



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-18 SUBIDA A COSTA



**ANEXO Nº18 Á ORDENANZA 16:
SUBIDA Á COSTA**



ÍNDICE

1	ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES	5
3	DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos).....	5
	A. Dotación de Equipamento Escolar.....	5
	B. Espazos Libres de Uso Público	5
4	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	6
	A. Ocupación	6
	B. Aproveitamento	6
	C. Altura	6
	D. Cubertas	6
	E. Usos	6
5	PLANOS DE ORDENACIÓN	7
	1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM.....	7
	2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións	7
	3.- Ordenación e Usos Pormenorizados.....	7



FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP - 18

NOME:	SUBIDA Á COSTA
DISTRITO:	4
DELIMITACIÓN:	Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO:	39.920 m ²

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-18**.
2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos
3. Se establece como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2^a.
4. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A AOP-18 reproduce, no substancial, a ordenación actualmente existente na zona da presente ordenanza na Subida á Costa, xa que dita ordenación se axusta totalmente ós criterios e liñas mestras forzados con carácter xeral no documento de Memoria da Revisión do Plan Xeral e tamén nos mais específicos de aplicación desta para coas áreas que balizan a expansión da ordenación sobre o eixo estruturante que o PXOM outorga á Conca do Lagares, tanto no que respecta ás tipoloxías edificatorias como no que atinxe á volumetría e disposición de edificios, como se pode apreciar polos planos de conxunto das ordenacións detalladas que xa incorpora o Plan para esta área estratéxica que se denominou *Eixo Gran Vía- Lagares*.

A dita ordenación abeirou no seu día o outorgamento de licencias para a construción duna serie de edificios residenciais nesta área. Esas licencias foron anuladas polo TSX de Galicia, mais non por seren contrarias ó planeamento que lle servía de sostenemento, cuxo acomodo recoñeceu expresamente a propia sentenza, senón polo que a sala entendeu como unha vulneración do daquela vixente artigo 73 do Texto Refundido da Lei do Solo de 1976, referente ás normas de aplicación directa. Así, a sala entendeu que as licencias autorizaban a construción duns edificios que non se adaptaban o suficientemente ó entorno. En ningún caso se cuestionou a conformidade a Dereito do planeamento que serviu de base ó outorgamento da licenza.



Recorrida a sentenza en casación, o Tribunal Supremo confirmou a anulación de dita licenza, aínda que aceptou a posibilidade de que o Concello, ou calquera outra administración con competencias sobre o particular, ó exercitaren as súas potestades de planeamento e ordenación territorial, incidise precisamente nese contorno, ben fose protexéndoo, ben adoptando as medidas para harmonizar ou minimizar os posibles impactos sobre o mesmo, ou ben definido o establecemento de criterios que obxectivicen, ou que sirvan de complemento a lei para establecer que se ha de entender como adaptación ó ambiente e ó contorno no ámbito competencial propio.

En consonancia co anterior, o Plan Xeral xa estableceu na súa Normativa e na Memoria Xustificativa de Ordenación os criterios que segundo a Lei 15/2004 a el lle corresponden, a respecto do xeito de aplicar as Normas de Aplicación Directa.

E así, enfiase pólo miúdo o debullo dos criterios que o Plan aplica de cara á mellor conformación do ambiente e da paisaxe.

No canto dos parágrafos da Lei que remiten ás construcións “...en lugares inmediatos ou que formen parte ...(art. 104.a), o Plan forzosamente ten que remitir á lexislación sectorial. Non é a lexislación urbanística a que define o carácter histórico ou artístico dos edificios nin dos conxuntos, senón que son as leis do patrimonio histórico e cultural.

En todo caso, o planeamento especial encetado para a ordenación e protección do Parque de Castrelos non inclúe no contorno de afección –con boa lóxica – o emprazamento das edificacións que se regulan por medio da presente ordenanza. Velaí que, de non se situar no contorno teríamos que estar ás disposicións que o Plan Xeral contén para orientar a composición arquitectónica dos edificios e regula, nos casos onde é necesario, as súas características estéticas.

Pero hai que dicir que non se trata tanto de que as edificacións se adapten as que xa hai, senón que contribúan de xeito preciso a mellorar ese ambiente urbano no que os cidadáns poidan vivir mellor, en ambientes mais equilibrados e, se for posible, harmónicos.

Con esa bagaxe se trataron xa as ordenacións detalladas de amplas zonas aínda mal desenvolvidas de Vigo e, no que atinxe á zona onde se insire a edificación que se atopa na presente AOP, ofréndase unha ordenación (disposición e forma da edificación, das rúas, dos espazos libres de todo tipo e das pertinentes dotacións equipamentais) que emparenta por completo coa edificación que se abeira a esta ordenanza 16.



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

Velaí que se entenda que se debe recoller a mesma como abeirada a dita ordenanza. Precisando, se acaso, a comenencia de proceder a medidas de apantallamento arbóreo con especies autóctonas de porte medio que axudarán a unha mellor transición entre as áreas de vexetación de todo o sistema do Lagares (non só do Parque de Castrelos) e a vexetación que baliza dende diversas posicións ese eixo natural vertebrador do novo desenvolvemento do modelo de cidade que preconiza o presente PXOM.

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 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Dotación de Equipamento Escolar.

A presente ordenación establece como Dotación local de equipamentos públicos a edificación existente na seguinte parcela, coa situación e superficie que de seguido se establece:

P2: 9.917 m² de solo

B. Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa superficie que de seguido se establece:

ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO:

P3 6.000 m² de solo



4 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será dun quince por cento (20%) Sobre Rasante.

B. Aproveitamento

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

PARCELA	P.1
Superficie Parcela	21.944 m ²
Edificabilidade Lucrativa Máxima	24.813 m ² c
Espazo Libre Privado	18.117 m ²

C. Altura

- Número de Plantas Máximo Sete (7) plantas
- Altura en metros: Altura Total 25,50 metros

Altura de pisos

- A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros

D. Cubertas

- As vertentes da cuberta que non poderán ter unha pendente máxima superior ó setenta e cinco por cento (75%), trazados dende o remate do muro de coroación ou pola liña que forman o borde superior do forxado da última planta cos planos das fachadas ou polos bordes superiores das cornixas e beirados permitidos dende as mesmas. Os planos principais das cubertas non poderán trazarse dende cornixas ou beirados que sobresaian dos corpos voados, galerías ou miradoiros.

E. Usos

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 ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22.

3. Usos Prohibidos:

- Os restantes.

5 PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

- 1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM
- 2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
- 3.- Ordenación e Usos Pormenorizados