



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-5-17 PURIFICACIÓN
SAAVEDRA



P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO
APR-A-5-17, PURIFICACIÓN SAAVEDRA



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.....	6
5. Obxectivos.	7
6. Criterios de Ordenación.	7
7. Cadro xeral de Superficies	7
8. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.....	11
9. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.	12
10. Criterios seguidos para a implantación dos servizos.....	12
11. Viabilidade económica da Transformación.....	12
12. Sistema de Actuación.	14
13. Polígonos.	14
II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN	15
III PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.	26
IV. DETERMINACIÓN, NO SEU CASO, DOS POLÍGONOS.....	27
V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVICIOS	28
ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS	52
VI. PLANOS	60



I. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA

1. Conveniencia e oportunidade

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

2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM

A presente Ordenación Detallada, correspóndese co ámbito de solo urbano non consolidado, previsto no PXOM de Vigo en tramitación, identificado como APR-A-5-17, PURIFICACIÓN SAAVEDRA, cuxa superficie abrangue 12.348 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: PURIFICACIÓN SAAVEDRA

DISTRITO: 5

CLAVE: A-5-17 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

12.348 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.139

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Propostos

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

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

9.209 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable

12.481 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

1,011 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima

6

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

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

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

1,355

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

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

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

Verde:	3.519	m ² de solo
Equipamento:		m ² de solo
Aparcamentos publicos:	32	Nº Plazas

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

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,709%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,709%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,709%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,718%

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

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espazos con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
- Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

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.



3. Contextualización e preexistencias.

O presente Ámbito, contemplado polo PXOM como unidade completa do planeamento da área, forma parte dun conxunto de ámbitos de dimensións reducidas que, dispersos dentro da trama urbana consolidada, necesitan unha fonda reforma interior por presentar diversas problemáticas: mala accesibilidade, espazos sen calidade ambiental, convivencia de elementos rurais con elementos urbanos, coexistencia de tipoloxías variadas, falta de aparcamentos, terreos con fortes pendentes, carencia de espazos libres, etc.

Esta área localízase no interior do cuarteirón formado polas rúas Sanxurxo Badía, Purificación Saavedra e Enrique Lorenzo. Nela coexisten diversas tipoloxías edificatorias a causa do rápido crecemento sen planeamento da cidade. Os frentes as rúas (Sanxurxo Badía, Purificación Saavedra e Enrique Lorenzo) están consolidados con edificación entre medianeiras con alturas, nalgúns casos de máis de sete andares. No interior do cuarteirón existen edificacións unifamiliares ou multifamiliares adosadas, ailladas, galpóns, hortas,...as que se accede por pequenas calexas e camiños estreitos sen saída. A carencia de espazos libres públicos, así como a falta de aparcamentos públicos é un dos problemas que presenta esta zona.

No planeamento anterior PXOU/93, no devandito ámbito era de aplicación a ordenanza 1.2.B de bloque aberto de media densidade, e a estrutura viaria e aliñacións baseábanse nos estreitos camiños existentes sen plantexar a súa mellora.

Poderíamos considerar que esta área a ordenar se sitúa no borde da cidade consolidada e ten unha apremante necesidade de reestructuración e renovación xa que se atopa dentro duna ámbito maior de transformación urbana tratada de Área de Actuación Estratéxica polo novo PXOM. Esta é a zona de Teis-Guixar, onde se proxectan grandes intervencións de interese estratéxico para a cidade: Guixar, Corbal 1, Corbal 2, etc.

Existen no ámbito catro bens do Inventario Municipal coa denominación 01-0455, 01-0456, 01-0457 e 01-0458, que sinalan catro hórreos. Estes son bens inventariados segundo a redacción do art.22 da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Procurarase a integración dos elementos catalogados no deseño e urbanización dos espazos libres e zonas verdes da área, nomeadamente nas parcelas P1 da mazá M1 e P1 da mazá M2. Dado o carácter trasladable daqueles, de non se ubicar efectivamente no ámbito, deberase contar coa autorización e informe preceptivo e vinculante de Patrimonio para a súa reubicación.

4. Elementos Estructurantes da Proposta.

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



Creación dun novo vial que conecte a rúa Purificación Saavedra coa rúa Enrique Lorenzo atravesando o ámbito dando acceso ó interior do cuarteirón e estruturando así a ordenación.

Obtención de zonas verdes públicas e cesións de uso público en superficie. Ó agrupar estes espazos conseguimos mellorar a calidade ambiental da zona.

Creación de viario de coexistencia de tráficos, no que o uso sería preferentemente peonil restrinxindo o paso de vehículos ó máximo.

Ordenación da edificabilidade do ámbito de xeito que se complete o tecido urbano mellorando o espazo e conseguindo maior calidade ambiental.

Creación dun sendeiro peonil que a través de espazo libre público conecte Sanxurxo Badía co novo vial proposto.

Ubicación dunha pequena zona verde no fronte de Sanxurxo Badía, para romper coa continuidade da abafante sección desta rúa e abrila cara un espazo un pouco mais diáfano.

5. Obxectivos.

O obxectivo fundamental desta ordenación é incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa partícipe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espazos con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.

6. Criterios de Ordenación.

Para a ordenación de toda a área, entendéronse como criterios xerais de necesaria aplicación, os seguintes:

- Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
- Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

7. Cadro xeral de Superficies



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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: PURIF.
SAAVEDRA

Sup. Total 12.348,00 m²

Manz. Nº	Parcela nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO					SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		Cesión- Sup. m ²	Outros m ²
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² / m ²	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²		
M.1	P.1	2.000		0,00				2.000					
	P.2	1.270	4.992	3,93			V					302	
	P.3	309	2.324	7,52			IV-V					90	
	P.4	119	350	2,94	100		III						
Total		3.698	7.666					0,00	2.000			392	
M.2	P.1	2.967						2.967					
	P.2	180											180
	P.3	2.258	4.815	2,13			V					800	
Total		5.405	4.815					2.967				800	180



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

Ámbito: PURIF.
SAAVEDRA

Sup. Total 12.348,00 m²

Resumen de Manzanas:

Manzana nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		Cesión- Sup. m ²	Outros m ²
		Edificab. m ² .c	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²		
M.1	3.698	7.666		2.000				392	
M.2	5.405	4.815		2.967				800	180
TOTAL	9.103	12.481		4.967				1.192	180

