



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-22 UNIÓN
CERVECERA



**ANEXO Nº 22 Á ORDENANZA 16:
UNIÓN CERVECERA**



ÍNDICE

1	ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES	5
3	DOTACIÓNS PÚBLICAS (ESPACIOS LIBRES E EQUIPAMENTOS).....	6
	A. Espazos Libres de Uso Público.....	6
4	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	6
	A. Ocupación	6
	B. Aproveitamento	6
	C. Altura	7
	D. Cubertas.....	7
	E. Voos e saíntes	7
	F. Altura de pisos	7
	G. Usos	7
5	PLANOS DE ORDENACIÓN	8
	1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM.....	8
	2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións	8
	3.- Ordenación e Usos Pormenorizados.....	8



FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP - 22

NOME: UNIÓN CERVECERA

DISTRITO: 5

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 7.878 m²

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-22**.

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. Es 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.

O Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado definitivamente no 29/04/1993 (PXOU-93) delimitou no solo urbano dous polígonos colindantes denominados "UE I-03 Metalúrxica" e "UE I-04 Unión Cervecera", fixando para ambos como sistema de actuación o de compensación, e remitindo a súa ordenación pormenorizada a senllos Estudos de Detalle de acordo cos convenios urbanísticos asinados cos propietarios, respectivamente, nos días 13/11/1986 e 14/07/1989, ratificados logo polo Concello.

Posteriormente, por medio da modificación puntual núm. 12 do PXOU-93 (expte. 4247/411, BOP núm. 163, do 26/08/1997) aprobada definitivamente por acordo plenario de 31/07/1997, déuselle unha nova redacción á norma urbanística "3.4" e á ordenanza "1.2" de edificación aberta, ó tempo que se ordenou directa e detalladamente dende o propio Plan Xeral, entre outros, o ámbito comprendido polas Unidades de Execución "I-03 Metalúrxica" e "I-04 Unión Cervecera". Esta modificación do planeamento non incrementou a edificabilidade de ditos polígonos; simplemente limitouse a detallar sobre o plano a ordenación precisa dese ámbito.



No 27/06/2002 o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG) dictou Sentenza no recurso cont.-ad. 2/4072/1998 interposto pola "Asociación Empresarial de Hospedaje de la Provincia de Pontevedra" contra a citada modificación puntual núm. 12 do PXOU-93.

Nela, o Tribunal considerou en primeiro termo (FD "TERCERO") que os convenios urbanísticos subscritos en datas respectivas 13/11/1986 e 14/07/1989 sobre as devanditas Unidades de Execución se incorporaron eficazmente ó PXOU-93. Tamén (FD "CUARTO") que non concorre arbitrariedade nin desviación de poder na referida modificación puntual núm. 12, así como que: "En todo caso, la edificabilidad sobre rasante atribuida en las antiguas fichas de las UE I-03 y 04 es la misma que la que figura en las nuevas". Sen embargo, a Sentenza anulou a modificación puntual no que se refire ás citadas UE "I-03" e "I-04" polo único motivo (FD "QUINTO") de que a nova ordenación debuxada nos planos do PXOU non se axustaba con precisión á ordenanza xenérica "1.2" modificada. Conclúe así a Sentencia considerando que:

"Ni las fichas, ni los planos se remiten a planeamientos secundarios, por lo que no es aplicable la posibilidad, prevista en el último párrafo del apartado a. de la Ordenanza 1.2, de definición de otros tipos específicos de bloques abiertos en función de los condicionantes de localización".

Á vista do sinalado polo TSXG na citada sentenza, e a pesares de non ser firme ó ser recorrida en Casación polo Concello perante o Tribunal Supremo, por motivos de seguridade xurídica o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo acordou con data 13/11/2003 iniciar de oficio a redacción e tramitación dun Plan Especial de Reforma Interior para ordenar detalladamente os polígonos da "U.E. I-03 Metalúrxica" e "U.E. I-04 Unión Cervecera, e deste xeito dar cumprimento ó expresado criterio xudicial, mediante o estudio e establecemento xustificado da ordenación pormenorizada máis axeitada para ese concreto ámbito, con respecto das determinacións vinculantes do PXOU-93.

En agosto de 2005 presentouse na Xerencia Municipal de Urbanismo a versión final do PERI, redactado mediante contrato de asistencia técnica polo arquitecto D. Enrique Acuña Fernández.

