorporar a Ordenación Detallada deste ámbito, unha vez que o estudio de viabilidade encargado polo dito Consorcio, amosou a dita viabilidade da actuación, segundo os parámetros contidos na Ficha de Características do PXOM.

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 A-5-16, GUIXAR, cuxa superficie abranxe 150.950 m², tal como ven determinada na Ficha de Características do dito Ámbito, que se reproduce na páxina que ven de seguido, cuxos parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de perfiar a presente Ordenación Detallada.



FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GUIXAR** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-16** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

150.950 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	1.200
Viario:	17.101

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	11.796

Propostos

	11.705

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

120.853 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

206.553 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,368 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 15

Altura Máxima

25

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	60	40	1,000
Outros usos globais			
RESIDENCIAL	45	30	1,102
TERCIARIO HOTELEIRO	10	5	1,217
DOTACIONAL PRIVADO	5		0,643

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,779

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

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

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

Verde:	39.000	m ² de solo
Equipamento:	5.400	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	1.325	Nº Plazas

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

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E108	AVDA DE GUIXAR - RÚA PURIFICACIÓN SAAVEDRA	PROPOSTO
RÚA JULIÁN ESTEVEZ - AVDA. GUIXAR		
SX/CO-TR/E109	SANJURJO BADÍA - ENRIQUE LORENZO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	28,437%

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

DESCRITAS NO PUNTO 9

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Levar a cabo unha fonda operación de reforma interior para a rexeneración desta área de Teis, coa previsión de casar o desenvolvemento urbano da cidade coa rehabilitación e mellora das estruturas barriais.
- A anovación dunha importante área urbana do litoral vigués, de grande cualificación paisaxística.
- Incrementar a capacidade de acobillo para actividades terciarias que a cidade demanda para poder exercer ese seu rol de principal cidade comercial da euronrexión.
- A xeneración de espazo público de grande cualidade que o barrio precisa e demanda.
- A humanización da rúa Sanjurjo Badía, liberándoa dos tráfico pesados e mellorando as condicións de uso integral por peóns, ciclistas, etc, para a súa conversión en soporte de rexeneración de actividades comerciais de carácter barrial e, mesmo urbano.
- A oferta de viario opcional a esta vía que hoxendía xa non pode exercer a función de viais de entrada e saída.
- A mellora das comunicacións transversas.
- Formalización aquelaada entre a expansión cara a Teis do centro urbano a traveso de García Barbón e Avda. de Guixar, como de harmonización e da nova ordenación no entramado urbano barrial de Teis.
- A xeneración dunha área comercial, que teña como elemento central o propio Mercado de Teis, que se substituirá, para integralo dentro da nova área loxística, xerando no seu contorno unha área terciaria senlleira de servizos e lecer de maior escala.
- A previsión de aparcamento non só como dotación dos novos desenvolvementos, senón para funcionar como intercambiador da zona Norte.
- A xeneración de espazo público de calidade, coa concentración tanto do espazo residencial como de equipamentos comerciais, que darán como resultado a obtención de áreas libres, que servirán para a estruturación da área prevendo un parque de entre 35.000 e 50.000 m², que favoreza unha relación máis fluída coa ría.
- Establecese expresamente como obxectivo da actuación o realoxo da poboación residente dentro do propio ámbito debendo preverse a tal efecto a disposición de tipos edificatorios que permitan na medida do posible o mantemento dos actuais modos de vida.
- A ordenación asumirá o traslado do inmovible da Fábrica de Salazón sita en Xulián Estévez, identificado no Catálogo coa clave A-



- 081, a unha parcela de cesión obrigada de equipamentos comunitarios dentro do propio ámbito.
- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 40% do Uso Residencial previsto.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% 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.
- Fíxase como sistema de actuación o de expropiación por constituir o desenvolvemento da área de Guixar como elemento de centralidade unha peza fundamental no modelo de ordenación urbana proposto polo Plan Xeral. Máis tamen por razón da especial complexidade da actuación e dos obxectivos do planeamento que imponen o carácter público da mesma e fan precisa a intervención da administración.
- No desenvolvemento deste ámbito está prevista a intervención do Consorcio da Zona Franca de Vigo segundo convenio entre o Concello de Vigo e o CZF incorporado ó PXOM.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A_081, Fábrica de Salazón en Xulián Estévez; S_005, Xardíns Apostol Santiago (Colexio Apostol Santiago).
- As cargas urbanísticas son:
 - Aparcamento público e gratuito de 1200 prazas. 15.000.000 €
 - Humanización de Sanjurjo Badía (AA_03): 1.875.000 €
 - Financiación por valor de 15.525.000 € do Túnel de Xulian Estevez (AA_11) cun coste de 35.050.000 €



3. Contextualización e preexistencias.

O presente Ámbito, aínda que a todos os efectos se contemple polo PXOM como unidade completa do planeamento da área e, mesmo, da súa xestión, está pensado en función da operación de ordenación global que o Plan Xeral xa incluíra, dende a Fase de Diagnose e reafirmara na de Avance, dentro das denominadas “Actuacións Estratéxicas”, como unha operación de significado calado na ordenación urbana de Vigo, á que se lle deu o xenérico nome de “Borde Litoral de Teis: Ríos – A Guía”.

Como Antecedentes que se tiveron en conta á hora de elaborar os obxectivos e criterios que o Plan Xeral marcou para esta parte da cidade hai que suliñar que a área comprendida entre Ríos e A Guía abranxe na súa maior parte a superficie coñecida como barrio de Teis, dende o seu límite mais urbano, ao sur, ata o seu lindeiro mais rural, ao norde, xa no borde co concello de Redondela.

As liñas de comunicación terrestre, como a AP-9, coas estradas de saída cara Pontevedra e as liñas de ferrocarril (tanto a de tráfico de mercadorías cara o Porto, como a de pasaxeiros cara a Estación de Urzáiz) enmarcan o desenvolvemento, abondo estrangulado da zona, que se sinala como unha punta cara á Ría de Vigo a traveso do seu grande parque de A Guía.

Estes límites resultan, a súa vez, dunha caracterización xeográfica moi marcada, donde a aba do monte se aproxima ao mar de xeito lene, seguindo un descenso progresivo da súa cota somente interrompido polo Monte de A Guía, estandarte e referente inequívoco da situación da área.

A diversidade de usos é tamén unha característica salientable de toda esta área. Así, atópanse usos diferentes que conviven nunha estreita zona do barrio de Teis, salientando:

- 1) Residencial que é o que ocupa a meirande extensión dunhas a outras zonas, sendo maior na medida na que as edificacións se achegan ao nó de Isaac Peral, ponto neurálxico de conexión cara o centro da cidade. As maiores alturas sitúanse sobre a rúa Sanjurjo Badía e no inicio da Avda. de Guixar. Seguindo cara a zona Leste da Avda. de Buenos Aires, o tecido residencial caracterízase xa por unha baixa densidade, ocupado sobre todo por vivenda unifamiliar aillada. Maioritariamente, trátase dunha vivenda de certa vellez, se se exceptúa a que aparece nas zonas de aba do monte de A Guía, onde se sitúan vivendas novas de alto poder adquisitivo. Todo este tecido residencial de baixa densidade desenvólvese dentro dun parcelario moi caótico e sen ningún tipo de planeamento aparente, como froito das preexistencias aínda operantes de carácter agrario destas zonas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- 2) O uso Industrial, aparece ligado directamente á zona portuaria, como os asteleiros (Factoría de Vulcano), almacéns de combustible (como a desaparecida Campsa), a Escola de Especialistas da Armada (a ETEA, igoalmente desaparecida) ou unha serie de naves de almacenamento e produción de menor escala que atoran o acceso a esta parte do litoral da Ría.
- 3) O uso Educativo, xurde aquí de xeito profuso, cun grande número de centros escolares espallados por todo o barrio, tanto de carácter público como de carácter privado, Na súa maioría dispoñen dunha ampla superficie onde se localizan as súas instalacións, aínda que algúns deles tamén se sitúa entre a trama residencial de baixa densidade. Agupados pola súa ubicación, estes centros son:
 - a) Na zona de A Guía: O Instituto Mixto A Guía-Preescolar “Santa Tecla”; O Colexio “Daniel Castelao”, o Colexio “San José de la Guía”, o Colexio privado “Divina Pastora e o colexio “Possumos”
 - b) Na zona de Sanjurjo Badía: o Colexio “Apostol Santiago” (Xesuitas), o Instituto “Os Rosais”, o Colexio Público “Teis-Coutadas” e o colexio “Calasancias”.
 - c) Na zona da Avda. de Galicia: O instituto de F.P. e o Colexio público “San Salvador”
- 4) No que atinxe ao uso de parques e zonas verdes, cunha forte presenza no barrio, aínda que a súa ubicación dentro del sexa periférica e, hoxe por hoxe, pouco funcional, hai que citar:
 - a) O grande pulmón que se sitúa no Monte de A Guía, dunha grande extensión, que marca dende a súa altura un referente ineludible para todo o barrio, sendo o único espacio actual dende onde se pode ter un contacto directo co litgoral da ría. Actualmente, os seus accesos son deficitarios, así como o seu aproveitamento pola cidadanía.
 - b) Mais ao leste e situado sobre dun pequeno outeiroño hai que citar o Parque de A Rioux, que ten unha crara intención de parque urbano, pero que aínda non ten o uso que debería ter, por falta de un desenvolvemento urbanístico da zona, que adoce de usos residenciais craramente urbanos.
 - c) No resto do barrio as zonas axardinadas son moi cativas e escasas. Unha rúa arbolada como a de Antonio Lorenzo atopase descuidada e sen craras posibilidades de crecemento (semellante é o caso da Avda. da Mariña).
- 5) Uso Comercial desenvólvese principalmente ao longo de Sanjurjo Badía en forma de pequeno comercio familiar e arredor do Mercado de Teis, verdadeiro polo ou foco de atracción para actividade comercial do barrio.

