

MODIFICACION PUNTUAL CUARTEIRON Nº 45 PEEC (VIGO)

PROMOTORA PROMOCIONES RUEDA GALICIA, S.A.

ARQUITECTO JOSÉ A. COMESAÑA GARCÍA

XANEIRO DE 2001

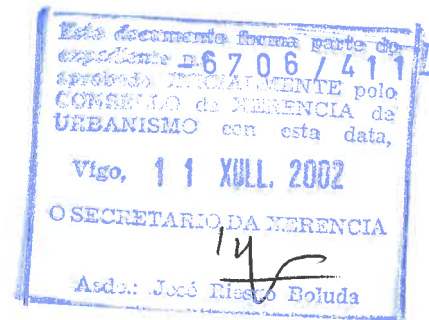
Este documento forma parte do expediente nº 6706/211 aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con esta data, Vigo, 28 ABR. 2003
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asda: José Hiego Boida

Este documento forma parte do expediente nº 6706/211 aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con esta data, Vigo, 11 XUL. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asda: José Hiego Boida

MEMORIA

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.1 OBJETO DO TRABALLO
- A.2 ANTECEDENTES
- A.3 LOCALIZACION E AMBITO DE ACTUACION
- A.4 SITUACION URBANISTICA

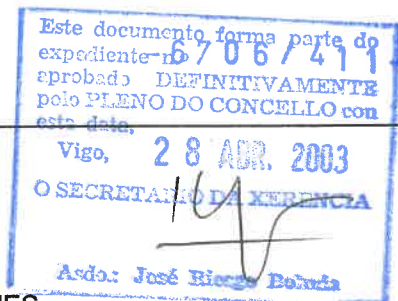


B. MEMORIA XUSTIFICATIVA

- B.1 OBJETIVOS DA MODIFICACION PUNTUAL
- B.2 ADECUACIÓN DA MODIFICACION PUNTUAL AS DETERMINACIÓNS DA LSG E DO PXOU 1993 DE VIGO
- B.3 ESTUDIO COMPARATIVO DA EDIFICABILIDADE RESULTANTE ENTRE O PEEC E A PROPOSTA DE MODIFICACION PUNTUAL
- B.4 ESTUDIO COMPARATIVO DOS PARÁMETROS URBANISTICOS ENTRE O PEEC E A PROPOSTA DE MODIFICACION PUNTUAL

PLANOS

MP.01	SITUACION PXOU	1:1.000
	SITUACION S/PEEC	
	DESLINDE	1:200
MP.02	ESTADO ACTUAL	
	ALINEACIONES / VOLUMENES	1:100/1:200
MP.03	ALINEACIONES S/PEEC	
	ALINEACIONES S/PROPOSTA	1:500
MP.04	PROPOSTA	
	ALINEACIONES/ VOLUMENES	1:100/1:200



Este documento forma parte do expediente nº 6706/411-1 aprobado DEFINITIVAMENTE polo CONSELLO de XERENCIA de URBANISMO con esta data,
Vigo, 11 XULL. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asda.: José Riego Boada

Este documento forma parte do expediente nº 6706/411-1 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,
Vigo, 28 ABR. 2003
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asda.: José Riego Boada

A. MEMORIA INFORMATIVA

Este documento forma parte do expediente nº 6706/411- aprobado INICIALMENTE polo CONCELLO da XERENCIA de URBANISMO con esta data,

Vigo, 11 XULL. 2002

O SECRETARIO DA XERENCIA

A.1. OBXETO DO TRABALLO

O traballo consiste na redacción dunha Modificación Puntual no cuarteirón nº 45, do Plan Especial de Edificios a Conservar, aprobado definitivamente con data 25-10-90.

A modificación puntual ten por finalidade a modificación das características do paso ó aproveitamento público interior e o establecemento de novas alineacións interiores no solar situado na rúa Hirmandiños, 10 - 12, dentro do casco urban do termo municipal de Vigo.

O autor do encargo é D. Joaquín Domínguez Carballo, con NIF nº 35,857.900-A en representación de "PROMOCIONES RUEDA GALICIA, S.A.", con CIF nº A-36,686.616 como promotora e propietaria única do ámbito definido.

Este documento forma parte do expediente nº 6706/411- aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data,

Vigo, 28 ABR. 2003

O SECRETARIO DA XERENCIA

A.2. ANTECEDENTES

Con data 13.01.1999 e nº de expediente 5060/411 se presenta no Rexistro da Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo unha consulta previa á Comisión de seguimento do PEEC sobre o solar de referencia.

