



# 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 I TOMO III

ÁREA DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA

AOP-13 ARQUITECTO  
PALACIOS





**ANEXO Nº13 Á ORDENANZA 16:  
ARQUITECTO PALACIOS**



ÍNDICE

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS .....	3
2. ALIÑACIÓNS E RASANTES .....	4
3. VOOS E SAÍNTES .....	4
4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos) .....	4
5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN .....	4
A. Ocupación .....	4
B. Aproveitamento .....	5
C. Altura .....	5
D. Altura de pisos .....	6
E. Condicións da Cuberta. ....	6
F. Condicións Estéticas .....	6
G. Usos .....	7
6. PLANOS DE ORDENACIÓN .....	8
1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM.....	8
2.- Plano de Estructura Viaria e Alineacións.....	8
3.- Ordenación e Usos Pormenorizados .....	8
3.1. Cesións .....	8



## FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 13

<b>NOME:</b>	ARQUITECTO PALACIOS
<b>DISTRITO:</b>	4
<b>DELIMITACIÓN:</b>	Plano Adxunto
<b>SUPERFICIE ÁMBITO:</b>	46.924 m <sup>2</sup>

### 1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

A ordenación proposta para esta AOP, cuxa delimitación recolle parte do ámbito do PEPRI III-02 “ Finca do Conde”, do Plan Xeral de 1993, parte á súa vez da ordenación proposta no devandito PEPRI, aprobado o 19/02/1999, se ben cunha serie de variacións tendentes a acomodar á mesma ós criterios xerais do PXOM, nomeadamente a integrar os novos sistemas xerais previstos, e ó mellor artellamento coas novas previsións do planeamento no contorno.

O devandito PEPRI foi anulado polo Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, estando na actualidade pendentes de resolución, os varios recursos de casación interpostos fronte á dita anulación. É de salientar que o único motivo polo que se anulou, foi a suposta modificación dos usos previstos na ficha do PEPRI, ao se desvirtuar, segundo o criterio da Sala, o uso característico previsto no PXOU para ese ámbito, vulnerándose así as previsións do Plan Xeral daquela vixente e infrinxindo, xa que logo, o principio de xerarquía normativa.

No obstante o anterior, o PXOM, dende a perspectiva que lle é propia, e en uso das facultades de ordenación e planificación que lle asignan legalmente, entende acertada a distribución dos usos lucrativos previstos no PEPRI, que acaen perfectamente co que a respecto dos usos terciarios e comerciais se contén na memoria xustificativa do presente PXOM que sitúa esta zona como un dos eixes comerciais que o plan quere potenciar, en razón das circunstancias obxectivas e dos roles que a cidade de Vigo ten que desenvolver no futuro, ordenación que, amais de elo, se atopa en moi avanzado grao de urbanización, así como a súa materialización, polo que se reproduce en boa medida o esquema de ordenación alí previsto para os terreos do PEPRI daquela que agora fican incluídos nesta AOP.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.



## 2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

## 3 VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos Capítulos 6.6 *CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS* e 9.6 *ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS* da Normativa Urbanística deste PXOM.

## 4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público voos sinalados non plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido establécese:

CUARTEIRÓN M.1	PARCELA 2:	516 m <sup>2</sup>
CUARTEIRÓN M.4	PARCELA 1:	997 m <sup>2</sup>
CUARTEIRÓN M.5	PARCELA 1:	2.537 m <sup>2</sup>

---

TOTAL: 4.050 m<sup>2</sup>

## 5 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

### A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

Cuarteirón	Parcela	Ocupación Sobre Rasante	Ocupación Baixo Rasante
M.1	P.1	542 m <sup>2</sup>	90%
M.2	P.1	960 m <sup>2</sup>	90%
	P.2	960 m <sup>2</sup>	90%
M.3	P.1	20.786 m <sup>2</sup>	100%
M.4	P.1	740 m <sup>2</sup>	70%



**B. Aproveitamento**

Permitirase, para os usos que se autorizan, as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

Cuarateirón	Parcela	Superficie	Edificabilidade Máxima	Nº de Plantas
M.1	P.1	1.846 m <sup>2</sup>	5.412 m <sup>2</sup>	VI-X
M.2	P.1	1.834 m <sup>2</sup>	12.800 m <sup>2</sup>	XVI
	P.2	1.882 m <sup>2</sup>	12.800 m <sup>2</sup>	XVI
M.3	P.1	20.786 m <sup>2</sup>	60.940 m <sup>2</sup>	III
M.4	P.2	1.694 m <sup>2</sup>	4.050 m <sup>2</sup>	V

Os espazos abertos asoportados ou aporticados, pérgolas vexetais abertas, marquesinas ou beirados así como cuartos técnicos en plantas, non computarán a efectos de edificabilidade.