O resto del, cara o leste, nítrese de pequenos comercios espallados ao longo do eixo da Avda. de Galicia.



É importante sinalar e suliñar a peculiaridade do trazado dos viais nesta zona, debido aos fortes desniveis existentes, o que provoca que decorran de Leste a Oeste (Autopista AP-9, liñas de ferrocarril e estradas de saída cara a Pontevedra), cunha soa avenida (a de Buenos Aires) que as comunica transversalmente.

Existen derivados desta situación, grandes puntos críticos de circulación de tráfico, incrementados pola escasa dimensión das súas vías e o grande número de vehículos que en determinadas horas circulan por elas. Así:

- A Avda. de Buenos Aires, na súa intersección en altura coa AP-9, dende a cal se accede a Teis dende Pontevedra e viceversa; non así cara o centro de Vigo, cara onde aínda non é posible a conexión. Esta situación xenera importantes retencións de tráfico na confluencia da dita Avda. de Buenos Aires coas rúas Sanjurjo Badía e Avda de Galicia. Este punto de encontro aínda se fai máis complicado se se ten en conta que resulta ser o único acceso cara o Monte da Guía, cara onde decorren un número importante de autobuses escolares ao longo do día.
- Sanjurjo Badía, cunha alta intensidade de tráfico e unha escasa dimensión da calzada (un único carril por sentido e de carácter urbano).

4. Elementos Estructurantes da Proposta.

Dado o carácter untario do tratamento de toda a zona, como se puxo xa de relevo con anterioridade, enténdese que o seu tratamento, no que respeita aos elementos estruturantes, tamén o debe ser.

Fundamentalmente, o que se pretende coa ordenación proposta para Teis, a traveso das intervencións que se proponen para todos os ámbitos de solo urbano non consolidado (e mesmo de solo urbanizable delimitado), é relacionar visual e físicamente a ría coa Avda. de Sajurjo Badía e coa Avda. de Galicia, tentando superar a ruptura que se verifica actualmente entre elas. Para elo é necesario:

- Dispor de opcións á Avda. de Sanjurjo Badía:
- Proxectase un viario estruturante que enlace a Avda. de Guixar coa Avda. de Galicia e a autopista AP-9 (Vigo-Pontevedra), procurando establecer outras posibilidades de enlace e conexión do Barrio de Teis. Así como a consolidación dun vial, a traveso dun túnel máis ou menos paralelo ao do ferrocarril, que continuando por superficie, una directamente a área portuaria coa autopista Vigo Pontevedra (AP-9)
- Humanizar a Avda. de Sanjurjo Badía:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Preténdese a constitución dun verdadeiro eixo de relación barrial da dita avenida, liberándoa de tráfico pesado e levando a cabo todo tipo de intervencións de melloramento, de cara a ese fin.
- Recuperar o litoral marítimo con actuacións como:
 - Saneamento do litoral para recuperar a zona costeira, mellorando a súa conexión e trazando paseos que se relacionen coas áreas verdes e de lecer.
 - A protección e potenciación da floresta do monte da Guía, como verdadeiro parque verde de escala de cidade.
 - A reestructuración do borde marítimo ao pe do Monte da Guía, a ETEA e a área de Ríos, coa dotación dun paseo e mellora das áreas verdes.
 - O mantemento da área verde-deportiva da ETEA, ampliándoa cun porto deportivo e dotándoa de novos usos equipamentais.
- A potenciación da transversalidade e permeabilidade de toda a zona, par a o cal deberá mellorarse a comunicación cunha rede de vías transversais que enlacen a Avda. de Sanjurjo Badía coa nova Avda. de Guixar, e cun mellor acceso ao litoral.

A xeneración de espacio público de calidade, a traveso da concentración tanto do espacio residencial como de equipamentos, que dará como resultado a obtención de áreas libres, as casi servirán para a estruturación da área (Monte da Guía) e Mercado de Teis, entre outros, como xeneradores do futuro crecemento. Igoalmente, xenerar, a traveso de zócalos que conteñan espazos públicos e parques, unha relación máis fluída coa ría, tanto na zona do mercado de Teis como ao longo de toda a Avda. de Galicia. E tamén consolidando a área residencial do Monte de A Guía, xa que mantendo a súa estrutura tipolóxica, dotarase dun espacio público central que estructure a área urbana.

5. Obxectivos.

Coa presente ordenación persegueuse:

- A extensión de extender o centro de Vigo a esta área de oportunidade e integrada na operación global de todo o barrio de Teis.
- A renovación dunha importante área urbana do litoral vigués, de grande cualificación paisaxística.
- Incrementar a capacidade de acobillo para actividades terciarias que a cidade demanda para poder exercer ese seu rol de principal cidade comercial da eurorexión.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- A xeneración de espaciao público de grande cualidade que o barrio precisa e demanda.
- A humanización da rúa Sanjurjo Badía, liberándoa dos tráficoos pesados e mellorando as condicións de uso integral por peóns, ciclistas, etc, para a súa conversión en soporte de rexeneración de actividades comerciais de carácter barrial e, mesmo urbano.
- A oferta de viario opcional a esta vía que hoxendía xa non pode exercer a función de viais de entrada e saída.
- A mellora das comunicacións transversais.
- Establécense expresamente como obxectivos da actuación o realoxo da poboación residente que se vexa afectada pola mesma dentro do propio ámbito.

6. Criterios de Ordenación.

- A persecución destes obxectivos faise cunha proposta de grande flexibilidade, ben sexa pola combinación aquelaada de usos, ben polo equilibrio entre a vivenda libre e a acollida a reximes de protección, ben coa utilización racional de espaciaos libres privados como públicos e a súa unión cos importantes aportes de solo dotacional público (espaciaos libres e zonas verdes e equipamentos).
- Formalización aquelaada entre a expansión cara a Teis do centro urbano a traveso de García Barbón e Avda. de Guixar, como de harmonización e da nova ordenación no entramado urbano barrial de Teis.
- A xeneración dunha área comercial, ten como elemento central o propio Mercado de Teis, que se substituirá, para integralo dentro da nova área loxística, xerando no seu contorno unha área terciaria senlleira de serviciaos e lecer de maior escala.
- A previsión dun importantísimo aparcamento non só como dotación dos novos desenvolvementos, senón para funcionar como intercambiador da zona Norte.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- A xeneración doo espacio público de calidade, conseguiráse mercede á concentración tanto do espacio residencial como de equipamentos comerciais, que darán como resultado a obtención de áreas libres, que servirán para a estruturación da área prevendo un parque de entre 35.000 e 50.000 m², complementados cun sistema de socalcos que conteñan espacios públicos e parques, unha relación máis fluída coa ría.
- A efectos de manter o arraigo da poboación existente se prevê a disposición de tipos edificatorios (unifamiliar, familiar) na medida do posible que permitan manter os actuais modos de vida.

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: GUIXAR

Sup. Total 150.950 m²

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² /m ²	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Otros Verde m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	P.1	11.351	47.082	4,15	50	V-XIII	4.877	25.464	1.488			
	P.2	25.464										
	P.3	1.488										
	P.4	5.852	8.778	1,50								
	P.5	3.913										
Total		48.068	55.860				4.877	25.464	5.401			
M.2	P.1	3.112	3.734	1,20		III						
Total		3.112	3.734									
M.3	P.1	2.058	4.528	2,20	60	VI	895	9.716				
	P.2	3.027	11.814	3,90	60	VI	816					
	P.3	19.476	90.547	4,65	100	I-II-III-XXIII	2.083					
	P.3 B	6.131	17.924	2,92	60	V	2.893					
	P.4	9.716										
Total		40.408	124.813				6.687	9.716				
M.4	P.1	1.624						1.624				
	P.2	503	2.766	5,50		V						
Total		2.127	2.766					1.624				



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manz. N°	Parcela n°	Superficie m²	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES			SISTEMAS GENERALES	
			Edificab. m².c	Aprov. m² / m²	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m²	Esp. Verde m²	Dotacional m²	Otros Verde m²	Esp. Verde m²
M.5	P.1	199								199	
	Total	199								199	
M.6	P.1	1.411						1.411			
	Total	1.411						1.411			
M.7	P.1	519						519			
	P.2	565	678	1,20	80	III					
	P.3	1.454	1.745	1,20	80	III					
	P.4	896	1.075	1,20	80	III					
	P.5	1.235	1.482	1,20	80	III					
	P.6	858	1.030	1,20	80	III					
	P.7	1.336	1.603	1,20	80	III					
	P.8	687									687
	P.9	1.676	2.011	1,20	80	III					
	P.10	273							273		
	P.11	3.457	9.756	2,82	60	V		1.574			
Total		12.956	19.380				1.574	792			



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: GUIXAR
Resumen de Manzanas:

Sup. Total 150.950 m²

Manzana nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES		Otros Verde m ²	SISTEMAS GENERALES	
		Edificab. m ² .c	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²		Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	48.068	55.860	4.877	25.464	5.401			
M.2	3.112	3.734						
M.3	40.408	124.813	6.687	9.716				
M.4	2.127	2.766		1.624				
M.5	199					199		
M.6	1.411			1.411				
M.7	12.956	19.380	1.574	792				
TOTAL	108.281	206.553	13.138	39.007	5.401	199		

Sup. Total de ámbito - Suma Sup. Manzanas = **Sup. Total de Viario** 42.669 m²
Sup. Sistema General Viario 23.501 m²
Sup. otro viario 19.168 m²



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

M.3	Residencial Acollida V.P.A.	P1 A	4.528 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P2 A	11.814 m ²
M.7	Residencial Acollida V.P.A.	P2 A	678 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P3 A	1.745 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P4 A	1.075 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P5 A	1.482 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P6 A	1.030 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P7 A	1.603 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P9 A	2.011 m ²
	Residencial Acollida V.P.A.	P11 A	9.756 m ²

TOTAL V.P.A. 35.722 m²

M.1	Dotacional Privado	P4	8.778 m ²
M.3	Terciario Hotelero	P3	11.446 m ²
M.3	Terciario Comercial	P3	65.000 m ²
M.3	Terciario Oficinas	P3	14.101 m ²
M.3	Terciario Oficinas	P3B	14.924 m ²
M.3*	Mercado (Terciario Comercial)	P3B	* 3.000 m ²

* Mercado de Teis en P.B. Se entregará al Concello dentro del 10% de su edificabilidad, construído con una cesión de paso hacia las terrazas de 370 m².