No devandito escrito indicábase que era unha única propiedade e que nembargantes tiña dous sólidos definidos no PEEC e separados 3,40 entre sí (a separación das edificacións actuais) manténdose dita liña como paso ó API definido.

Ningún dos dous edificios tiña grado de catalogación algún e indicábase tamén que o propio PEEC sinala que os pasos os APIs teñen que tener unos 5 m. de ancho en edificacións de nova planta.

A proposta presentada nese intre trataba de superar a contradicción entre a aliñación definida no PEEC coas características que o propio PEEC sinala para os accesos os APIs e ademais dar coherencia a volumetría do fronte da rúa Hirmandiños e resolver de xeito adecuado o problema de aparcamento da parcela.

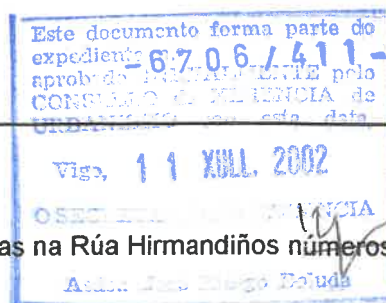
En sesión de 1.02.1999 a Comisión de seguimento do PEEC dictamina textualmente que "Se informa favorablemente la proposta, no obstante deberá emitirse informe técnico y jurídico sobre la viabilidad de la misma".

En sesión de 15.12.1999 a Comisión de seguimento do PEEC dictamina que "A comisión solicita o Informe Xurídico da Técnica de Admón. Xeral Dña. Marta Rioboó."

En sesión de 8.3.2000 a Comisión de seguimento do PEEC, tra-lo informe da Técnica de Admón. Xeral, adopta acordo que textualmente dí: " Informar desfavorablemente a solicitude presentada por D. Joaquín Domínguez Alvarez para construír dous edificios nla Rúa Hirmandiños 10-12 toda vez que se ocupa maior superficie da prevista no planeamento de aplicación, superficie prevista como pública na ficha do cuarteirón correspondente".

Tra-la conversacións cos responsables da Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo plantéase a redacción dun Estudio de Detalle que defina unhas novas alineacións interiores dos sólidos cara ó patio de mazá que manteña os parámetros de ocupación, edificabilidade e alturas do PEEC e incluso amplíe o paso o API ata chegar os 5 m. de largura.

Tendo presentado con data 03-05-2000 o estudio de detalle referido, en sesión de 20.12.2000 a Comisión de seguimento do PEEC, tra-lo informe da Técnica de Admón. Xeral, adopta por unanimidade o acordo que textualmente dí: " Informar á entidade mercantil Promociones Rueda , S.A. que en canto se altera unha das determinacións do PEEC, ocupando o gálibo a partir da primeira planta o paso de acceso ó aproveitamento público interior, debe presentar solicitude de modificación do PEEC que habilite a ocupar tal espacio".



A.3. LOCALIZACIÓN E ÁMBITO DE ACTUACIÓN

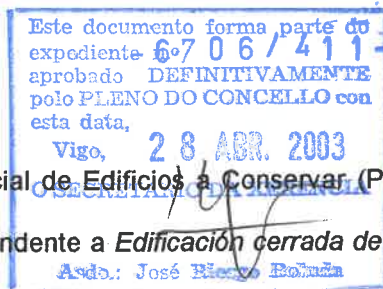
As parcelas obxeto do presente traballo atópanse situadas na Rúa Hirmandiños números 10 e 12, dentro do casco urbano do termo municipal de Vigo.

Estan delimitadas cara ó Norte pola rúa Hirmandiños, ó Sur cos edificios da rúa Lepanto números 9 e 11, ó Leste polos edificios das rúas Lepanto 13 e Hirmandiños 14 e o Oeste polos edificios da rúa Hirmandiños 6 e Iglesias Lesponda 3, 5 e 7.

Contan con 269,84 m² e 211,61 m² e unha superficie total, segundas escrituras de propiedade de *catrocentos oitenta e un metros e coarenta e cinco décimetros cuadrados* (481,45 m²) si ben por medición topográfica resulta ter *catrocentos oitenta e tres metros e vintecinco décimetros cuadrados* (483,25 m²). A diferenza (1,80 m²) non é relevante tendo en conta ademais que para o cálculo das edificabilidades non se toma a parcela bruta senon as alineación interiores definidas polas fichas dos cuarteiróns do PEEC.

Teñen unha forma sensiblemente rectangular e unha dobre pendente no senso descendente Leste-Oeste e ascendente Norte-Sur.

O ámbito de actuación da Modificación puntual do cuarteirón nº 45 está definido no Plano ED-01 SITUACION e DESLINDE comprendendo a totalidade das fincas sinaladas no mesmo.