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

3.245 m²

Sup. Sistema General Viario

0 m²

Sup. otro viario

3.245 m²

M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P2	4.992 m ²
-----	-------------------------	----	----------------------



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

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

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

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

Estas determinacións estruturantes no que respecta á presente Ordenación Detallada da APR-A-5-17, PURIFICACIÓN SAAVEDRA, son as seguintes:

Determinacións Estructurantes	Da Ficha de Características	Da Ordenación Detallada
Superficie do ámbito (m ²)	12.348	12.348
Usos globais e tipoloxía edificatoria:		
a) Residencial	100%	100%
Altura máxima (nº andares)	6	5
Superf. máx. edificab (m ²)	12.481	12.481
Reserva dotacións:		
a) Espacios libres (m ²)	3.519	4.967
b) Equipamentos (m ²)	-	-
c) Aparcam. Públicos (nº)	32	32
Previsión de Sist. Xerais	Non	Non



9. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

As Ordenanzas de aplicación no ámbito de PURIFICACIÓN SAAVEDRA (APR-A-5-17) 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 “PUR”). 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.

10. Criterios seguidos para a implantación dos servicios.

Os criterios seguidos para a implantación dos servicios no presente ámbito APR-A-5-17, PURIFICACIÓN SAAVEDRA, así como a xustificación das necesidades da urbanización dos terreos do ámbito, tanto no interior do mesmo como no que respeita 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.

11. Viabilidade económica da Transformación.

Os datos sobre custos de indemnizacións, así como os de transformación (urbanización) figuran na folla que se adxunta a este epígrafe. Pódese ver que, pesie á forte compoñente indemnizatoria, a viabilidade económica da operación resulta crara, por corresponder os valores iniciais do solo cos medios da zona.



Clave: A-5-17 Nome: PURIFICACIÓN SAAVEDRA

Ámbito de solo urbano non consolidado

Superficie Delimitada:	12.348 m ² S
Superficie Computable:	9.209 m ² S
Superficie Total Edificable:	12.481 m ² T
Índice Edificabilidade Bruta:	1,011 m ² T/m ² S

COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

Urbanización Normal:	1.311.975 €
Urbanización Especial:	0 €
Indemnizaciones Normales:	5.535 €
Indemnizaciones Especiales:	4.207.085 €
Cargas Específicas según Convenio:	0 €
Total Gastos:	5.524.594 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO

Valor Promediado:	801 €
Valor Apropiable 12481m ² T x 801€ x 0,90	8.993.093 €

VALOR INICIAL DO SOLO

Valor Apropiable:	8.993.093 €
Total Gastos:	5.524.594 €
Superficie Computable:	9.209 m ² S
Valor Residual (8993093€ - 5524594€) / 9209m ² S	377 €



12. Sistema de Actuación.

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

13. Polígonos.

Dada a dimensión superficial non excesiva do ámbito APR-A-5-17, o sistema de actuación fixado, a complexidade das determinacións e a ausencia, polo de agora, de concertación para a execución das determinacións do planeamento, enténdese que é asumible esa execución nun só polígono.



II. ORDENANZAS PROPIAS DA PRESENTE ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-17**, en la cual se establecen:

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

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

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

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-17, PURIFICACIÓN SAAVEEDRA.

Artículo PUR-1. Ámbito de aplicación.

Pertencen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-17, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo PUR-2. Tipologías Edificatorias.

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



Artículo PUR-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

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

1.- La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.- Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

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

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ²	Edificabilidad m ² c máximo	Ocupación		Altura nº de Plantas
				B. rasante	S. rasante	
M.1	P.2	1.270	4.992	100%	80%	V
	P.3	309	2.324	100%	70%	IV-V
	P.4	119	350	100%	100%	III



M.2	P.3	2.258	4.815	100%	80%	V
-----	-----	-------	-------	------	-----	---

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.1	Vivienda Acogida	P2	4.992 m ² c
-----	------------------	----	------------------------

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

5. 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 PUR-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres.

1.- La estructura de la Manzana 1 Parcela 2, se organiza de manera que hay una zona porticada en Planta Baja para dar continuidad a un pasaje peatonal.

Artículo PUR-6. Condiciones de Parcelación.

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

- Manzana 1, Parcela 2, podrá dividirse en dos parcelas. La Parcela 3 no se considera divisible.
- Manzana 2, Parcela 3, podrá dividirse en dos parcelas.

Artículo PUR-7. Condición de Solar.

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo



Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo PUR-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

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

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

Artículo PUR-9. Cota de origen y referencia.

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

Artículo PUR-10. Profundidad de los edificios.

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus 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 PUR-11. Altura de las Edificaciones.

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

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas 15,00 metros



Edificios de 5 plantas

18,50 metros

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, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, 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 PUR-12. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo PUR-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

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

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo PUR-14. Salientes y vuelos.



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

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

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

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

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

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

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

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

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso



computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo PUR-15. Seguridad frente a incendios.

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

Artículo PUR-16. 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 PUR-17 Condiciones de Accesibilidad.

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

Artículo PUR-18 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 PUR-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

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

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

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo PUR-20. Usos Pormenorizados.

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

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

Artículo PUR-21. Localización de los Usos Pormenorizados.

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P3A de la Manzana 1.

Artículo PUR-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*



- Terciario, Clase Hostelero.
 - Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.
 - Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.
- Terciario General Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.
- Terciario Clase Oficinas:
 - Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.
 - Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12ª, Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o 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 PUR-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

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



2. Usos Compatibles en el mismo edificio:

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

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo PUR-24. 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.1	2.000
M.2	P.1	2.967
Total		4.967 m²

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

Artículo PUR-25. Aparcamientos públicos.

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

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

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el



artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.
3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

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

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

Artículo PUR-28. Conservación de la Urbanización.

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.
2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.



III. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

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

- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª (60% Vivenda Libre; 40% vivenda Acollida)

Dacordo co disposto na Memoria Xustificativa do PXOM (en base ao disposto na legislación vixente), a Ficha de Características establece que os ámbitos que prevén a existencia de uso residencial como uso global (sexa cal sexa a tipoloxía característica), teñen que ter, o coeficiente 1. Máis, dado que igoalmente constitúe esixencia legal a previsión neste ámbito de solo urbano non consolidado dun mínimo do 40 % dese uso residencial para Vivenda Acollida a calquera tipo de protección pública, o coeficiente 1 refire e remite ao valor ponderado de repercusión do solo no m² construíble, calculado este valor en función das porcentaxes concretas de cada réxime no respectivo ámbito e polos valores de cada zona e factores de corrección por zonas e situación dos ámbitos, xustificados na propia Memoria do PXOM.