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 respeita á presente Ordenación Detallada da APR-A-5-16, GUIXAR, son as seguintes:

Determinacións Estructurantes	Da Ficha de Características	Da Ordenación Detallada
Superficie do ámbito (m ²)	150.950	150.950
Usos globais e tipoloxía edificatoria:		
a) Terciario Xeral	(Max.: 50%)	46,97%
b) Residencial	(Max.: 45%)	43,24%
c) Terciario Hosteleiro	(Max.: 10%)	5,54%
d) Dotacional	(Max.: 5%)	4,25%
Altura máxima (nº andares)	20	20
Superf. máx. edificab (m ²)	206.553	206.553
Reserva dotacións:		
a) Espacios libres (m ²)	39.000	39.007
b) Equipamentos (m ²)	5.400	5.401
c) Aparcam. públicos (nº)	1.325	1.325 ¹
Previsión de Sist. Xerais - Viario	23.501	23.501

¹ Prevese Aparcamiento Soterrado público para 1.200 prazas.



9. Edificios, Bens e Elementos Protexidos.

Dentro del ámbito encontramos en la calle Travesía dos Foxos nº 19 un lavadero recogido en el catálogo de Patrimonio Etnográfico Inmueble elaborado por el Concello de Vigo, (04.019). Se plantea el traslado dentro del mismo ámbito a la P2 M1 espacio libre del Sistema Local Público.

También encontramos los elementos catalogados:

- 1.- Jardines del colegio Apostol Santiago (S-005) con grado de protección integral, el cual se mantiene intacto y se le califica como Sistema Local, Espacio Verde Público.
- 2.- Fabrica de Salazón de la calle Xulián Estévez, (A-081) con grado de protección ambiental 5, de la cual se plantea su rehabilitación, recuperando la fachada original (retranqueándola hasta la nueva alineación) protegiendo especialmente balcones, puertas y barandillas, permitiendo su vaciado interior, ampliación, etc., de acuerdo con el nuevo uso a que se destine.

10. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

1. As Ordenanzas de aplicación no ámbito de GUIXAR (A-5-16) 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 "GUI"). 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-5-16, GUIXAR, así como a xustificación das necesidades da urbanización dos terreos do ámbito, tanto no interior do mesmo como no que respeta ás conexións coas redes xerais dos servicios figuran no Capítulo V da presente Ordenación Detallada e responden a correcta e cumprida harmonización entre as disposicións que ao respecto se conteñen na Memoria e Normativa do PXOM e as condicións concretas da ordenación do desenvolvemento da presente APR.

12. Análise de custos da transformación e Viabilidade económica.

A viabilidade da presente actuación foi analizada por técnicos do “Centro de Política do Sól i Valoracións” da Universitat Politècnica de Catalunya, nun estudo encargado polo Consorcio da Zona Franca de Vigo, aveirado ao Convenio asinado entre o Concello de Vigo e o Consorcio para o desenvolvemento urbanístico de Teis.

Os datos básicos do estudio reflíctese na folla que figura de seguido.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Clave: A-5-16 Nome: GUIXAR

Ámbito de solo urbano non consolidado

Superficie Delimitada:	150.950 m ² S
Superficie Computable:	120.853 m ² S
Superficie Total Edificable:	206.553 m ² T
Índice Edificabilidade Bruta:	1,368 m ² T/m ² S

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

Urbanización Normal:	16.499.164 €
Urbanización Especial ² :	32.400.000 €
Indemnizaciones Normales:	0 €
Indemnizaciones Especiales:	37.615.552 €
Cargas Específicas según Convenio:	0 €
Total Gastos:	86.514.716 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

Valor Promediado:	722 €
Valor Apropiable 206.553 m ² T x 722€ x 0,90	134.233.151 €

VALOR INICIAL DO SOLO

Valor Apropiable:	134.233.151 €
Total Gastos:	86.514.716 €
Superficie Computable:	120.853 m ² S
Valor Residual (134.233.151€ - 86.514.716€) / 120853 m ² S	395 €

² A urbanización especial consta de:

- Aparcamiento público e gratuito de 1200 prazas. 15.000.000 €
- Humanización de Sanjurjo Badía (AA_03): 1.875.000 €
- Financiación por valor de 15.525.000 € do Túnel de Xulian Estevez (AA_11) cun coste de 35.050.000 €



13. Sistema de Actuación.

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

14. Polígonos.

Dada a dimensión superficial non excesiva do ámbito A-5-16, así como o sistema de actuación fixado, a complexidade das determinacións, 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-5-16**, 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; 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-5-16, GUIXAR

Artículo GUI-1. Ámbito de aplicación.

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-16, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo GUI-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; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.



Artículo GUI-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 Terciario General y Terciario Hostelero.

Artículo GUI-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:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ²	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.3	P.3	19.476	90.547	100%	100%	I-II-III y XXIII*
	P.3.b	6.131	17.924	100%	60%	V**

* La altura total es como suma de la base de III plantas, sobre la que se levantan edificios de XX plantas.

** La altura total corresponde a V plantas sobre una base de hasta cinco metros por encima de la cota de Sanjurjo Badía.

4. El Uso Terciario General y el Terciario Hostelero, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la Manzana y Parcelas o Subparcelas según la siguiente relación:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Manzana	Uso Terciario	Parcela	Edificabilidad m ²
M.3	Edificio en altura Hostelero	P.3	11.446 m ²
M.3	Edificio en altura Oficinas	P.3	13.344 m ²
	Terciario Oficinas	P.3 b	17.924 m ²
	Terciario Comercial	P.3	65.000 m ²
	Terciario Oficinas	P.3	757 m ²

Artículo GUI-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres.

1. La Manzana 3, en la parte de “Basamento” Comercial es atravesado por un viario público, de 19,25 metros de ancho que enlaza Avenida de Guixar con Rúa Enrique Lorenzo. Corresponde con una edificación de dominio público.
2. El gálibo libre mínimo sobre el viario público será de cinco (5) metros.
3. La parte central de la M.3 Parcela P.3.b, en la estructura del mercado de Teis, deberá mantenerse un Paso Interior de Manzana, con las dimensiones establecidas en los planos, para permitir el paso desde la Plaza abierta a Sanjurjo Badía, espacio de uso público como Cesión de Uso de Superficie, por debajo de la edificación de 5 plantas para permitir el paso a las terrazas sobre la edificación Comercial.

Artículo GUI-6. Condiciones de Parcelación.

La particular configuración de la Manzana 3, Parcelas P.3 y P.3b, no permiten considerar la parcelación, con independencia de que el Proyecto de Urbanización, o los proyectos de conjunto básicos que puedan realizarse independicen las condiciones de construcción de las edificaciones en altura de la Parcela P.3.

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

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 GUI-8. Cota de origen y referencia.

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida dentro del plano teórico de referencia establecido de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

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

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

Artículo GUI-9. 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.

Artículo GUI-10. Altura de las Edificaciones.

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

Plantas de la Base Comercial

Altura de cálculo 5,50 metros



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Planta Baja de las otras edificaciones Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Base de Edificación Comercial	16,50 m.
Edificios de 5 plantas sobre la base	18,50 metros, (+ la Base)
Edificios de 6 plantas	22,00 metros
Edificios de 20 plantas sobre la base	71,00 metros, (+ la Base)

2. La altura real de la Base, será en cada caso determinada, dentro de los límites marcados por los Proyectos de Conjunto, o anteproyectos, que puedan definir la ordenación precisa de cotas, junto con el Proyecto de Urbanización.

3. 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.

4. 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.

5. Sobre las edificaciones de la Base Comercial, no serán de aplicación los dos Puntos anteriores de este Artículo, por lo que sólo se permitirán construcciones de accesos desde las terrazas hacia el interior de las edificaciones comerciales, y las formaciones de claraboyas ventilaciones, etc., que no podrán sobresalir de la superficie general de cada plataforma más de cuatro (4) metros.



Artículo GUI-11. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos de uso Terciario Hostelero o Terciario Oficinas será de doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo GUI-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:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 GUI-13. Seguridad frente a incendios.

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, las edificaciones en altura de veinte (20) plantas deberán disponer, al menos, de una planta técnica que aisle al fuego secciones de la edificación y sirva de cortafuegos en los que tienen usos terciarios en las plantas inferiores.