Con data 19/09/2005, por acordo da Xunta de Goberno Local foi aprobado inicialmente o Plan Especial de Reforma Interior, e sometido a trámite de información pública.

Non obstante, en virtude da aplicación da disposición transitoria primeira, letra c), da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004, e dos prazos establecidos na mesma, podería resultar inviable a aprobación definitiva do PERI ó terse que xustificar nó ámbito de cada polígono o cumprimento dos límites de sostenibilidade. Xa que logo, estímase preciso, en aras da maior seguridade xurídica, que a ordenación prevista no PERI se incorpore, coas adaptacións necesarias, o novo PXOM. O que no caso da UE- I-04 Unión Cervecera, ó contar 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, faise a través da presente AOP.

E todo elo ademais, porque o presente PXOM os asume enteiramente os criterios de actuación nesta área, conducentes á mellora das condicións de habitabilidade e mellora ambiental, ao esponxamento do espazo urbano da rúa García Barbón que ven construído dende a Porta do sol ata a rúa Isaac Peral con unha sucesión continuada de frontes de couzadas pechadas e, practicamente sen aperturas espaciais e de elementos de vexetación, así como a consecución de dotacións urbanísticas nunha área tan densa como é a que acolle a presente actuación, cales son os obxectivos da Area de Ordenación Pormenorizada.

Con esta ordenación e a da AOD colindante “A Metalúrxica” que a complementa, mellórase a accesibilidade viaria na zona que posibilita a implantación de novas áreas residenciais nunha trama ata o de agora inacabada, ó tempo que se proxecta unha extensa rede de espazos peonís e prazas, realizada de xeito que, de acordo coa normativa vixente, non se orixinan barreiras urbanísticas en detrimento da mobilidade das persoas discapacitadas. Esta rede peonil formalízase integrando nunha estrutura artellada, todos os espazos libres do ámbito, garantindo a súa accesibilidade e conexión transversal peonil dende a Avda. De García Barbón aos sistemas locais do ámbito.

Libérase –como se pode ver nos planos de ordenación, o espazo na fronte de García Barbón, configurando na zona unha sección de rúa-praza acompañada por espazos libres arborados coas especies xa existentes. E todo elo, sen solución de continuidade coa ordenación do ámbito contiguo (Metalúrxica), que se contén no presente Plan como Ordenación Detallada.

A edificabilidade ordenada no ámbito desta AOP é a resultante do Convenio Urbanístico da Unidade de Execución "I-04 Unión Cervecera" do PXOU-93 asinado o 14/07/1989, que como xa se expuso o TSXG considerou válidamente incorporados ó Plan.

2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

As 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. 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:

P2 3130 m²

4 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será :

PARCELA	Ocupación Sobre Rasante	Ocupación Baixo Rasante
P1	49%	100%
P2	---	---

B. Aproveitamento

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

PARCELA	Superficie	Edificabilidade Lucrativa Máxima	Cesión de uso de superficie
P1	4.748 m ²	26.698 m ²	2.801
P2	3130m ²	---	---
TOTAL	7.878 m ²	26.698 m ²	



C. Altura

- Número de Plantas Máximo Vinteún (21) plantas
- Altura en metros: Altura Total 74,5metros

D. Cubertas

1. Poderase construír cuberta inclinada con pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreiros ou emblemas que, en todo caso estarán por baixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos planos que arrancando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.

2. Sobre o pano de cuberta só poderán sobresaír os elementos de ventilación, chemineas, as Antenas de calquera tipo de televisión, que deberán ser colectivas; así como calquera elemento de aproveitamento da enerxía solar.

E. Voos e saíntes

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos artigos 6.6.19 SAÍNTES E VOOS EN FACHADAS e 9.6.19 SAÍNTES E VOOS (*ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS*) da Normativa Urbanística deste PXOM.

F. Altura de pisos

A altura mínima libre de pisos será de:

- a) Trescentos cincuenta (350) centímetros para a planta baixa.
- b) Douscentos cincuenta (250) centímetros para os andares.

G. Usos

PARCELA 1

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 Permitidos: (No corpo de basamento de 3 alturas) Terciario Xeral nas seguintes Clases e Categorías.

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

3. 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.

4. Usos Prohibidos:

- Os restantes.

PARCELA 2

O Uso Pormenorizado na parcela 2 é o de Espazos Libres.

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