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

Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a Vivenda Acollida (387 €/m²) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos réximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado (aquí, cifrado en 801 €/m²) daráselle o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,346 para a Vivenda Libre (1.076 €/m²) e 0,483 para a Vivenda Acollida. (387 €/m²).

USO PORMENORIZADO		COEFICIENTE	
Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª	Libre	1,346	1
	Acollida	0,483	



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 Área de Reparto.

Dacordo co exposto na Memoria Xustificativa, samente se establece un Polígono na presente APR-A-5-17.

O aproveitamento tipo fixado no PXOM é de **1.355 m²/m²**, do uso e tipoloxía característica.

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

Residencial, Clase Vivenda Libre, Categoría 2^a = 7.489 m² x 1,346 = 10.065 m²

Residencial, Clase Vivenda Acollida, Categoría 2^a = 4.992 m² x 0,483 = 2.411 m²

TOTAIS	12.481 m²	12.476 m²
---------------	-----------------------------	-----------------------------

Aproveitamento tipo da presente Ordenación Detallada (A-5-17):

AT = 12.476 (m² equival.): 9209m² (Sup. Computable) = **1.355 m²/m²**

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



V. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVICIOS

1. INTRODUCCIÓN

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

- A-5-11 CORBAL 1
- A-5-12 CORBAL 2
- **A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA**
- A-5-18 CAMPANA

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

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

- ✓ Movemento de Terras. Demolición.
- ✓ Pavimentación e sinalización.
- ✓ Abastecemento de Auga Potable.
- ✓ Saneamento. Pluviais e Residuais.
- ✓ Alumeado Público.
- ✓ Enerxía Eléctrica.
- ✓ Canalización de Telecomunicacións.
- ✓ Distribución de Gas.
- ✓ Xardinería, Rego e Mobiliario Urbano.



2. OBXECTO

El presente capítulo de Infraestructuras de las Áreas de Ordenación Detallada de CORBAL 1, CORBAL 2, PURIFICACIÓN SAAVEDRA y CAMPANA tiene como objeto describir las redes de servicios urbanos existentes en el entorno, estimar las demandas que generará la urbanización del ámbito y proponer soluciones infraestructurales que atiendan dichas demandas.

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

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

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

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

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

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. CARACTERIZACIÓN.

El Plan General de Ordenación Municipal de Vigo establece las Áreas urbanísticas de Ordenación Detallada [AOD's], con el objeto de asegurar la adecuada inserción de nuevos sectores urbanizables en la estructura de la ordenación urbanística municipal.

El ámbito del que se desarrollan sus infraestructuras en este epígrafe concierne al conjunto de Áreas de Ordenación Detallada formado por las AOD's de: CORBAL 1, CORBAL 2, PURIFICACIÓN SAAVEDRA Y CAMPANA. Los terrenos afectados se encuentran situados en la zona de Espiñeiro-Teis, a ambos lados de la R/ Doctor Corbal (Corbal 1 y 2) y en las proximidades del cruce de la R/ Enrique Lorenzo con la R/ Sanjurjo Badia.

El ámbito de actuación, tiene una superficie total de 16,8 Has, y está detalladamente delimitado en los planos de ordenación adjuntos. Las principales características de la ordenación del ámbito son las siguientes:



APR	Nombre	Superficie	Edificabilidad
A-5 11	CORBAL 1	76.900	55.500
A-5 12	CORBAL 2	72.800	52.800
A-5 17	PURIFICACIÓN SAAVEDRA	12.300	11.700
A-5 18	CAMPANA	5.900	8.300
TOTAL		167.900	128.300

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

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

4.1.1. Abastecimiento de agua potable

Bajo la R/ Doctor Corbal discurre la arteria de alimentación de agua potable a Cangas [FD-400]. La arteria igual que la red existente en la zona es abastecida desde el Depósito-ETAP Do Casal [Volumen = 132.000 m³ a cota Z=136].

En la zona, las conducciones con diámetro igual o superior a 150 mm se encuentran, además de en la citada R/ Doctor Corbal, bajo la Av. de Galicia, la R/ Enrique Lorenzo y la R/ Sanjurjo Badia.

El resto de conducciones existentes en el ámbito pertenece a las redes secundaria y terciaria de distribución.

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

4.1.2. Saneamiento y depuración

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

La red de colectores existentes tiene su punto de evacuación y tratamiento en la Estación de pretratamiento situada en la zona de Guixar de donde son evacuadas a los colectores que discurren en paralelo al límite de la zona portuaria.

La infraestructura de saneamiento con mayor capacidad y más próxima al área de actuación está constituida por un conjunto de colectores, aliviaderos y demás elementos de red situados en la zona oeste del ámbito.

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



4.1.3. Energía eléctrica

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

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

La red principal de media tensión apoya su trazado en el viario principal perimetral al ámbito: Avenida de Galicia y R/ Enrique Lorenzo.

La subestación transformadora que actualmente alimenta la práctica totalidad del ámbito es la S.T. de Troncal. Subestación que deberá ampliar sus posiciones para poder atender las nuevas demandas previstas.

4.1.4. Canalización de Telecomunicaciones

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

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

4.1.5. Gas natural

Bajo la R/ Sanjurjo Badia-Avenida de Galicia discurre un gasoducto de polietileno de 200 mm [PE-200] perteneciente a la compañía Gas Galicia SDG.

Desde estos ramales se puede resolver el abastecimiento a la actuación.

La red de gasoductos existentes se recoge en el Plano: Rede de Gas Natural Existente. Accións Infraestructurais Propostas.



5.1. ACCIONES INFRAESTRUCTURALES. CONEXIONES EXTERIORES DEL ÁMBITO

Se define *Acción infraestructural* al conjunto de obras que se estiman necesarias para lograr la correcta conexión de las infraestructuras del ámbito con las redes de servicios existentes, actuaciones cuyo dimensionamiento atiende la demanda generada por más de un Área de Ordenación Detallada. Acciones, por tanto, que suministran servicio a los desarrollos urbanísticos colindantes y que, en consecuencia, el coste de su ejecución debe ser repartido entre varias AOD's.