Subsección 2ª Residencial Multifamiliar

Artículo GUI-14. 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.

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 ²	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.1	P.1	11.351	47.082	70%	50%	V-XIII
M.3	P.1	2.058	4.528	75%	60%	VI
	P.2	3.027	11.814	75%	60%	VI
M.4	P.2	503	2.766	100%	100%	V
M.7	P.11	3.457	9.756	75%	60%	V

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

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m ²
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P.1	4.528 m ²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P.2	11.814 m ²
M.7	Vivienda Acogida V.P.A.	P.11	9.756 m ²

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

Artículo GUI-15. 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, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, no podrá dividirse porque por cuestiones de accesibilidad y condiciones de solar debe ser afrontado como promoción unitaria, con independencia de las fases en que pueda subdividirse su desarrollo.

- Manzana 3, Parcela 1, no se considera divisible. Parcela 2, se considera que puede dividirse en dos parcelas de superficie mínima de 1.000 m²



Artículo GUI-16. 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 GUI-14.
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 GUI-17. 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.
2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.
3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo GUI-18. 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.



Artículo GUI-19. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo GUI-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 5 plantas 18,50 metros

Edificios de 6 plantas 22,00 metros

Edificios de 13 plantas 46,50 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 GUI-20. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos de uso Terciario Hostelero o Terciario Oficinas será de doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo GUI-21. Salientes y vuelos.

Se establece la misma regulación que la fijada en el Artículo GUI-12

**Artículo GUI-22. Seguridad frente a incendios.**

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

Subsección 3ª Residencial Unifamiliar**Artículo GUI-23. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas**

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo GUI-12, la Ordenación califica las siguientes 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:

Manzana n°	Parcela n°	Superficie m ²	Edificabilidad m ² c máximo	Edificabilidad m ² /m ²	Ocupación S. rasante	Altura n° de Plantas
M.2	P.1	3.112	3.734	1,20	80%	III
M.7	P.2	565	678	1,20	80%	III
	P.3	1.454	1.745	1,20	80%	III
	P.4	896	1.075	1,20	80%	III
	P.5	1.235	1.482	1,20	80%	III
	P.6	858	1.030	1,20	80%	III
	P.7	1.336	1.603	1,20	80%	III
	P.8	1.676	2.011	1,20	80%	III
	P.9	1.676	2.011	1,20	80%	III

3. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m ²
M.7	Vivienda Acogida V.P.A.	Todas las Parcelas	9.624 m ²

4. 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 GUI-24. 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 120 m² 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 GUI-25. Alineaciones y Posición de la Edificación.

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

Artículo GUI-26. 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 4ª Dotacional Privado.

Artículo GUI-27. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas para los anteriores usos, la Ordenación Detallada detina una parcela al Uso Dotacional Privado.

2.- Las condiciones específicas de este uso lucrativo se recogen en el siguiente cuadro y tienen el carácter de Ordenanza Específica para la Parcela:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ²	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.1	P.4	5.852	8.778	65%	50%	IV

Artículo GUI-28. Condiciones de parcelación.

La parcela referida en al artículo anterior no se considera divisible.

Artículo GUI-29. Otras Condiciones.

El resto de las condiciones que corresponden a la presente parcela en todo caunto no contradiga a lo regulado en el Artículo GUI-27 le serán de aplicación las determinaciones de la Ordenanza nº 13, **Áreas y Edificaciones Dotacionales, de las Normas Urbanísticas, para el Suelo Urbano Consolidado.**

Subsección 5ª Condiciones Comunes.

Artículo GUI-30. Condición de Solar.

1.- Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos GUI-5, GUI-15, GUI-23 y GUI-27 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 GUI-23, 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 GUI-31. 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 GUI-15, GUI-23 y GUI-27, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Estas condiciones no son de aplicación en el Uso Terciario, que ya ha sido regulado.

Artículo GUI-32. 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.

2. Estas condiciones no son de aplicación en el Uso Terciario, que ya ha sido regulado.

Artículo GUI-33. 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 GUI-34. 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 GUI-35. Condiciones de Garaje Aparcamiento.

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

Artículo GUI-36. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, 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 GUI-37. Usos Pormenorizados.

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Terciario General que la Ordenación Detallada desagrega en Usos Pormenorizados de: Terciario General, Clase Comercio; Terciario General, Clase Oficinas. El Uso Terciario Hostelero se mantiene como Pormenorizado. Por otra parte el Uso Global el Residencial la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categorías 1ª y 2ª; Residencial Libre; Categorías 1ª y 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, y Dotacional Privado, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.- Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, y un Sistema General de Dotacional cuyo Uso Pormenorizado es el Dotacional, Clase Servicio Público, Categoría 15ª- 1. Abastecimiento y Alimentación, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo GUI-38. Localización de los Usos Pormenorizados.

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizados según han sido expuestos en los Artículos GUI-4, GUI-12, GUI-23 y GUI-27.

2. El Uso Característico es el Terciario General.

Artículo GUI-39. Régimen del Uso Característico.

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

- Comercio, todas sus Categorías.
- Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª
- Recreativo y Reunión, Categorías 10ª , 11ª y 12ª.

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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- Transporte Público, Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª, Intercambiador en planta baja y plantas inferiores a esta
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Artículo GUI-40. Régimen del Uso Terciario Hostelero.

1. *Uso Característico*: Terciario Hostelero en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2. Usos Compatibles en el mismo edificio:

- Comercio, todas sus Categorías.
- Oficinas, Categorías 6ª, 7ª, 8ª y 9ª
- Recreativo y Reunión, Categorías 10ª, 11ª y 12ª.
- 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 GUI-41. Régimen del Uso Residencial Multifamiliar.

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 GUI-42. 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.
- 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.

Artículo GUI-43. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico:* Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1ª y 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 GUI-44. Régimen del Uso Dotacional Privado.

1. *Uso Característico:* Dotacional, Clase Educación.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Terciario General, Clase Oficinas, Categoría 8ª, ligada a la actividad.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión, Categoría 10ª y 12ª ligada a la actividad.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª y 2ª, y Clase Almacén Categoría 6ª ligada a la actividad.
- Garaje-aparcamiento Categoría 1ª ligados a la actividad y 2ª en plantas inferiores a la Baja; y Categoría 2ª bajo espacios no ocupados en los términos del Artículo 5.7.18.

3. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.



Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo GUI-46. 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 ²
M.1	P.2	25.464
M.3	P.4	9.716
M.4	P.1	1.624
M.5	P.1	199
M.6	P.1	1.411
M.7	P.1	519
	P.8	687
	P.10	273
Total		39.893 m²

De las superficies antes recogidas 886 m² (M.5 y M.7) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 39.007 m² que cumplen los 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 GUI-47. 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 ²	Uso Pormenorizado
M.1	P.3	1.488	Clase Socio-Cultural y Asistencial.
	P.5	3.913	Clase Asistencial y Educación.
Total		5.401 m²	

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

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

Artículo GUI-48. Aparcamientos públicos.

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 988 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 156 plazas dibujadas, que da un resultado de 125 plazas computables, por lo que el resto hasta alcanzar la exigencia de plazas públicas se resuelve mediante un aparcamiento subterráneo con una capacidad mínima de 1.200 plazas. De ellas 852 entran en el cómputo obligatorio y las 348 plazas restantes forman parte de un intercambiador.

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 GUI-49. 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. El aparcamiento bajo rasante se ubicará en la manzana M3, P3, P3b y será este proyecto el que lo determine con exactitud, así mismo deberá resolver el Intercambiador ubicado en esta manzana, parcela P3.
2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.
3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo GUI-50. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-16, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Expropiación.
2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo GUI-51. Conservación de la Urbanización.

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004. y el Artículo 2.3.5
2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.



III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

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

- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª (24,13 % Vivenda Libre e 12,64 % Vivenda Acollida).
- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª (1,81 % Vivenda Libre e 4,66 % Vivenda Acollida).
- Dotacional Privado (4,25 %)
- Terciario Xeral (46,97 %)
- Terciario Hosteleiro (5,54 %)

O Uso Global Característico, en tipoloxía de bloque aberto, previsto no PXOM para a zona é o Terciario Xeral. Dacordo cos datos de valores da zona, así como da importancia da actuación loxística neste novo ámbito de centralidade, o valor asignado sitúase nos 694 €/m², valor que por ser o do uso característico terá o coeficiente 1. Este mesmo coeficiente se entende de aplicación ao Terciario, clase Oficinas.

Para os demais usos pormenorizados previstos asignaríanse os seguintes coeficientes:

- Uso Residencial: 764 €/m², correspondendolle o coeficiente 1,102. Este valor é o resultante de aplicar os valores de vivenda libre (1.074 €/m²) e da vivenda acollida (387 €/m²) na Categoría 2ª e vivenda libre (669 €/m²) e da vivenda acollida (218 €/m²) na Categoría 1ª. Por conseguinte:
- Uso Hosteleiro: 844 €/m², ao que lle corresponderá o coeficiente 1,217
- Uso Dotacional Privado: 446 €/m², ao que lle corresponderá o coeficiente 0,643



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE		
Terciario Xeral, Clase Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.	1		
Terciario Xeral, Clase Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª e 9ª.	1		
Terciario Hosteleiro	1,217		
Dotacional Privado	0,643		
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª	Libre	1,406	1,102
	Acollida	0,506	
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª	Libre	0,876	
	Acollida	0,285	



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-5-16.

O aproveitamento tipo fixado no PXOM é de **1,779** m²/m², do Uso e Tipoloxía Característica.