**C. Altura**

- A altura en metros da edificación para as parcelas das couzadas M.1, M.2 e M.4, corresponderá a considerar:

Planta Baixa: 4,50 metros.

Plantas de pisos 3,50 metros.

Polo tanto as alturas máximas en metros serán:

Edificacións de 8 plantas 29,00 metros

Edificacións de 10 Plantas 36,00 metros.

Edificacións de 16 plantas 57,00 metros

A M.3 P.1 sitúase a nivel da rúa situada ao norte e no fronte, á Couzada 2, presenta unha altura de 16 metros.



**D. Altura de pisos**

- A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros.

**E Condicións da Cuberta.**

A superficie da cuberta da M.3, formará unha terraza enrasada coa rúa posterior, que será transitábel e axardinada en, polo menos o 60% da súa superficie, para o que deberá dispor dunha capa de terra vexetal de, 50 cm. como mínimo.

Dentro de la superficie xeneral se establecerán aparcamentos públicos en superficie.

Sobre o espazo desta Cuberta-Terraza poderá ocuparse, cun máximo do 20% da superficie, con elementos acristalados de acceso ao uso inferior e elementos complementarios ao servizo das instalacións, ventilacións, aire acondicionado, etc.

A altura máxima destes elementos non superará os catro (4) metros, e non computarán como edificabilidade.

**F Condicións Estéticas**

Ademais das condicións estéticas xerais, en virtude da existencia dentro do ámbito de elementos catalogados ( Xardín do Pazo da Pastora) e, de acordo aos criterios establecidos na Lei 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, será condición primordial a utilización de materiais nobres coas adecuacións necesarias ás técnicas construtivas actuais.

A tal efecto,

*Queda prohibido:* A utilización de plaqueta cerámica ou de ladrillo visto nas fachadas, pintar as fachadas con cores fortes ou chamativos que rompan coa harmonía por apartarse en exceso da escala cromática do lugar, todos os tendidos aéreos de calquera clase.

*Recoméndase:* A realización de fachadas con predominio de granito (preferentemente pedra sen pulir), a carpintería de aluminio lacado en cor, realizar os peches de fincas a base de mampostería, pedra en cachotes, ou cando menos, revestimento de aplacado de pedra sobre muro de ladrillo ou bloque de formigón.

*É obrigatorio:* Rematar as cubertas inclinadas, tanto das edificacións principais como auxiliares con tella ou cobre e recubrir as chemineas co mesmo material que a fachada, o axardinado da superficie non ocupada por viais ou edificación.



**G Usos**

**Couzadas M1, M2 e M4, o Uso característico é o Residencial.**

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

Categoría 2ª. Vivenda multifamiliar, ou colectiva, cando sobre unha única parcela se localizan varias vivendas nunha ou en varias edificacións, que dispoñen de acceso común e compartido dende o espazo público en condicións tales que lles puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

**2. *Usos Compatibles***

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

**3. *Usos Prohibidos:***

- Os restantes.

- Na Couzada 3, o Uso Característico é Terciario Xeral, Clase Comercio, Categoría 5ª

**1. *Uso Característico:*** Terciario Xeral,

- Clase Comercio, Categorias 1ª a 5ª.

**2. *Usos Compatibles***

- Clase Oficinas, Categorias 6ª a 9ª

- Clase Recreativo Reunión Categorias 10ª, 11ª e 12ª.

- Usos Dotacionais

- Uso Garaxe-Aparcamiento

**3. *Usos Prohibidos:***

- Os restantes.





## **6 PLANOS DE ORDENACIÓN**

Os seguintes:

- 1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM
- 2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
- 3.- Ordenación e Usos Pormenorizados
- 3.1. Cesións sobre a parcela de uso comercial