En este punto se describen las acciones infraestructurales que son necesarias para lograr la correcta conexión del ámbito formado por las AOD's CORBAL 1, CORBAL 2 y PURIFICACIÓN SAAVEDRA y CAMPANA con las redes de servicios existentes en su entorno.

5.1. ACCIONES INFRAESTRUCTURALES PROPUESTAS

Para la definición de las Acciones infraestructurales que resuelven las conexiones exteriores de los desarrollos previstos se han agregado las demandas generadas por cada AOD [Corbal 1, Corbal 2, Purificación Saavedra y Campana] y, en función de las mismas, dimensionado las infraestructuras de primer orden necesarias para el correcto abastecimiento de cada uno de los servicios. Así, de acuerdo con los cálculos que reflejan los epígrafes siguientes, se definen para cada una de las redes de servicios básicos las siguientes acciones:

5.1.1. Abastecimiento de Agua

5.1.1.1. Demanda global

Agregando las demandas de cada una de las AOD's que constituyen el ámbito considerado se obtiene como demanda global de agua potable, la siguiente:

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	35.200	119.100	9,00	1.072	12,41
Terciario Comercial		9.100	8,64	79	0,91
Dotacional	18.800	18.800	8,64	162	1,88
Espacios verdes	36.700	0	8,64	0	0,00
Libre privado	20.000	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	54.340				
Viario Ajardinado	2.860				
TOTAL SIN RIEGO	167.900	147.000		1.313	15,20

DEMANDA GLOBAL DE AGUA POTABLE

Considerando un coeficiente punta de conexión a la red de 2,4 el caudal punta demandado es de 36,48 l/s.



5.1.1.2. Acciones infraestructurales propuestas

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

5.1.1.3. Gestiones realizadas

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

5.1.2. Saneamiento. Pluviales y Residuales

5.1.2.1. Demanda global

Agregando los caudales generados por cada una de las AOD's que constituyen el ámbito considerado se obtiene como caudal total de aguas pluviales a evacuar del ámbito, el siguiente:

DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m ²]	[m ² _{ed}]		[m ³ /s]	[l/s]
Residencial	35.200	119.100	0,90	0,63	634
Terciario Comercial		9.100			
Dotacional	18.800	18.800	0,60	0,23	226
Espacios verdes	36.700	0	0,20	0,15	147
Libre privado	20.000	0	0,25	0,10	100
Viario Pavimentado	54.340	0	0,90	0,98	978
Viario Ajardinado	2.860	0	0,10	0,01	6
Cuencas Exteriores	0				
TOTAL	167.900	147.000	0,62	2,09	2.091

DEMANDA GLOBAL DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

Por tanto, la urbanización del ámbito implica un incremento bruto del caudal de escorrentía de aproximadamente 1,08 m³/s sobre la aportación actual.

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

Por tanto, tal y como refleja la tabla siguiente, el caudal medio de aguas residuales asciende a 1.116,05 m³/día, mientras que el caudal punta es 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	35.200	119.100	1.072	911,20	25,31
Terciario Comercial		9.100	79	67,15	1,87
Dotacional	18.800	18.800	162	137,70	3,83
Espacios verdes	36.700	0	0	0,00	0,00
Libre privado	20.000	0	0	0,00	0,00
Viario Pavimentado	54.340	0	0	0,00	0,00
Viario Ajardinado	2.860	0	0	0,00	0,00
TOTAL	167.900	147.000	1.313,00	1.116,05	31,01



5.1.2.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se propone la ejecución de dos emisarios de aguas pluviales que evacuen la red de Se propone la ejecución de un emisario de aguas pluviales que evacuen la red de pluviales prevista en Corbal 1 y 2 hacia el aliviadero de Guixar. Se mantiene así el carácter separativo del sistema de saneamiento propuesto en estas AOD's.

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

5.1.2.3. Gestiones realizadas

La red propuesta se ha consultado con AQUALIA.

5.1.3. Energía Eléctrica

5.1.3.1. Demanda global

Agregando las demandas de cada una de las AOD's que constituyen el ámbito considerado se obtiene como demanda global de energía eléctrica, la siguiente:

ENERGÍA ELÉCTRICA								
USO	Superficie	Edificabilidad	Ratio	Potencia	Pot BT	Coef.	Pot CT/BT	PLMT
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[W/m ²]	[KW]	%	Simult	[KVA]	[KVA]
Residencial	35.200	119.100	92	10.957	100%	0,4	4.870	4.140
Terciario Comercial		9.100	100	910	100%	0,6	607	516
Dotacional	18.800	18.800	100	1.880	100%	0,6	1.253	1.065
Espacios verdes	36.700	0	1,0	37	100%	1,0	41	35
Libre privado	20.000	0	5,0	100	100%	1,0	111	94
Viaro Pavimentado	54.340	0	1,0	54	100%	1,0	60	51
Viaro Ajardinado	2.860	0	1,0	3	100%	1,0	3	3
TOTAL	167.900	147.000		13.941	100%		6.945,00	5.904

DEMANDA GLOBAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5.1.3.2. Acciones infraestructurales propuestas

La topología de la red de energía eléctrica es función de las condiciones de suministro de energía eléctrica a cada parcela y de las características de los materiales que se definan en el proyecto específico de distribución de energía eléctrica, así como de los convenios que se firmen. En el presente documento se desarrolla una hipótesis de cálculo con objeto de garantizar la viabilidad de suministro, de facilitar la extensión de red a los desarrollos colindantes y de estimar económicamente el coste de las obras.

La alimentación eléctrica al sector se plantea desde la subestación transformadora de Troncal cuya ampliación será necesaria para atender la demanda total generada por la nueva potencia instalada en la actuación.

Para racionalizar la ampliación de posiciones en la ST y el tendido de los circuitos alimentadores, una vez conocida la programación de las obras de urbanización y considerando



la progresiva consolidación de la demanda en el área, se deberá estudiar la posibilidad de atender la demanda, al menos en las fases iniciales, desde las infraestructuras eléctricas más cercanas. Bien desde las líneas de media tensión más cercanas, bien mediante el refuerzo de los centros de transformación existentes.

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

Desde la subestación de alimentación al sector, y considerando la demanda total de los desarrollos previstos en la zona, se prevé la necesidad de tender una nueva línea de media tensión (sección 3 (1 x 240) mm² a 12/20 KV). Desde ella se alimentarán las parcelas con acometida en media tensión y coserán los diferentes centros de transformación 15.000/400 V cerrando en anillo con la infraestructura eléctrica existente.