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

Residencial, Clase Vivenda Acollida, Categoría 2ª	26.098	m ² x	0,506	x	13.214	m ²
Residencial, Clase Vivenda Libre, Categoría 2ª	49.848	m ² x	1,406	x	70.079	m ²
Residencial, Clase Vivenda Acollida, Categoría 1ª	9.624	m ² x	0,285	x	2.742	m ²
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª	3.734	m ² x	0,876	x	3.270	m ²
Uso Residencial	89.304	m ² x	1,102	x	98.413	m ²
Terciario Comercial, Clase Comercio e Terciario Oficinas	97.025	m ² x	1,000	x	97.025	m ²
Terciario Hoteleiro (Todas as Clases e Cat.)	11.446	m ² x	1,217	x	13.932	m ²
Dotacional Privado	8.778	m ² x	0,643	x	5.644	m ²
	<u>206.553</u>	m ²			<u>215.014</u>	m ²

O Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-5-16):

$$AT = 214.997 \text{ (m}^2 \text{ equival.)} : 120.853 \text{ m}^2 \text{ (Sup. Computable)} = 1,779 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Xa que logo, o AT da presente Ordenación Detallada ven ser completamente coincidente co Aproveitamento Tipo fixado no PXOM para este ámbito de planeamento.



V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DE SERVIZOS

1. INTRODUCCIÓN

Por constituír unha zona onde as infraestruturas de servizos aparecen interconectadas co presente capítulo realízase para a definición das redes de servizos urbanos das Áreas de Ordenación Detallada do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, a saber:

- A-5-11 CORBAL 1
- A-5-12 CORBAL 2
- **A-5-16 GUIXAR**
- A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA

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

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

2. OBXECTO

O presente capítulo de Infraestruturas das Áreas de Ordenación Detallada de CORBAL 1, CORBAL 2, GUIXAR e PURIFICACIÓN SAAVEDRA ten por obxecto describir as redes de servizos urbanos existentes no entorno, estimar as demandas que xerará a



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

urbanización do ámbito e propor solucións infraestruturais que atendan as ditas demandas.

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

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

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

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

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

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. CARACTERIZACIÓN.

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

O ámbito do que se desenvolven as súas infraestruturas neste epígrafe atinxe o conxunto de Áreas de Ordenación Detallada lindeiras formado polas AOD's de: CORBAL 1, CORBAL 2, GUIXAR e PURIFICACIÓN SAAVEDRA. Os terreos afectados encóntanse localizados na zona de Espiñeiro-Teis, a ambos os lados da R/ Doutor Corbal (Corbal 1 e 2) e nas proximidades da intersección da R/ Enrique Lorenzo coa R/ Sanjurjo Badía (Purificación Saavedra) e na zona da R/ Santa Tegra e Colexio do Apóstolo Santiago (Guixar).

O ámbito de actuación, ten unha superficie total de 33,9 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-5 11	CORBAL 1	76.900	62.500
A-5 12	CORBAL 2	72.800	64.500
A-5-16	GUIXAR	171.100	245.000
A-5 17	PURIFICACIÓN SAAVEDRA	12.300	11.700
TOTAL		333.100	383.700

CADRO DE CARACTERÍSTICAS DO ÁMBITO

4. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

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

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

4.1. Abastecemento de auga potábel

Baixo a R/ Doutor Corbal discorre a arteria de alimentación de auga potábel a Cangas [FD-400]. A arteria igual que a rede existentes na zona é abastecida desde o depósito-ETAP do Casal [Volume=132.000 m³ a cota Z=136].

Na zona, as conducións con diámetro igual ou inferior a 150 mm encóntranse, para alén de na citada R/ Doutor Corbal, baixo a Av. de Galiza, a R/ Enrique Lorenzo e a R/ Sanjurjo Badia.

O resto de conducións existentes no ámbito pertence ás redes secundarias e terciarias de distribución.

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

4.2. Saneamento e depuración

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

A rede de colectores existentes ten o seu punto de evacuación e tratamento na Estación de tratamento localizada na zona de Guixar de onde son evacuadas aos colectores que discorren en paralelo ao límite da zona portuaria.

A infraestrutura de saneamento con maior capacidade e máis próxima á área de actuación está constituída por un conxunto de colectores, aliviadoiros e demais elementos de rede localizados na zona oeste do ámbito.

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



4.3. Enerxía eléctrica

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

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

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

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

4.4. Canalización de Telecomunicacións

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

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

4.5. Gas natural

Baixo a R/ Sanjurjo Badia-Avenida de Galiza discorre un gasoduto de polietileno de 200mm [PE-200] pertencente á compañía Gas Galicia SDG.

Desde estes ramais pódese resolver o abastecemento á actuación.

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

5. ACCIÓNS INFRAESTRUTURAIS. CONEXIÓNS EXTERIORES DO ÁMBITO

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

Neste punto descríbense as accións infraestruturais que son necesarias para lograr a correcta conexión do ámbito formado polas AOD's de CORBAL 1, CORBAL 2,



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

GUIXAR e PURIFICACIÓN SAAVEDRA 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 [Corbal 1, Corbal 2, Guixar e Purificación Saavedra] e, en función das mesmas, dimensionado as infraestruturas de primeiro orde necesarias para o correcto abastecemento de cada un dos servizos. Así, de acordo cos cálculos que reflicten os epígrafes seguintes, defínense para cada unha das redes de servizos básicos as seguintes accións:

5.1.1. Abastecemento de Auga

5.1.1.1. Demanda global

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

AGUA POTABLE					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego	
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[l/m ² /día]	[m ³ /día]	[l/s]
Residencial	83.200	344.700	9,00	3.102	35,90
Terciario Comercial		12.400	8,64	107	1,24
Dotacional	34.900	34.900	8,64	302	3,50
Espacios verdes	94.900	0	8,64	0	0,00
Libre privado	31.900	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	89.395				
Viario Ajardinado	4.705				
TOTAL SIN RIEGO	339.000	392.000		3.511	40,64

DEMANDA GLOBAL DE AUGA POTÁBEL

Considerando un coeficiente punta de conexión á rede de 2,4 o caudal punta demandado é de 36,48 l/s.

5.1.1.2. Accións infraestruturais propostas

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

5.1.1.3. Xestións realizadas

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

5.1.2. Saneamento. Pluviais e Residuais

5.1.2.1. Demanda global

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

DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m ²]	[m ² _{ed}]		[m ³ /s]	[l/s]
Residencial	83.200	344.700	0,90	1,50	1.498
Terciario Comercial		12.400			
Dotacional	34.900	34.900	0,60	0,42	419
Espacios verdes	94.900	0	0,20	0,38	380
Libre privado	31.900	0	0,25	0,16	160
Viario Pavimentado	89.395	0	0,90	1,61	1.609
Viario Aardinado	4.705	0	0,10	0,01	9
Cuencas Exteriores	0				
TOTAL	339.000	392.000	0,60	4,07	4.075
Aporte sin actuar	339.000		0,30	2,03	2.034

DEMANDA GLOBAL DE DRENAXE DE AUGAS PLUVIAIS

Xa que logo, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 1,08 m³/s sobre a achega actual.

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

Daquela, tal e como reflicte a seguinte táboa, o caudal medio de augas residuais ascende a 1.116,05 m³/día, mentres que o caudal punta é de 31,01 l/s.

SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q_medio ABA	Q_medio RES	Q_pta RES
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[m ³ /día]	[m ³ /día]	[l/s]
Residencial		344.700	3.102	2.636,70	73,24
Terciario Comercial	83.200	12.400	107	90,95	2,53
Dotacional	34.900	34.900	302	256,70	7,13
Espacios verdes	94.900	0	0	0,00	0,00
Libre privado	31.900	0	0	0,00	0,00
Viario Pavimentado	89.395	0	0	0,00	0,00
Viario Aardinado	4.705	0	0	0,00	0,00
TOTAL	339.000	392.000	3.511,00	2.984,35	82,90

DEMANDA GLOBAL DE SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

**5.1.2.2. Accións infraestruturais propostas**

Propónse a execución dun emisario de augas pluviais que evacuen a rede de pluviais prevista en Corbal 1 e 2 cara o aliviadoiro de Guixar. Mantense así o carácter separativo do sistema de saneamento proposto nestas AOD's.

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

5.1.2.3. Xestións realizadas

A rede proposta consultouse con AQUALIA.

