



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-21 CORDELERIAS
MAR



**ANEXO Nº 21 Á ORDENANZA 16:
CORDELERÍAS MAR**



ÍNDICE

1	ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN.....	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES	4
3	VOOS E SAÍNTES	5
4	DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos).....	5
	A. Espazos Libres de Uso Público	5
5	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	5
	A. Ocupación	5
	B. Aproveitamento	5
	C. Altura	6
	D. Usos	6
6	OBSERVACIÓNS	7
7	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
	4. Alzados e seccións (Indicativo)	7



FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP - 21

NOME:	CORDELERÍAS MAR
DISTRITO:	4
DELIMITACIÓN:	Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO:	7.227 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-21**.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación entre medianeiras, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación, para dar unha acaída resposta ás condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Se establece como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2^a. e como uso permitido o Terciario Xeral.

4. Es obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme á mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A presente ordenación ten por obxecto acomodar os usos e condicións da edificación na parcela ocupada pola industria Cordelerías Mar ós criterios do PXOM que neste ámbito veñen marcados por dous condicionantes básicos. Dunha banda, a próxima construción do Auditorio - Pazo de Congressos fronte da mesma; e por outra, a transformación do entorno de Beiramar que se ten apuntado desde as primeiras fases de redacción do Plan como unha das actuacións estratéxicas de maior relevancia contidas no mesmo, co traslado das industrias actualmente en servizo na zona e a substitución por usos residenciais, terciarios e dotacionais, xunto coa necesaria rexeneración do espazo urbano do contorno hoxe en día altamente degradado, incorporando espazos libres de uso público, restaurando a relación da cidade e dos cidadáns co mar.

Situada no contorno de esta actuación, a parcela de Cordelerías Mar forma parte dunha couzada entre as rúas Jacinto Benavente, Marqués de Valterra e Instituto Oceanográfico, na que ademais das instalacións desta industria existen dúas edificación de uso residencial colectivo nas esquinas da rúa Instituto Oceanográfico. O vixente PXOU cualifica estes terreos coa ordenanza 2.2.A de “industria en manzana cerrada”.



A presente AOP recolle as condicións de ordenación que no seu día se acordaran no Convenio asinado entre o Concello de Vigo e os representantes dos traballadores propietarios do inmovible da antiga industria, hoxe desaparecida, ordenación que se tentara aprobar por medio duna Modificación Puntual que a CPTOPV entendeu que era preferible remitir ó PXOM, xa en fase de redacción por entón. Condicións de ordenación que resultan conformes cos criterios xerais do Plan, tal como no seu día informou o equipo redactor con motivo da tramitación do devandito convenio, e que no substancial comportan:

A transformación do uso industrial por usos residenciais e terciarios mantendo a conformación actual da couzada nun zócalo de cinco plantas, igualando así as edificacións residenciais xa existentes na couzada, e dous corpos recuados de dez alturas nos que se materializa o resto da edificabilidade acordada (que tal como consta nos antecedentes do Convenio é inferior á correspondente á resultante da aplicación da ordenanza 1.1.B “de edificación pechada de vivenda colectiva no núcleo central”). Dita disposición volumétrica difiere das reguladas con carácter xeral nas ordenanzas de zona para posibilitar un mellor encaixe da ordenación á beira do Auditorio-Pazo de Congressos de Beiramar de próxima construción -cunha altura notablemente maior- dispoñendo de espazos públicos acidos no seu contorno.

A cesión ó Concello para o esponxamento dun espazo libre de uso público de 1.869,40 m² de superficie situados en fronte do Pazo de Congressos producirán unha mellora ambiental de interese.

Por outra parte, enténdese que os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, xa que a transformación prevista comporta soamente un cambio de uso e a aplicación de criterios similares ós do uso residencial do contorno sen que a ordenación prevista supoña unha ordenación substancialmente distinta posto que se mantén a conformación da couzada preexistente sen que sexan necesarios os procesos de integrais de urbanización, reforma interior, renovación urbana nin son necesarios procesos de distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas, sen prexuízo des cesións que con carácter voluntario asume a través do convenio a propiedade en aras de mellorar ou completar as dotacións urbanísticas do entorno. Dotacións das que non depende a condición de solar da parcela, que a ten por dar fronte a vías públicas urbanizadas e dotadas de tódolos servizos urbanos cales son a rúa Jacinto Benavente e a rúa Marqués de Valterra. A mesma condición de solo urbano consolidado que ata o de agora lle viña recoñecendo o planeamento a esta propiedade como as outras de uso residencial que completan a couzada. En todo caso, estas actuacións terían o carácter de actuacións illadas en solo urbano consolidado.

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 9.3 *ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO* da Normativa Urbanística deste PXOM.

4 DOTACIÓN PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. 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 situación e superficie que de seguido se establece:

PARCELA 2: 1.848 m²

Os espazos libres privados de uso público aparecen grafitados no plano 3.3 como US (uso de superficie).

Coa solicitude de licenza de obras de edificación presentárase un proxecto complementario de obras ordinarias para o acondicionamento de estas zonas de uso público (parcelas P.1 e P.4 e zonas de uso de superficie).

Este Proxecto tramitárase conxuntamente coa licenza, sen considerarse un Proxecto de Urbanización integral.

5 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será :

PARCELA	P.1
Ocupación Sobre Rasante	100 %
Ocupación Baixo Rasante	100%

B. Aproveitamento

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

PARCELA	P.1
Superficie	3.177,5 m ²
Edificabilidade Máxima	21.995 m ² c



dos cales serán de uso residencial un mínimo de 8.323,60 m², o uso comercial e terciario destinaranse un máximo de 13.671 m²c.

C. Altura

- Número de Plantas Máximo Dez (10) plantas
- Altura en metros: Altura Total 36,00 metros
- Altura de pisos: A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros

D. Usos

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

- Categoría 2^a. 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 desde o espazo público en condicións tales que lles puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

Ó uso característico residencial destinaranse un mínimo de 8.323,6 m²c.

2. *Usos Permitidos:* Terciario Xeral

- Clase Comercio, Categorias 1^a, 2^a, 3^a 4^a e 5^a.
- Clase Oficinas, Categorias 6^a, 7^a, 8^a e 9^a
- Recreativo e Reunión, Categorias 10^a, 11^a e 12^a.

O uso comercial e terciario destinaranse un máximo de 13.671 m²c

3. *Usos Compatibles*

Ademais dos usos permitidos, serán usos compatibles os establecidos como tales no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

4. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes.



6 OBSERVACIÓN

A restante superficie do ámbito destinase a sistema viario.

Para todo o que non se conteña na presente Ordenación estarase ó concertado no Convenio citado, que se tramita conxuntamente co presente PXOM.

7 PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

- 1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM
- 2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
- 3.- Ordenación e Usos Pormenorizados
- 4.- Alzados e Seccións (Indicativo)