5.1.3.3. Gestiones realizadas

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

5.1.4. Red de Telecomunicaciones

5.1.4.1. Demanda global

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

TELECOMUNICACIONES						
USO	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lín. teóricas	Coef.	Lín. reales
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[lin/100 m ² _{ed}]	[ud]	Simult	[ud]
Residencial	35.200	119.100	1	1.191	0,5	596
Terciario Comercial		9.100	1	91	0,5	46
Dotacional	18.800	18.800	1	188	0,5	94
Espacios verdes	36.700	0	1	0	0,5	0
Libre privado	20.000	0				
Viario Pavimentado	54.340	0				
Viario Ajardinado	2.860	0		0	0,5	0
TOTAL	167.900	147.000		1.470		735

Demanda global de TELECOMUNICACIONES

5.1.4.2. Acciones infraestructurales propuestas

Prisma hasta ruta principal y nodo de comunicaciones

5.1.4.3. Gestiones realizadas

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

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



5.1.5. Gas natural

5.1.5.1. Demanda global

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

USO	GAS					
	Superficie [m ²]	Edificabilidad [m ² _{ed}]	Viv eq [1Ud=100m2]	Coef. Simult	Q unitario [Nm ³ /h]	Caudal [Nm ³ /h]
Residencial		119.100	1.191	0,56	0,80	534
Terciario Comercial	35.200	9.100	91	1,00	0,80	73
Dotacional	18.800	18.800	188	0,88	0,80	132
Espacios verdes	36.700	0				
Libre privado	20.000	0				
Viarío Pavimentado	54.340	0				
Viarío A Jardinado	2.860	0				
TOTAL	167.900	147.000	1.470	0,56	0,80	659

Demanda global de gas natural

5.1.5.2. Acciones infraestructurales propuestas

Se estima que cada AOD puede resolver su conexión sobre la red existente de manera individual. No se prevé, por tanto, la necesidad de ejecutar acciones infraestructurales para atender el suministro de gas natural del ámbito.

5.1.5.3. Gestiones realizadas

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

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



6. Redes de infraestructuras propuestas

Para el cálculo de las demandas de servicios de la actuación se toma como parámetros de referencia los que recoge el Cuadro de Características correspondiente a la ordenación pormenorizada del AOD-PURIFICACIÓN SAAVEDRA: Superficies, Edificabilidades y Usos. A partir de dicho cuadro, considerando las superficies y edificabilidades de cada parcela junto con el uso previsto, y observando que a efectos del cálculo de las demandas de cada uno de los servicios las diferencias son despreciables, se han redondeado los valores adoptando para el cálculo de infraestructuras los siguientes:

USO	DEMANDA de SERVICIOS	
	Superficie	Edificabilidad
	[m ²]	[m ² _{ed}]
RESIDENCIAL	4.300	10.700
TERCIARIO		1.000
DOTACIONAL	0	0
ESP. VERDES	4.800	0
LIBRE PRIVADO	0	0
VIARIO	3.200	0
TOTAL	12.300	11.700

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA EL CÁLCULO DE DEMANDAS

En donde, a los solos efectos de tener una aproximación lo más ajustada posible a las demandas de infraestructuras que generará la actuación programada, se ha considerado que el 8,5 % de la edificabilidad lucrativa tendrá uso terciario-comercial.

6.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

6.1.1. Demanda prevista

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

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



ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. DOTACIONES CONSIDERADAS

La estimación de la demanda de la actuación se recoge en el apéndice de Cálculo de Demandas. La demanda sin considerar el riego, asciende a 105 m³/día, siendo el caudal medio 1,2 l/s y el punta del orden de 2,9 l/s.

Las aguas para el riego de las zonas ajardinadas procederán, siempre que exista caudal disponible, de la red de abastecimiento de agua.

Para calcular la demanda de agua de riego se ha estimado la superficie potencialmente regable y considerado una dotación de 4 l/m²/día. De acuerdo con el apéndice de cálculo, la demanda total prevista de agua para riego asciende a 10 m³/día, considerando un periodo útil de riego de 8 horas se tiene un caudal máximo en la red de 0,18 l/s.

Por tanto, la demanda máxima de agua del polígono, incluyendo riego, es del orden de 110 m³/día.

6.1.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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

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

6.1.3. Conexión Exterior

La conexión con la red distribución de agua potable se plantea en dos (2) puntos situados sobre la red existente en la R/ Purificación Saavedra y en la R/ Enrique Lorenzo.

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

La red principal se propone en tubería de fundición dúctil de 200 mm de diámetro con objeto de facilitar extensiones de la red a actuaciones colindantes.

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



6.1.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

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

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

6.2. SANEAMIENTO

6.2.1. Demandas y criterio de cálculo

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

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

Donde:

c = Coeficiente de escorrentía.

I = Intensidad de lluvia.

A = Área vertiente.

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

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

El aporte actual de la superficie total del ámbito se estima considerando la precipitación que define el PXOM (200 l/s·Ha) y un coeficiente de escorrentía medio de 0,3, en:

$$Q = 1,2 \times 200 \times 0,30 = 0,07 \text{ m}^3/\text{s}.$$

De acuerdo con los parámetros reflejados en el apéndice de cálculo y considerando un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo urbanístico planificado se tiene que la urbanización del ámbito genera un caudal de 0,15 m³/s. Es decir, la urbanización del ámbito implica un incremento bruto del caudal de escorrentía de aproximadamente 0,08 m³/s sobre la aportación actual.



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

Por tanto, tal y como refleja el apéndice de cálculo, el caudal medio de aguas residuales asciende a 89,3 m³/día, mientras que el caudal punta es de 2,5 l/s.

6.2.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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

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

La captación de las aguas de escorrentía superficial se prevé mediante absorbederos que vierten a los ramales de pluviales a través de tubos de diámetro mínimo Ø 300 mm. Los absorbederos e imbornales se dispondrán en todos los puntos bajos, evitarán que el agua invada los cruces de calzada y su separación nunca será superior a 50 m.

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

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

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



6.2.3. Conexión Exterior

Las conexiones exteriores de la red de drenaje de aguas pluviales y de la red de evacuación de aguas residuales se proyectan con trazados paralelos y sobre los colectores existentes en la R/ Purificación Saavedra.