5.1.3. Enerxía Eléctrica**5.1.3.1. Demanda global**

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

USO	ENERXÍA ELÉCTRICA									
	Superficie [m ²]	Edificabilidade [m ² _{ed}]	Ratio [W/m ²]	Potencia [KW]	Pot BT %	Pot BT [KW]	Pot CT/MT [KVA]	Coef. Simult	Pot CT/BT [KVA]	PLMT [KVA]
Residencial	83.200	344.700	92	31.712	100%	31.712	0	0,4	14.094	11.980
Terciario Comercial		12.400	100	1.240	100%	1.240	0	0,6	827	703
Dotacional	34.900	34.900	100	3.490	100%	3.490	0	0,6	2.327	1.978
Espacios verdes	94.900	0	1,0	95	100%	95	0	1,0	106	90
Libre privado	31.900	0	5,0	160	100%	160	0	1,0	178	151
Viarío Pavimentado	89.395	0	1,0	89	100%	89	0	1,0	99	84
Viarío Aardinado	4.705	0	1,0	5	100%	5	0	1,0	6	5
TOTAL	339.000	392.000		36.791	100%	36.791	0		17.637,00	14.991

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 do 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 de Troncal e o tendido dos circuítos alimentadores, unha vez coñecida a programación das obras de urbanización e considerando a progresiva consolidación da demanda na área, deberase estudar a posibilidade de atender a demanda, polo menos nas fases iniciais, desde as



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 (ST Troncal), e considerando a demanda total dos desenvolvementos previstos na zona, prevese a necesidade de tender unha nova liña de media tensión (sección 3 (1 x 240) mm² a 12/20 KV. Desde ela alimentaranse as parcelas con acometida en media tensión e coserán os diferentes centros de transformación 15.000/400 V cerrando o 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:

TELECOMUNICACIONES						
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lín. teóricas	Coef.	Lín. reales
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[lin/100 m ² _{ed}]	[ud]	Simult	[ud]
Residencial	83.200	344.700	1	3.447	0,5	1.724
Terciario Comercial		12.400	1	124	0,5	62
Dotacional	34.900	34.900	1	349	0,5	175
Espacios verdes	94.900	0	1	0	0,5	0
Libre privado	31.900	0				
Viaro Pavimentado	89.395	0				
Viaro Aardinado	4.705	0		0	0,5	0
TOTAL	339.000	392.000		3.920		1.960

DEMANDA GLOBAL DE TELECOMUNICACIÓN S

5.1.4.2. Accións infraestruturais propostas

Prisma até rota principal e nodo de comunicacións

5.1.4.3. Xestións realizadas

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

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

5.1.5. Gas natural

5.1.5.1. Demanda global

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

USO	GAS					
	Superficie [m ²]	Edificabilidade [m ² _{ed}]	Viv eq [1Ud=100m2]	Coef. Simult	Q unitario [Nm ³ /h]	Caudal [Nm ³ /h]
Residencial		344.700	3.447	0,47	0,80	1.296
Terciario Comercial	83.200	12.400	124	0,88	0,80	87
Dotacional	34.900	34.900	349	0,82	0,80	229
Espacios verdes	94.900	0				
Libre privado	31.900	0				
Viaro Pavimentado	89.395	0				
Viaro Aardinado	4.705	0				
TOTAL	339.000	392.000	3.920	0,47	0,80	1.474

DEMANDA GLOBAL DE GAS NATURAL

5.1.5.2. Accións infraestruturais propostas

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

5.1.5.3. Xestións realizadas

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

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



6. REDES INFRAESTRUTURAS PROPOSTAS

Para o cálculo das demandas de servizos da actuación tómanse como parámetros de referencia os que recolle o Cadro de Características correspondente á ordenación pormenorizada do **AOD-GUIXAR**: 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 desprezáveis, arredondáronse os valores adoptando para o cálculo de infraestruturas os seguintes:

USO	DEMANDA de SERVICIOS	
	Superficie	Edificabilidade
	[m ²]	[m ² _{ed}]
RESIDENCIAL	48.000	225.600
TERCIARIO	0	3.300
DOTACIONAL	16.100	16.100
ESP. VERDES	58.200	0
LIBRE PRIVADO	11.900	0
VIARIO	36.900	0
TOTAL	171.100	245.000

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 1,4% da edificabilidade lucrativa terá uso terciario-comercial.

edificabilidad lucrativa tendrá uso terciario-comercial.

6.1. ABASTECIMIENTO DE AUGA POTÁBEL

6.1.1. Demanda prevista

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

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

ABASTECIMIENTO DE AUGA POTÁBEL. DOTACIÓN CONSIDERADAS



A estimación da demanda da actuación recóllese no apéndice de Cálculo de Demandas. A demanda, sen considerar a rega, ascende a 2.198 m³/día, sendo o caudal medio 25,5 l/s e o punta por volta dos 61,1 l/s.

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

Para calcular a demanda de auga de rega estimouse a superficie potencialmente regábel e considerando unha dotación de 4 l/m²/día. De acordo co apéndice de cálculo, a demanda total prevista de auga para rega ascende a 97 m³/día, considerando un período útil de rego de 8 horas tense un caudal máximo na rede de 3,36 l/s.

Xa que logo, a demanda máxima de auga do polígono, incluíndo a rega, estaría por volta dos 2.295 m³/día.

6.1.2. Descrición da rede proposta

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

As tubaxes serán preferentemente de fundición dúctil de diámetro variábel en función dos caudais circulantes por cada treito. A rede principal proposta está formada por conducións de 300/200 mm. de diámetro acometendo sobre a rede primaria que resolve a conexión exterior do polígono. A malla secundaria prevese de 150/100 mm de diámetro sendo 100 mm o diámetro mínimo previsto.

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

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

6.1.3. Conexión Exterior

A conexión principal coa rede de distribución de auga potábel proponse en puntos localizados sobre a rede existente na Av. Xulián Estévez, a R/ Sanjurjo Badía e na R/ Enrique Lorenzo.

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

A rede principal proponse en tubaxe de fundición dúctil de 300/200 mm de diámetro co obxecto de mellorar as condicións de subministro de auga potábel na zona.



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

6.1.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

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

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



6.2. SANEAMENTO

6.2.1. Demandas e criterio de cálculo

O caudal de augas pluviais estímase a partir da fórmula:

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

Na que:

c = Coeficiente de enxurrada.

I = Intensidade de choiva.

A = Área vertente.

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

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

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

$$Q = 17,1 \times 200 \times 0,30 = 1,03 \text{ m}^3/\text{s}.$$

De acordo cos parámetros reflectidos no apéndice de cálculo e considerando un horizonte que contempla a culminación do desenvolvemento urbanístico planificado tense que a urbanización do ámbito xera un caudal de 1,98 m³/s. É dicir, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente 0,96 m³/s sobre a achega actual.

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

Daquela, tal e como reflicte o apéndice de cálculo, o caudal medio de augas residuais ascende a 1.868,3 m³/día, mentres que o caudal punta é de 51,9 l/s.

6.2.2. Descrición da rede proposta

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

Para o deseño da rede proposta consideráronse os seguintes condicionantes:

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

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

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

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

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

6.2.3. Conexión Exterior

As conexións exteriores da rede de drenaxe de augas pluviais e da rede de evacuación de augas residuais proxéctanse con trazados paralelos e sobre a estación de pretratamento e aliviadoiro existentes na intersección da Av. Guixar e a R/ Santa Tegra. Esta instalacións deberán ser reformadas para atender as novas demandas xeradas pola actuación.

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



6.2.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

6.3. ILUMINACIÓN PÚBLICA

6.3.1. Demandas e criterio de cálculo

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

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

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

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

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

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

6.3.2. Descrición da rede proposta

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

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



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

6.3.3. Conexión Exterior

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

6.3.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

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

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

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

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

6.4. ENERXÍA ELÉCTRICA

6.4.1. Modificación do servizo

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



De acordo coa información facilitada pola compañía subministradora na zona, o ámbito é cruzado de sur a norte por unha liña de media tensión que deberá ser desmantelada, soterrada ou integrada na rede de enerxía eléctrica da actuación.

6.4.2. Demandas 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 ² _{ed}
Terciario	100 W/m ² _{ed}
Dotacional	100 W/m ² _{ed}

ENERXÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA CONSIDERADOS

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

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

A estimación de potencia bruta instalada no ámbito, nun horizonte que contempla o desenvolvemento total do planeamento previsto, alcanza os 22.850 KW.

6.4.3. Descrición da rede proposta

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

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

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



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

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

Obtense considerando un factor de potencia de 0,9 unha demanda de transformación de 10.689 KVA. Daquela, baixo esta hipótese, precísase da colocación de 9 centros de transformación de 2x630 KVA que se situarán próximos dos centros de gravidade de consumo.

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

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

6.4.4. Conexión co exterior

A conexión exterior resolverase en función dos convenios que se asinen coa compañía distribuidora. Co único fin de cálculo, previsión e garantía de subministro, considérase a alimentación desde a ST Troncal cosendo cos circuitos de media tensión máis próximos ao ámbito.

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 2.450 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 1.825 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 propónse sobre o nodo previsto 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 aqueles outros situados en parcelas reservadas para o tal efecto poderán executarse en superficie. En ambos os casos, a súa integración na urbanización executarase de acordo coas disposicións dos Servizos Técnicos municipais.

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

6.6. GAS NATURAL

6.6.1. Demandas e criterios de cálculo

Considerando unha dotación de $0,8 \text{ Nm}^3/\text{h}$ por cada 100 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 $980 \text{ Nm}^3/\text{h}$.

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 0,50.

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 de Galiza, tal e como se recolle no Po Plano: Distribución de Gas.