A.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

O planeamento de aplicación é o Plan Especial de Edificios a Conservar (PEEC) de 1990, recollido no PGOU de Vigo (1993) vixente.

A Ordenanza de aplicación é a 1.1.B correspondente a *Edificación cerrada de Grado B* (Area Central)

Os solares atópanse incluídos dentro da denominada manzana nº 45 do PEEC e as edificacións existentes, de tres e dúas plantas, no teñen ningún grado de catalogación.

As alturas fixadas na ficha do PEEC para dito cuarteirón no fronte de Hirmandiños (rúa de 6.10 m) son catro (IV) alturas.

Os fondos das edificacións sinaladas coinciden cos existentes. O paso privado o camiño de servidumbre figura no PEEC como a utilizar como acceso ó interior da mazá ó disporse esa "*con Aprovechamiento Público Interior (API)*" e conta actualmente con dous pasos de 1,70 m. que suman en conxunto 3,40 m. O interior do patio de mazá atópase a unha cota superior (2.50 m.) á do acceso dende a rúa Hirmandiños.

O paso sinalado no PEEC é actualmente de carácter privativo inda que a ficha establece que

" Se utilizará el paso existente al interior de la manzana desde el nº 10 de la calle Hirmandiños creándose una zona comercial en su interior."

Asemade, cúmprese o artigo 3.2.2 do PXOU donde textualmente dí que

"... con carácter xeral , incluíranse na delimitación de unidades de execución e figuras de planeamento, parcelas completas excepto casos xustificadas"

Este documento forma parte do expediente nº **6706/411** aprobado **DEFINITIVAMENTE** polo **CONSEJO DE XERENCIA** de **URBANISMO** con esta data,
Vigo, **11 XULL. 2002**
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riago Boluda

Este documento forma parte do expediente nº **6708/411** aprobado **DEFINITIVAMENTE** polo **PLENO DO CONCELLO** con esta data,
Vigo, **28 ABR. 2003**
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asdo.: José Riago Boluda

B. MEMORIA XUSTIFICATIVA

Este documento forma parte do expediente nº 6706/411 aprobado INICIALMENTE polo CONCELLO da XERENCIA de URBANISMO con esta data,

B.1 OBXETIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Vigo, 11 XULL. 2002

O SECRETARIO DA XERENCIA

Asdo.: José Riesgo Boluda

ORDENACIÓN PROPOSTA

O obxectivo fundamental da Modificación puntual no cuarteirón nº 45 é a racionalización do aproveitamento urbanístico que lle corresponde ó seu titular, hoxedía repartido en dous sólidos nunha mesma parcela, a mellora das condicións físicas e xeométricas do acceso ó API e a mellora da imaxe urbana do fronte da rúa Hirmandiños.

Para tentá-lo obxectivo prantéxase a redefinición das alineacións interiores da parcela sita na rúa Hirmandiños, 10-12 disminuíndo a ocupación dos sólidos en planta e a modificación das condicións do paso interior de acceso ó patio de mazá para aproveitamento público interior (API) pasando dos actuais 3,40 m. de largura a un paso a nivel da planta baixa cuns 5 m. de largura e 3,20 m. de gálibo.

O aumento da largura do paso até os 5 m. e a cubrición do gálibo disposto dende a r/Hirmandiños deica o API compénsase cunha disminución da superficie de ocupación dos sólidos que garanta o mantemento da superficie de espazos libres. A maiores, o paso en planta baixa tamén será de cesión de uso de superficie.

A ordenación en canto a alturas da edificación se mantén. A tal efecto, cabe sinalar que dada a diferenza de rasante entre a rúa Hirmandiños e o patio de mazá (que coincide ademais coa proxección da rúa Igrexas Esponda, os sólidos de tres alturas fixados na mesma atópanse a diferente cota con respecto á rúa Hirmandiños polo que a cornisa dominante se mantén.

B.2 ADECUACIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPOSTA AS DETERMINACIÓN DA LSG E DO PXOU 1993 DE VIGO.

Segundo o informe aprobado pola Comisión de Seguimento do PEEC na sesión do 20 de decembro de 2000, tra-la presentación dun Estudio de Detalle se sinala que " en canto se altera unha das determinacións do PEEC, ocupando o gálibo a partir da primeira planta o paso de acceso ó aproveitamento público interior, debe presentar solicitude de modificación do PEEC que habilite a ocupar tal espacio ."