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

6.2.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

6.3. ALUMBRADO PÚBLICO

6.3.1. Demandas y criterio de cálculo

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

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

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

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

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

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



6.3.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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

6.3.3. Conexión Exterior

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

6.3.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

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

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



6.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

6.4.1. Modificación del servicio

En el ámbito existen varias líneas de energía eléctrica de baja tensión cuyo tratamiento deberá definir el Proyecto de Urbanización. A nivel de planeamiento se no se prevén actuaciones de relevancia diferentes a las derivadas del soterramiento e integración en la nueva red de distribución de los tendidos de baja tensión que discurren por el ámbito.

De acuerdo con la información facilitada por la compañía suministradora en la zona, en el ámbito existe una línea de media tensión que deberá ser desmantelada, soterrada o integrada en la red de energía eléctrica de la actuación.

6.4.2. Demandas y criterios de cálculo

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

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

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

ENERGÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA CONSIDERADOS

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

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

La estimación de potencia bruta instalada en el ámbito, en un horizonte que contempla el desarrollo total del planeamiento previsto, alcanza los 1.092 KW.

6.4.3. Descripción de la red propuesta

Para la distribución interior al polígono se estima, en función de la parcelación prevista, que el 100 % de la potencia se suministrará en baja tensión y se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,4 en uso residencial y de 0,6 en la demanda para usos terciarios y equipamientos.



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

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

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

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

Se obtiene considerando un factor de potencia de 0,9 una demanda de transformación de 513 KVA. Por tanto, bajo esta hipótesis, se precisa la colocación de 1 centro de transformación de 2x400 KVA que se situarán próximos a los centros de gravedad de consumo.

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

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

6.4.4. Conexión con el exterior

La conexión exterior se resolverá en función de los convenios que se firmen con la compañía distribuidora. Al sólo efecto de cálculo, previsión y garantía de suministro, se considera la alimentación desde los circuitos de media tensión más próximos al ámbito.

6.4.5. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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

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

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

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

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



6.5. CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

6.5.1. Demandas y criterios de cálculo

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

Para un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo previsto, considerando los ratios reflejados en el apéndice de cálculo, se obtiene una demanda máxima de 117 líneas teóricas. Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 a todos los usos y una relación de 1,4 entre líneas reales y pares teóricos, se estima una demanda global aproximada de 125 pares de salida.

6.5.2. Descripción de la red propuesta

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

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

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

6.5.3. Conexión Exterior

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

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

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

6.5.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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



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

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

6.6. GAS NATURAL

6.6.1. Demandas y criterios de cálculo

Considerando una dotación de 0,8 Nm³/h por cada 100 m² de suelo neto destinado a la edificación, con independencia de su uso residencial, terciario o dotacional la demanda de gas energético prevista para el sector asciende a 82 Nm³/h.

El factor de simultaneidad de la red, de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora habitual en la zona (Gas Galicia SDG, S.A), se calcula en base al número de clientes potenciales en cada uno de los ramales. Depende de la topología de la red y de la parcelación del ámbito. A nivel de este documento se ha estimado un coeficiente de simultaneidad global de 0,88.

6.6.2. Descripción de la red propuesta

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

6.6.3. Conexión Exterior

Se tomará acometida de la red existente en la R/ Purificación Saavedra, tal y como se recoge en el Plano: Distribución de Gas.

6.6.4. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

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



7. Estudio del coste de las obras de urbanización

En el presente epígrafe se estiman los costes de desarrollo de la actuación urbanística denominada Área de Ordenación Detallada de CORBAL 1, CORBAL 2, PURIFICACIÓN SAAVEDRA y CAMPANA del PXOM de Vigo.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1. Conexiones exteriores. Acciones infraestructurales [A]

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

Las conexiones exteriores de las redes de infraestructuras de servicios. Comprenden todas las conexiones de infraestructuras de servicios necesarias para la urbanización del Área, abastecimiento de agua, saneamiento (pluviales y residuales), energía eléctrica, gas y telecomunicaciones. Las actuaciones contempladas en la valoración son las siguientes:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

A	CONEXIONES EXTERIORES. ACCIONES INFRAESTRUCTURALES	COSTE
	CAPÍTULO / UNIDAD	€
A.1	VIARIO¹	
	A.1.1 Conexiones principales	Coste incluído en Urban. interior
	A.1.2 Conexiones secundarias	
	<i>Subtotal</i>	<i>0</i>
A.2	ABASTECIMIENTO AGUA	
	A.2.1 Canon conexión	921.538
	A.2.2 Acometida red existente	189.357
	<i>Subtotal</i>	<i>1.110.895</i>
A.3	SANEAMIENTO. PLUVIALES Y RESIDUALES	
	A.3.1 Canon depuración	1.880.947
	A.3.2 Emisario pluviales	504.952
	<i>Subtotal</i>	<i>2.385.900</i>
A.4	ENERGÍA ELÉCTRICA	
	A.4.1 Soterramiento/integración red existente	946.786
	A.4.2 Acometida exterior	2.455.331
	<i>Subtotal</i>	<i>3.402.116</i>
A.5	ALUMBRADO PÚBLICO	
	A.5.1 <i>Coste incluido en la obras de urbanización interior</i>	<i>0</i>
	<i>Subtotal</i>	<i>0</i>
A.6	GAS	
	A.6.1 Acometida a red existente	366.090
	<i>Subtotal</i>	<i>366.090</i>
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	
	A.7.1 Interconexión con infraestructura existente	252.476
	<i>Subtotal</i>	<i>252.476</i>
	TOTAL CONEXIONES EXTERIORES [A] (P.E.M.)	7.517.479

COSTE CONEXIONES EXTERIORES

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



Asignando este coste proporcionalmente a la edificabilidad de cada área se obtienen las siguientes repercusiones unitarias:

Código	Nombre	Edificabilidad	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 DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES INFRAESTRUCTURALES

7.1.2. Urbanización interior de la actuación [B]

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

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

7.1.2.2. Red Viaria [B.2]

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

7.1.2.3. Abastecimiento de agua potable [B.3]

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

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

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

7.1.2.5. Alumbrado público [B.5]

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

7.1.2.6. Energía eléctrica [B.6]

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



7.1.2.7. Canalización de telecomunicaciones [B.7]

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

7.1.2.8. Distribución de gas [B.8]

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

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

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

7.1.2.10. Imprevistos [B.10]

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

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

7.1.2.11. Costes de Urbanización interior

En las tablas siguientes se adjunta el resumen por capítulos de la estimación económica de las obras de urbanización interior de cada una de las AOD's que integran el ámbito:

AOD -5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA		
B	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M.
	CAPÍTULO / UNIDAD	€
B.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS	82.429
B.2	RED VIARIA	138.576
B.3	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	54.953
B.4	SANEAMIENTO. PLUVIALES y RESIDUALES	72.872
B.5	ALUMBRADO PÚBLICO	64.510
B.6	ENERGÍA ELÉCTRICA	89.597
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	26.282
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	46.590
B.9	JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	86.013
B.10	IMPREVISTOS [Aprox. 10-15%]	99.154
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		760.976

COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR DE PURIFICACIÓN SAAVEDRA



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

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

AOD -5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA RESUMEN COSTES OBRAS	€
Total Conexiones Exteriores [A] (P.E.M)	341.524
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	760.976
<i>TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)</i>	<i>1.102.500</i>

PURIFICACIÓN SAAVEDRA: COSTE TOTAL DE LAS OBRAS

Incrementando los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial resulta un Presupuesto de Ejecución por Contrata antes de I.V.A. de UN MILLON TRESCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (1.311.975 €).



ANEXO: CÁLCULO DE DEMANDAS



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1					
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	4.300	10.700	9,00	96	1,11
Terciario Comercial		1.000	8,64	9	0,10
Dotacional	0	0	8,64	0	0,00
Espacios verdes	4.800	0	8,64	0	0,00
Libre privado	0	0	8,64	0	0,00
Viario Pavimentado	3.040				
Viario Ajardinado	160				
TOTAL SIN RIEGO	12.300	11.700		105	1,21



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA						
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1						
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	4.300	0%	0	4,00	0	0,00
Terciario Comercial	0	0%	0	4,00	0	0,00
Dotacional	0	30%	0	4,00	0	0,00
Espacios verdes	4.800	20%	960	4,00	4	0,05
Libre privado	0	50%	0	4,00	0	0,00
Viario Pavimentado	3.040	0%	0	4,00	0	0,00
Viario Ajardinado	160	100%	160	4,00	1	0,01
TOTAL	12.300		1.120		5	0,06

Supuesto riego en 8 Horas

Coef. Pta = 3,00

Caudal punta [l/s] 0,18



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1					
PXOM - VIGO					
CÁLCULO DE DEMANDAS					
DRENAJE PLUVIALES					
USO	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal	
	[m ²]	[m ² _{ed}]		[m ³ /s]	[l/s]
Residencial	4.300	10.700	0,90	0,08	77
Terciario Comercial		1.000			
Dotacional	0	0	0,60	0,00	0
Espacios verdes	4.800	0	0,20	0,02	19
Libre privado	0	0	0,25	0,00	0
Viario Pavimentado	3.040	0	0,90	0,05	55
Viario Ajardinado	160	0	0,10	0,00	0
Cuencas Exteriores	0				
TOTAL	12.300	11.700	0,62	0,15	151
Aporte sin actuar	12.300		0,30	0,07	74



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA					
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1					
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		10.700	96	81,60	2,27
Terciario Comercial	4.300	1.000	9	7,65	0,21
Dotacional	0	0	0	0,00	0,00
Espacios verdes	4.800	0	0	0,00	0,00
Libre privado	0	0	0	0,00	0,00
Viario Pavimentado	3.040	0	0	0,00	0,00
Viario Ajardinado	160	0	0	0,00	0,00
TOTAL	12.300	11.700	105,00	89,25	2,48

	Red	Punta
Factor	0,85	2,4



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA										
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1										
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	4.300	10.700	92	984	100%	984	0	0,4	437	371
Terciario Comercial		1.000	100	100	100%	100	0	0,6	67	57
Dotacional	0	0	100	0	100%	0	0	0,6	0	0
Espacios verdes	4.800	0	1,0	5	100%	5	0	1,0	6	5
Libre privado	0	0	5,0	0	100%	0	0	1,0	0	0
Viario Pavimentado	3.040	0	1,0	3	100%	3	0	1,0	3	3
Viario Ajardinado	160	0	1,0	0	100%	0	0	1,0	0	0
TOTAL	12.300	11.700		1.092	100%	1.092	0		513,00	436



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA						
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1						
PXOM - VIGO						
CÁLCULO DE DEMANDAS						
GAS						
USO	Superficie	Edificabilidad	Viv eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[1Ud=100m ²]	Simult	[Nm ³ /h]	[Nm ³ /h]
Residencial	4.300	10.700	107	0,88	0,80	75
Terciario Comercial		1.000	10	1,00	0,80	8
Dotacional	0	0	0	1,00	0,80	0
Espacios verdes	4.800	0				
Libre privado	0	0				
Viario Pavimentado	3.040	0				
Viario Ajardinado	160	0				
TOTAL	12.300	11.700	117	0,88	0,80	82



ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA								
PURIFICACIÓN SAAVEDRA 1								
PXOM - VIGO								
CALCULO 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	4.300	10.700	1	107	0,5	54	75	100
Terciario Comercial		1.000	1	10	0,5	5	7	25
Dotacional	0	0	1	0	0,5	0	0	0
Espacios verdes	4.800	0	1	0	0,5	0	0	0
Libre privado	0	0						
Viaro Pavimentado	3.040	0						
Viaro Aardinado	160	0		0	0,5	0	0	0
TOTAL	12.300	11.700		117		59	82	125



VI. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/97, DE ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS, E O REGULAMENTO QUE A DESENVOLVE.