6.6.4. Condicións para o Proxecto de Urbanización

Os Proxectos 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 AOD's de: CORBAL 1, CORBAL 2, GUIXAR e PURIFICACIÓN SAAVEDRA do PXOM de Vigo.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1. Conexións exteriores. Accións infraestruturais [A]

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

As conexións exteriores das redes de infraestruturas de servizos. Comprenden todas as conexións de infraestruturas de servizos necesarias para a urbanización da Área,



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

abastecemento de auga, saneamento (pluviais e residuais), enerxía eléctrica, gas e telecomunicacións. As actuacións contempladas na valoración son as seguintes:

A	CONEXIÓNS EXTERIORES. ACCIÓNS INFRAESTRUTURAIS	CUSTO
	CAPÍTULO / UNIDADE	€
A.1	VIARIO³	
	A.1.1 Conexións principais	
	A.1.2 Conexións secundarias	
	Subtotal	0
A.2	ABASTECIMENTO AUGA	
	A.2.1 Canon conexión	921.538
	A.2.2 Acometida rede existente	189.357
	Subtotal	1.110.895
A.3	SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	
	A.3.1 Canon depuración	1.880.947
	A.3.2 Emisario pluviais	504.952
	Subtotal	2.385.900
A.4	ENERXÍA ELÉCTRICA	
	A.4.1 Soterramento/integración rede existente	946.786
	A.4.2 Acometida exterior	2.455.331
	Subtotal	3.402.116
A.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	
	A.5.1 <i>Custo incluído nas obras de urbanización interior</i>	0
	Subtotal	0
A.6	GAS	
	A.6.1 Acometida a rede existente	366.090
	Subtotal	366.090
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	
	A.7.1 Interconexión con infraestrutura existente	252.476
	Subtotal	252.476
TOTAL CONEXIÓNS EXTERIORES [A] (P.E.M.)		7.517.479

CUSTO CONEXIÓNS EXTERIORES

³ O custo dos capítulos de Conexión Viaria e Iluminación Pública foron incluídos dentro dos custos de Urbanización Interior de cada AOD.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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

Código	Nombre	Edificabilidade	Repercusión
A-5-11	CORBAL 1	62.500	1.186.822
A-5-12	CORBAL 2	64.500	1.224.800
A-5-16	GUIXAR	245.000	4.638.245
A-5-17	PURIFICACIÓN SAAVEDRA	11.700	341.524
A-5-18	CAMPANA	8.300	126.088
TOTAL		392.000	7.517.479

REPERCUSIÓN DO CUSTO DAS ACTUACIÓNS INFRAESTRUTURAIAS

7.1.2. Urbanización interior da actuación [B]

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

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

7.1.2.2. Rede Viaria [B.2]

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

7.1.2.3. Abastecemento de auga potábel [B.3]

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

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

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

7.1.2.5. Iluminación pública [B.5]

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



7.1.2.6. Enerxía eléctrica [B.6]

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

7.1.2.7. Canalización de telecomunicacións [B.7]

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

7.1.2.8. Distribución de gas [B.8]

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

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

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

7.1.2.10. Imprevistos [B.10]

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

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

7.1.2.11. Custos de Urbanización interior

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

AOD -5-16 GUIXAR		
B	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M.
CAPÍTULO / UNIDADE		€
B.1	DEMOLICIÓN. MOVIMIENTO DE TERRAS	998.216
B.2	REDE VIARIA	1.677.401
B.3	DISTRIBUCIÓN AUGA POTABEL	662.985
B.4	SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	878.579
B.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	775.144
B.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	1.077.973
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	319.030
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	559.549
B.9	XARDINARÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO	1.038.095
B.10	IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%]	1.197.610
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		9.184.582

CUSTO URBANIZACIÓN INTERIOR DE GUIXAR

7.1.3. Custo total das obras [A+B]

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

AOD -5-16 GUIXAR	€
RESUMO CUSTOS OBRAS	
Total Conexións Exteriores [A] (P.E.M)	4.638.245
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	9.184.582
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)	13.822.827

GUIXAR: 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 DEZASEIS MILLÓNS CATROCENTOS NOVENTA E NOVE MIL CENTO SESENTA E CATRO EUROS (16.499.164 €).



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					
GUIXAR					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
AGUA POTABLE					
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego	
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[l/m ² /día]	[m ³ /día]	[l/s]
Residencial	48.000	225.600	9,00	2.030	23,50
Terciario Comercial		3.300	8,64	29	0,34
Dotacional	16.100	16.100	8,64	139	1,61
Espacios verdes	58.200	0	8,64	0	0,00
Libre privado	11.900	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	35.055				
Viario Ajardinado	1.845				
TOTAL SIN RIEGO	171.100	245.000		2.198	25,45
TOTAL RIEGO					



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA						
GUIXAR						
PXOM - VIGO						
CÁLCULO DE DEMANDAS						
RIEGO						
USO	Superficie	Sup. Regable		Dotación	Caudal medio	
	[m ²]	%	[m ²]	[l/m ² /día]	[m ³ /día]	[l/s]
Residencial	48.000	0%	0	4,00	0	0,00
Terciario Comercial		0%	0	4,00	0	0,00
Dotacional	16.100	30%	4.830	4,00	19	0,22
Espacios verdes	58.200	20%	11.640	4,00	47	0,54
Libre privado	11.900	50%	5.950	4,00	24	0,28
Viario Pavimentado	35.055	0%	0			
Viario Ajardinado	1.845	100%	1.845	4,00	7	0,08
TOTAL	171.100		24.265		97	1,12

Supuesto riego en 8 Horas

Coef. Pta = 3,00

Caudal punta [l/s] 3,36



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
GUIXAR					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m ²]	[m ² _{ed}]		[m ³ /s]	[l/s]
Residencial	48.000	225.600	0,90	0,86	864
Terciario Comercial		3.300			
Dotacional	16.100	16.100	0,60	0,19	193
Espacios verdes	58.200	0	0,20	0,23	233
Libre privado	11.900	0	0,25	0,06	60
Viario Pavimentado	35.055	0	0,90	0,63	631
Viario Ajardinado	1.845	0	0,10	0,00	4
Cuencas Exteriores	0				
TOTAL	171.100	245.000	0,58	1,98	1.985
Aporte sin actuar	171.100		0,30	1,03	1.027



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
GUIXAR					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
SANEAMIENTO RESIDUALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Q_medio ABA	Q_medio RES	Q_pta RES
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[m ³ /día]	[m ³ /día]	[l/s]
Residencial	48.000	225.600	2.030	1.725,50	47,93
Terciario Comercial		3.300	29	24,65	0,68
Dotacional	16.100	16.100	139	118,15	3,28
Espacios verdes	58.200	0	0	0,00	0,00
Libre privado	11.900	0	0	0,00	0,00
Viario Pavimentado	35.055	0	0	0,00	0,00
Viario Ajardinado	1.845	0	0	0,00	0,00
TOTAL	171.100	245.000	2.198,00	1.868,30	51,89

	Red	Punta
Factor	0,85	2,4



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA										
GUIXAR										
PXOM - VIGO										
CÁLCULO DE DEMANDAS										
ENERGÍA ELÉCTRICA										
USO	Superficie	Edificabilidad	Ratio	Potencia	Pot BT	Pot BT	Pot CT/MT	Coef.	Pot CT/BT	PLMT
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[W/m ²]	[KW]	%	[KW]	[KVA]	Simult	[KVA]	[KVA]
Residencial	48.000	225.600	92	20.755	100%	20.755	0	0,4	9.224	7.840
Terciario Comercial		3.300	100	330	100%	330	0	0,6	220	187
Dotacional	16.100	16.100	100	1.610	100%	1.610	0	0,6	1.073	912
Espacios verdes	58.200	0	1,0	58	100%	58	0	1,0	64	54
Libre privado	11.900	0	5,0	60	100%	60	0	1,0	67	57
Viario Pavimentado	35.055	0	1,0	35	100%	35	0	1,0	39	33
Viario Ajardinado	1.845	0	1,0	2	100%	2	0	1,0	2	2
TOTAL	171.100	245.000		22.850	100%	22.850	0		10.689,00	9.085



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA						
GUIXAR						
PXOM - VIGO						
CÁLCULO DE DEMANDAS						
GAS						
USO	Superficie	Edificabilidad	Viv eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[1Ud=100m2]	Simult	[Nm ³ /h]	[Nm ³ /h]
Residencial	48.000	225.600	2.256	0,50	0,80	902
Terciario Comercial		3.300	33	1,00	0,80	26
Dotacional	16.100	16.100	161	0,88	0,80	113
Espacios verdes	58.200	0				
Libre privado	11.900	0				
Viario Pavimentado	35.055	0				
Viario Ajardinado	1.845	0				
TOTAL	171.100	245.000	2.450	0,50	0,80	980



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA								
GUIXAR								
PXOM - VIGO								
CÁLCULO DE DEMANDAS								
TELECOMUNICACIONES								
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lín. teóricas	Coef.	Lín. reales	Pares teóricos	Pares
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[lin/100 m ² _{ed}]	[ud]	Simult	[ud]	1,4	salida
Residencial	48.000	225.600	1	2.256	0,5	1.128	1.579	1.600
Terciario Comercial		3.300	1	33	0,5	17	23	25
Dotacional	16.100	16.100	1	161	0,5	81	113	200
Espacios verdes	58.200	0	1	0	0,5	0	0	0
Libre privado	11.900	0						
Viario Pavimentado	35.055	0						
Viario Ajardinado	1.845	0		0	0,5	0	0	0
TOTAL	171.100	245.000		2.450		1.225	1.715	1.825