LEI DO SOLO DE GALICIA

O artigo 50 de la Lei 1/97 do Solo de Galicia dí:

" *Artigo 50. Modificación dos plans.*

1.- *As modificacións de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordenanzas suxeitaráanse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, con exclusión do avance, sen prexuício do disposto no artigo 52.*

2.- *Sen embargo, cando a modificación tendese a incrementa-la intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala a previsión dos maiores espazos libres, dotacións e equipamento que requira a actuación proposta.*

Este documento forma parte do expediente nº 6706/411 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data, Vigo, 28 ABR. 2003 O SECRETARIO DA XERENCIA Asdo.: José Riesgo Boluda

3.- Non se considerarán modificacións do planeamento de rango superior os reaxustes das determinacións que introduzca o planeamento de desenvolvemento que sexan consecuencia do estudio preciso da ordenación máis detallada, sempre que se cumplan os seguintes requisitos:

a) Que non afecten a estrutura fundamental do planeamento superior nin os usos globais e niveis de intensidade fixados nel.

b) Que non supoñan un distinto emprazamento ou unha diminución das superficies de terreo destinadas a zonas verdes e espazos libres de dominio e uso público nin de equipamientos e dotacións.

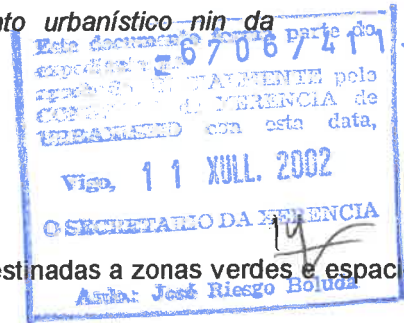
c) Que non impliquen aumento do aproveitamento urbanístico nin da densidade de vivendas ou edificacións.

Neste caso, atopámonos cunha modificación puntual que:

- Non pretende incrementa-la intesidade de uso da zoa.

- Non supón unha diminución de superficies de terreo destinadas a zonas verdes e espazos libres de uso e dominio público.

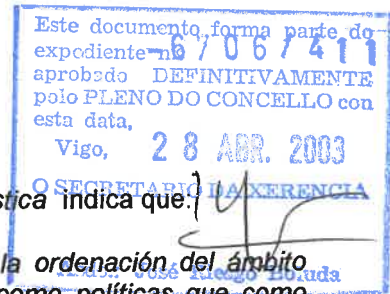
- Non implica aumento do aproveitamento urbanístico nin da densidade de vivendas ou edificacións.



PEEC VIGO

O artigo 7 do PEEC, referido a Ordenación urbanística indica que:

" De forma subsidiaria, las mejoras posibles en la ordenación del ámbito contínuo del PEEC se expresan aquí más bien como políticas que como imperativos del plan especial. En efecto, tanto el área peatonalizable como la organización de nuevos espacios verdes dependen, para su viabilidad, de la existencia de suficientes espacios de estacionamiento públicos, los cuales dependen a su vez del desarrollo de una política de implantación de los mismos. Ahora bien, esta implantación no puede dar frutos a corto plazo, por lo que llevar a cabo las propuestas del presente PEEC contenidas en el plano 05 no puede realizarse más que a medio o largo plazo y, en consecuencia, no parece aconsejable que el presente proyecto contenga más que las ideas identificativas al respecto, dejando para su concreción libertad a los proyectos específicos de urbanización o de estudio de detalle para definir adecuadamente cada una de las actuaciones que el Ayuntamiento desarrolle en relación con la coyuntura del momento respectivo."



Inda que tentóuse tramitar ditos axustes coa figura dun estudio de detalle, agora prantéxase a modificación puntual do PEEC en dito cuarteirón. A finalidade, na mesma liña co artigo 7, é a concreción desas cesións de uso deses espazos libres e a posibilidade da materialización de estacionamento no soto do solar coa modificación proposta, posibilidade inviable coa actual ordenación.

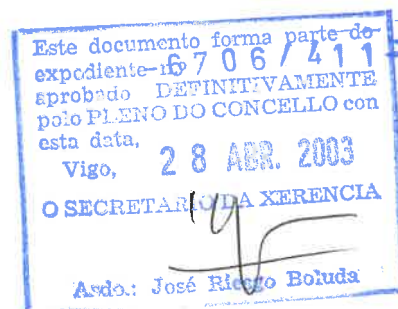
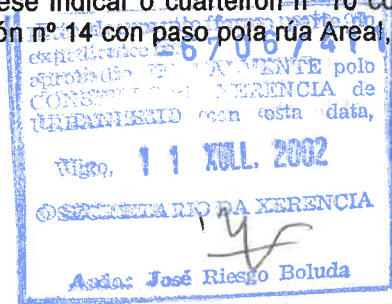
Asemade, o artigo 8.1.h do PEEC, referido a *Patios de manzana con aproveitamiento público interior* indica que:

" En los patios de manzana con aproveitamiento público interior sólo se permitirán ocupaciones bajo rasante cuando tengan usos autorizados por la Ordenanza. La superficie del patio de manzana debe ser transitable, ajardinada en un 60% del espacio libre con una capa de tierra vegetal de al menos 50 cm. sobre las posibles construcciones subterráneas, y deberá tener acceso desde elementos comunes del edificio. Podrá haber variaciones si un Estudio de detalle define un tratamiento distinto.

