



# 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-01 PRIVADA  
MODERNA*





**ANEXO N°01 Á ORDENANZA 16:  
PRIVADA MODERNA**



ÍNDICE

1	ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS .....	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES .....	3
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 .....	5
	E. Usos.....	5
	F. Condicións estéticas. ....	6
6	PLANOS DE ORDENACIÓN .....	6
	1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM.....	6
	2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións .....	6
	3.- Ordenación e Usos Pormenorizados.....	6



## FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 01

<b>NOME:</b>	PRIVADA MODERNA
<b>DISTRITO:</b>	5
<b>DELIMITACIÓN:</b>	Plano Adxunto

### 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-01.
2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación en couzada pechada, 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. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.
4. É obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme á mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A presente ordenación propón a regularización dunha zona semi-interior de cuarteirón definido polas Rúas de Urzáiz, Alcalde Gregorio Espino, San Roque e Talude, co fin de formular o seu desenvolvemento e mellorar as condicións de permeabilidade existentes nestes momentos. A especificidade desta ordenación non permite a súa resolución por medio da aplicación das ordenanzas xenéricas do solo urbano consolidado, o que fai precisa a determinación desta AOP para a súa ordenación polo miúdo.

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

As aliñacións da edificación principal corresponden coa Rúa de San Roque e disporanse conforme á localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa máis 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, exclusivamente á Rúa San Roque e non ao espazo libre interior.

### 4 DOTACIÓN PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

#### 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, correspondente á parcela P.2.

Os accesos desde as rúas Urzáiz e Talude, que xa son de uso e dominio públicos, completaranse cun espazo libre de uso público de superficie (Parcela P.2 da Ordenación pormenorizada), no que se permitirán usos privativos no subsolo.

Coa solicitude de licenza de obras de edificación presentarase un proxecto complementario de obras ordinarias para o acondicionamento de todas estas zonas de uso público: escaleiras desde Urzáiz, acceso desde a rúa Talude, superficie da parcela P.2. e beirarrúas de San Roque.

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

ESPAZOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO: 96 m<sup>2</sup> escaleira, desde Urzáiz  
ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO DE SUPERFICIE: P.2: 438

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

### 5 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

#### A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

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



\* Deberá manter unha Pasaxe Interior Coutada dun ancho de dez (10) metros desde a Rúa San Roque.

### Aproveitamento

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

PARCELA	P.1
Superficie	1.141 m <sup>2</sup>
Edificabilidade Máxima	3.782 m <sup>2</sup> c

#### A. Altura.

- Número de Plantas Máximo

P.1                    Catro (4) Plantas desde o rasante da Rúa San Roque.

- Altura en metros:

P.1                    Altura Total quince (15) metros, desde o rasante da Rúa San Roque.

#### B. Altura de pisos

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

#### C. 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 desde o espazo público en condicións tales que lles poidesen ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

**2. Usos Compatibles**

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23.

**3. Usos Prohibidos:**

- Os restantes.

**D. Condicións estéticas.**

As medianeiras que queden ó descuberto polo retranqueo da edificación trataranse como a fachada e decoraranse cos mesmos materiais e características das fachadas existentes, ou con outros de suficiente calidade.

**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