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

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

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

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

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

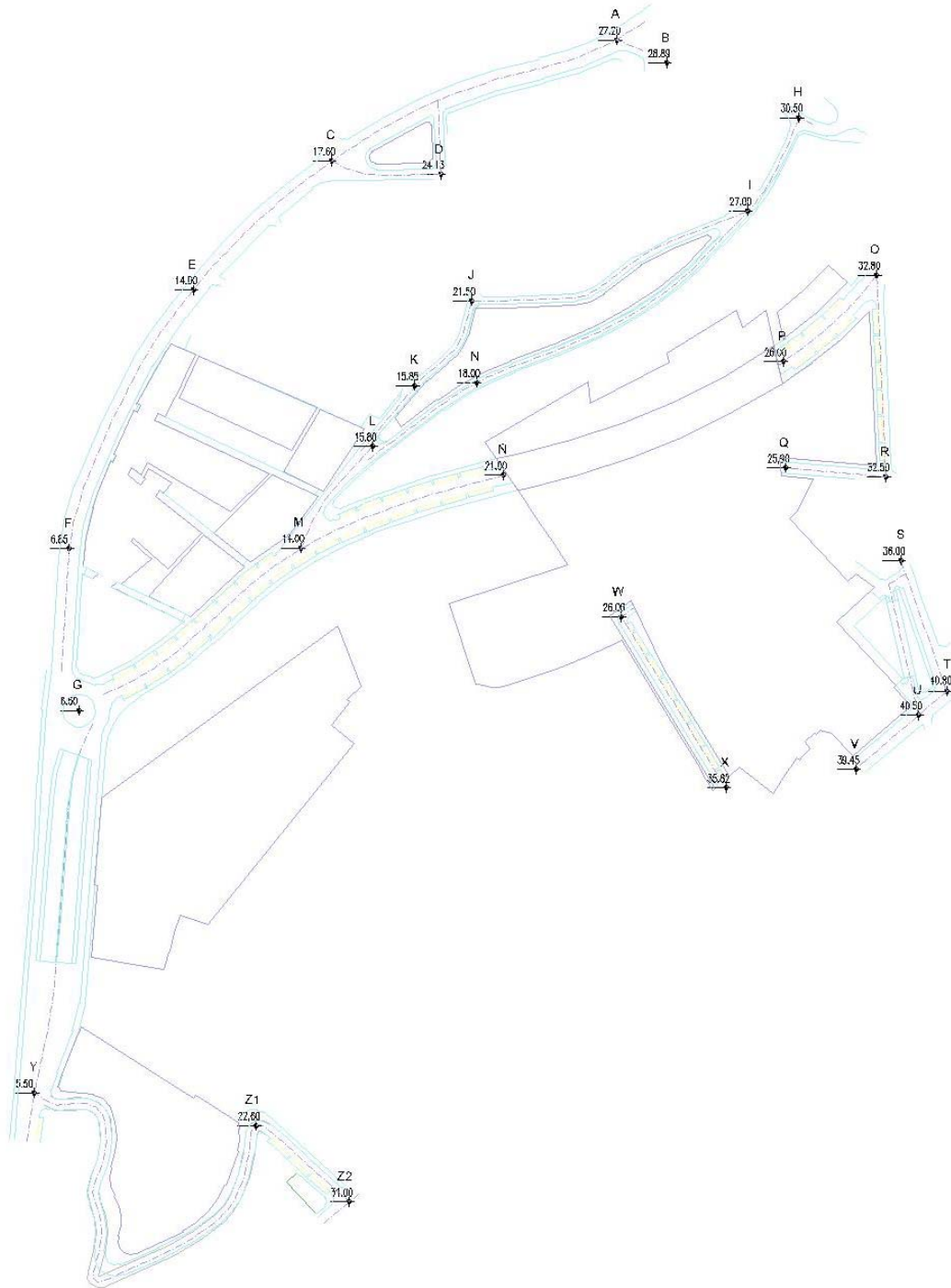
O caso concreto do ámbito con AOD A-5-16 GUIXAR, presenta certas particularidades topográficas especiais que deriven en importantes dificultades topográficas, e polo tanto en materia de accesibilidade. Isto conleva a que algún dos tramos propostos ten que resolverse con pendentes entre o 10% e 12%, resultando itinerarios 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-5-16 GUIXAR





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>
A - C	A	27,20	C	17,60	165,00	5,82%
B - A	B	28,89	A	27,20	30,00	5,63%
C - E	C	17,60	E	14,00	100,00	3,60%
D - C	D	24,13	C	17,60	70,00	9,33%
E - F	E	14,00	F	6,85	155,00	4,61%
F - G	F	6,85	G	6,50	70,00	0,50%
G - Y	G	6,50	Y	5,50	200,00	0,50%
H - I	H	30,50	I	27,00	55,00	6,36%
I - J	I	27,00	J	21,50	165,00	3,33%
I - N	I	27,00	N	18,00	175,00	5,14%
J - K	J	21,50	K	15,85	60,00	9,42%
L - M	L	15,80	M	14,00	45,00	4,00%
M - G	M	14,00	G	6,50	150,00	5,00%
N - L	N	18,00	L	15,80	60,00	3,67%
Ñ - M	Ñ	21,00	M	14,00	115,00	6,09%
O - P	O	32,80	P	26,00	70,00	9,71%
O - R	O	32,80	R	32,50	110,00	0,27%
R - Q	R	32,50	Q	25,90	55,00	12,00%
T - S	T	40,80	S	36,00	70,00	6,86%
T - U	T	40,80	U	40,50	20,00	1,50%
U - S	U	40,50	S	36,00	95,00	4,74%
U - V	U	40,50	V	39,45	45,00	2,33%
X - W	X	35,82	W	26,00	105,00	9,35%
Z1 - Y	Z1	22,60	Y	5,50	260,00	6,58%
Z2 - Z1	Z2	31,00	Z1	22,60	70,00	12,00%

1. Accesibilidade do viario preexistente.-



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

O ámbito recolle tramos existentes e renova as súas seccións de xeito importante nas Rúa Xulián Estevez e Avenida. Tamén se mellora a traza actual e mellora a sección de vial duns tramos da Rúa Santa Tegra, Rúa Purificación Saavedra, Av Sanjurjo Badia e Rúa San Ignacio, 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	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	TRAMO C – E (Av Guixar)	EXISTENTE MODIFICADO	3,60%	16,00 M	ADAPTADO
2	TRAMO D – C (Rúa Santa Tegra)	EXISTENTE MODIFICADO	9,33%	9,00 M	ADAPTADO
3	TRAMO E – F (Av Guixar)	EXISTENTE MODIFICADO	4,61%	16,00 M	ADAPTADO
4	TRAMO F – G (Av Guixar)	EXISTENTE MODIFICADO	0,50%	16,00 M	ADAPTADO
5	TRAMO G – Y (Rúa Xulián Estevez)	EXISTENTE MODIFICADO	0,50%	34,50 M	ADAPTADO
6	TRAMO J – K (Rúa Santa Tegra)	EXISTENTE MODIFICADO	9,42%	6,00 M	ADAPTADO
7	TRAMO L – M (Rúa Santa Tegra)	EXISTENTE MODIFICADO	4,00%	6,00 M	ADAPTADO
8	TRAMO O – R (Rúa Purificación Saavedra)	EXISTENTE MODIFICADO	0,27%	10,00 M	ADAPTADO
9	TRAMO T – S (Rúa Purificación Saavedra)	EXISTENTE MODIFICADO	6,86%	10,00 M	ADAPTADO
10	TRAMO T – U (Av Sanjurjo Badia)	EXISTENTE MODIFICADO	1,50%	14,20 M	ADAPTADO
11	TRAMO U – V (Av Sanjurjo Badia)	EXISTENTE MODIFICADO	2,33%	14,20 M	ADAPTADO
12	TRAMO Z2 - Z1 (Rúa San Ignacio)	EXISTENTE MODIFICADO	12,00%	12,00 M	PRACTICABLE



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Case a totalidade dos viais existentes e modificados cumpren as condicións de itinerarios adaptados, ós efectos da lei de accesibilidade, non superando a pendente máxima do 10% segundo o disposto nas condicións de itinerarios adaptados segundo a Base 1.1 do Código de Accesibilidade. Non así o tramo Z1-Z2 que **dadas as dificultades topográficas**, supera o 10% e chega o 12% de pendente, polo que ha de considerarse como itinerario practicable. **Non obstante, as parcelas colindantes con este tramo teñen fronte a outros tramos que son adaptados:**

- O acceso á parcela P1 da mazá M5 tamén pode facerse a través da rúa Sanjurjo Badía existente e exterior ó ámbito.
- O acceso ás parcelas P2 e P4 da mazá M1 tamén pode facerse a través dos tramos adaptados G-Y e M-G.

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 Rúa Xulián Estevez e Av. Guixar e a Rúa Purificación Saavedra, así como de saída cara a Av Sanjurjo Badía.

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	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1	TRAMO A - C	NOVO	5,82%	16,00 M	ADAPTADO
2	TRAMO B - A	NOVO	5,63%	8,00 M	ADAPTADO
3	TRAMO H - I	NOVO	6,36%	6,00 M	ADAPTADO
4	TRAMO I - J	NOVO	3,33%	6,00 M	ADAPTADO
5	TRAMO I - N	NOVO	5,14%	6,00 M	ADAPTADO
6	TRAMO M - G	NOVO	5,00%	19,25 M	ADAPTADO
7	TRAMO N - L	NOVO	3,67%	6,00 M	ADAPTADO
8	TRAMO Ñ - M	NOVO	6,09%	19,25 M	ADAPTADO



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

9	TRAMO O - P	NOVO	9,71%	19,25 M	ADAPTADO
10	TRAMO R - Q	NOVO	12,00%	10,00 M	PRACTICABLE
11	TRAMO U - S	NOVO	4,74%	10,00 M	ADAPTADO
12	TRAMO X - W	NOVO	9,35%	10,00 M	ADAPTADO
13	TRAMO Z1 - Y	NOVO	6,58%	6,00 M	ADAPTADO

A meirande parte 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. Non así o tramo R-Q que supera o 10% e chega o 12% de pendente, polo que ha de considerarse como itinerario practicable. Non obstante, as parcelas colindantes con este tramo teñen fronte a outros tramos que son adaptados:

- O acceso á parcela P2 da mazá M3 tamén pode facerse a través dos tramos adaptados O-P e O-R.
- O acceso á parcela P3 da mazá M3 supón o acceso ó garaxe incluído no edificio e tamén pode facerse a través do tramo adaptado X-W.

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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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