El Ayuntamiento establecerá las rasantes de estos patios de manzana, pudiendo, por criterios de oportunidad o de complejidad, establecer su tratamiento adecuado global mediante Estudios de Detalle.

El Ayuntamiento podrá establecer, asimismo, la obligatoriedad de efectuar accesos al patio de manzana desde espacios públicos. Dichas comunicaciones, en caso de producirse deberán tener un ancho mínimo de 5 m. (apartado 8.1.c)..."

É precisamente a procura da coherencia coa esixencia dos 5 m. de largura do paso, un dos motivos da solicitude de modificación puntual. A maiores, cumpre sinalar que a situación proposta, (paso en planta baixa como acceso o API) xa ven indicada como acceso en outros cuarteiróns do PEEC con aproveitamento público interior. Como exemplo pódese indicar o cuarteirón nº 10 con dous pasos polas rúas Reconquista e Velázquez Moreno, e o cuarteirón nº 14 con paso pola rúa Areal.



B.3 ESTUDIO COMPARATIVO DA EDIFICABILIDADE RESULTANTE ENTRE O PEEC E A PROPOSTA DE MODIFICACION PUNTUAL

EDIFICABILIDADE S/PEEC SOLARES R/ HIMANDIÑOS (VER PLANO MP-02)	
Baixo	310,50 m ² c
Planta 1ª	342,75 m ² c
Planta 2ª	342,75 m ² c
Planta 3ª	213,50 m ² c
Baixo Cuberta	205,50 m ² c
Total	1.415,00 m²c

EDIFICABILIDADE S/MODIFICACION PUNTUAL SOLAR R/ HIMANDIÑOS (VER PLANO MP-04)	
Baixo	266,15 m ² c
Planta 1ª	342,15 m ² c
Planta 2ª	342,15 m ² c
Planta 3ª	223,65 m ² c
Baixo Cuberta	224,50 m ² c
Total	1.402,60 m²c

Como se pode observar a edificabilidade resultante da proposta é inferior á que resulta da aplicación directa do PEEC.

Este documento forma parte do expediente 6706/411- aprobado INICIALMENTE polo CONCELLO DA XERENCIA de URBANISMO, con esta data, Vigo, 11 XULL. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asido: José Riego Boluda

Este documento forma parte do expediente 6706/411- aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data, Vigo, 28 ADR. 2003
O SECRETARIO DA XERENCIA
Asido: José Riego Boluda

Este documento forma parte do expediente nº 6706/417 aprobado INICIALMENTE polo CONSELLO da XERENCIA de Urbanismo con esta data, Vigo, 11 ABR. 2002
 O SECRETARIO DA XERENCIA
 José Riesgo Boluda

B.4 ESTUDIO COMPARATIVO DOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ENTRE O PEEC E A PROPOSTA

CUADRO COMPARATIVO

	APLICACION PEEC	PROPUESTA
Superficie ámbito	483,25 m ²	483,25 m ²
Edificabilidade s/rasante	1.415,00 m ² c	1.402,60 m ² c
Ocupación pisos s/rasante	310,50 m ²	310,15 m ²
Ocupación baixo	310,50 m ²	266,15 m ²
Superficie Cesión API e paso público	172,75 m ²	217,10 m ²
Alturas	IV y III	IV y III
Largura Paso	3,40 m (*)	5 m

(*) supoñendo a reforma das actuais construcións

Como se pode observar os parámetros da proposta resultante son claramente máis restrictivos ca aplicación actual do PEEC, podendo destacarse o aumento de superficie de cesión de uso de superficie e o aumento do paso al API, superir ó sinalado en planos no PEEC.

En Vigo, a 04 de xaneiro de 2001
 O Arquitecto,

Asdo. Xosé A. Comesaña García
 Colexiado nº 775 COAG



Este documento forma parte do expediente nº 6706/417 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data, Vigo, 28 ABR. 2003
 O SECRETARIO DA XERENCIA
 Asdo.: José Riesgo Boluda