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

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

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

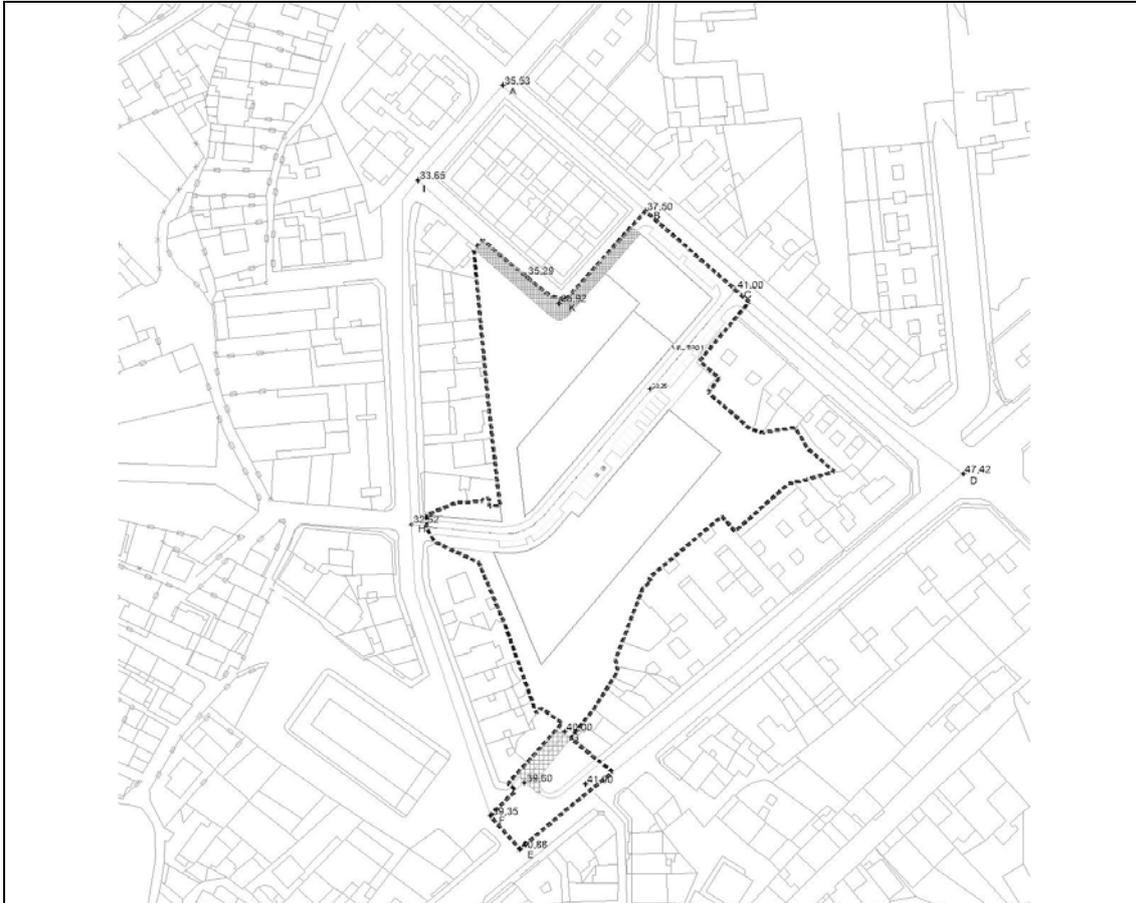
Igualmente, no que se refire a itinerarios peonís para os que o custo de execución como adaptados sexan superior en máis dun 50% ó custo como non adaptados, o Regulamento permite a exención, efectuando unha proposta alternativa, que requirirá, previamente á aprobación do instrumento urbanístico, o informe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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

O caso concreto do ámbito con ordenación detallada A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA, non presenta, en xeral, especiais particularidades topográficas que supoñan grandes dificultades de partida, en materia de accesibilidade.



ESQUEMA VIARIO do A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA

CADRO DE TRAMOS E PENDENTES INCLUIDOS NO ÁMBITO

Tramo	Punto Inicial	Cota Inicial (m)	Punto Final	Cota Final (m)	Lonxitude do tramo (m)	Pendente do tramo
A - I	A	35,53	I	33,65	64,00	2,94%
B - K	B	37,50	K	35,92	43,00	3,67%
C - H	C	41,00	H	32,52	149,00	5,69%
D - A	D	47,42	A	35,53	207,00	5,74%
D - E	D	47,42	E	40,88	199,00	3,29%
E - H	E	40,88	H	32,52	120,00	6,97%
G - F	G	40,00	F	39,35	38,00	1,71%
I - H	I	33,65	H	32,52	120,00	0,94%
K - I	K	35,92	I	33,65	64,00	3,55%

**2.7.1. Accesibilidade do viario preexistente.-**

O ámbito, integrado na cidade consolidada, conecta co viario existente polo que se considera preciso o estudo deste ó influir na accesibilidade da zona.

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	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
1 Enrique Lorenzo	TRAMO D-A	EXISTENTE MODIFICADO	5,74 %	16,00 M	ADAPTADO
2 Sanxurxo Badía	TRAMO D-E	EXISTENTE	3,29 %	15,00 M	ADAPTADO
3 Purificación Saavedra	TRAMO E-H	EXISTENTE	6,97 %	12,00 M	ADAPTADO
4 Purificación Saavedra	TRAMO I-H	EXISTENTE	0,94%	12,00 M	ADAPTADO
5 Purificación Saavedra	TRAMO A-I	EXISTENTE	2,94 %	12,00 M	ADAPTADO
6	TRAMO K-I	EXISTENTE MODIFICADO	3,55%	10,50 M	ADAPTADO
7	TRAMO B-K	EXISTENTE MODIFICADO	43,67 %	8,50 M	ADAPTADO

7.2. Accesibilidade do viario de nova creación.-

Propónse un novo vial que conecta coa rede existente, concretamente a rúa Purificación Saavedra coa rúa Enrique Lorenzo, as súas características son as seguintes:

RÚA	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICA	% PENDENTE TOTAL	ANCHO	TIPO DE RECORRIDO
8	TRAMO G-F	NOVO	1,71 %	10,50 M	ADAPTADO



Cumpre as condicións de itinerario adaptado segundo a Base 1.1 do Código de Accesibilidade, non superando a pendente máxima do 10% segundo o disposto en dito código.

7.3. Accesibilidade de parques , xardíns e demais espacios libres de uso público.-

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

7.4. 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.



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:

1.-SITUACIÓN E DELIMITACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

2.A.-ESTADO ACTUAL E PLANEAMENTO VIXENTE

2.B.- INFORMACIÓN CATASTRAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

3.1.-ESTRUCTURA VIARIA E ALIÑACIÓNS

3.2.-ORDENACIÓN E REGULACIÓN

3.3.-ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS

3.4.-SECCIÓNS

PLANOS DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

4.1.-ESQUEMA DE ABASTECIMENTO DE AUGA

4.2.-ESQUEMA DE SANEAMENTO

4.3.-ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA

4.4.-ESQUEMA DE GAS

5.-IMAXE FINAL