



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-04 CAMILO
J.CELA



**ANEXO N° 04 Á ORDENANZA 16:
CAMILO J. CELA**



ÍNDICE

1	ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES	4
3	VOOS E SAÍNTES	5
4	DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)	5
5	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	6
	A. Ocupación	6
	B. Aproveitamento	6
	C. Altura	6
	D. Altura de pisos	7
	E. Usos	7
6	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 - 04

NOME: CAMILO J. CELA
DISTRITO: 4
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 19.440 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-04**.
2. As tipoloxías edificatorias son as de edificación en couzada pechada e a de edificación illada, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.
3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.
4. É obxectivo de esta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación proposta para esta área de ordenación pormenorizada recolle, no sustancial, a que no seu día establecida polo PERI 1-02 “Jacinto Benavente”. O dito PERI foi anulado polo Tribunal Superior de Xustiza de Galiza; anulación que foi confirmada polo Tribunal Supremo en casación. A anulación fundamentouse en dous motivos principais: a indebida omisión ou falta de asignación no PXOU de 1993 dos usos e intensidades previstos para o ámbito do PERI: así como un hipotético exceso de edificabilidade e alturas no PERI en relación co previsto no planeamento xeral, a anulación, xa que logo, tivo que ver, non tanto coa desconformidade a dereito do propio PERI, senón coa indefinición do PXOU do 1993, á hora de fixar con precisión as marxes entre as que se tiña que mover o dito PERI:

En ningún momento, poren; cuestionou a Sala a ordenación levada a cabo polo PERI dende o punto de vista material, mais ala da súa hipotética falta de encaixe no planeamento xeral.

Así as cousas, o presente PXOM de Vigo, dende a perspectiva que lle é propia e en uso das facultades de ordenación e planificación que legalmente se lle asignan, respondendo aos criterios xerais de ordenación do PXOM, tanto no referido a usos como as súas intensidades para a zona; polo que, en boa medida reproduce o esquema alí previsto.



En consecuencia, a ordenación resulta por enteiro congruente coas propostas que o PXOM fai para o contorno: accións estratéxicas en Beiramar, que conlevan a apertura da cidade cara o mar, a substitución dos usos industriais por usos residenciais e terciarios, a disposición de dotacións urbanísticas, especialmente as de espazos libres e a conformación axeitada de trama urbana; cuestións todas elas resoltas satisfactoriamente na presente ordenación, toda vez que os criterios básicos adoptados foron os seguintes:

Ordenar a zona sobre a base dunha edificación pechada que completa a existente nas rúas Coruña e Camilo J. Cela mantendo no posible as liñas de remate de cornixas actuais.; o remate da rúa Jacinto Benavente cunha zona de uso terciario; e a creación dunha zona verde que permita separar os usos terciario e residencial mellorar o sistema de zonas verdes que dende a rúa Tomás A. Alonso leva ate o mar.

Así mesmo procúrase a mellora do sistema viario mediante a apertura dunha comunicación entre as rúas Camilo J. Cela e Jacinto Benavente.

Complementariamente ó expresado seguíronse os seguintes criterios:

Manter a aliñación interior das edificacións pechadas existentes e establecer un patio de couzada resultante.

Potenciación da zona verde e a súa localización como cabeceira do espazo libre público previsto polo PXOM sobre a actual rúa Jacinto Benavente na área de ordenación detallada de BEIRAMAR. Deseño de itinerarios peonís ben relacionados, a fin de garantir a permeabilidade e acceso das distintas zonas que conforman a área ordenada.

A edificabilidade resultante no ámbito é de aproximadamente 1.4 m²/m² que resulta inferior á aplicada nos ámbitos do entorno.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios procesos integrais 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 salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo en función do ancho da rúa de:

Cento vinte (120) centímetros en rúas maiores ou iguais de 14m

Cen (100) centímetros en rúas menores de 14m

A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude da aliñación oficial.

A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da aceira será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas situadas na aliñación oficial de rúa. Nas fachadas interiores poderanse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de:

Cento coarenta (140) centímetros en rúas maiores ou iguais de 14m

Cento vinte (120) centímetros en rúas menores de 14m

Nos patios de interiores de parcela prohibense todo tipo de voos en aplicación do Decreto 311/1992 da Xunta de Galicia, a fin de que non se reduzan as condicións hixiénicas.

Nos Patios de couzada poderanse realizar salientes, voos e corpos voados en condicións análogas que nas fachadas de aliñación de rúa, sempre que se respecten tres (3) metros ó fondo de parcela desde o punto máis saliente.

4 DOTACIÓNS 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 situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN 1 PARCELA 1: 7.550 m²



5 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

CUARTEIRÓN	PARCELA	OCUPACIÓN	
		Sobre Rasante	Baixo Rasante
M1	P1	----	---
	P2	45 %	75 %
M2	P1	75 %	100 %
	P2	75 %	100 %

B. Aproveitamento

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

CUARTEIRÓN	PARCELA	Superficie m ²	Edificabilidade	Libre privado
M1	P1	7.550 m ²	---	----
	P2	6.492 m ²	5.120 m ² c	3.120 m ²
M2	P1	3.190 m ²	17.075 m ² c	1.037 m ²
	P2	682 m ²	3.025 m ² c	189 m ²
TOTAL		17.914 m ²	25.220 m ² c	4.346 m ²

C. Altura

-o número de Plantas Máximo será o definido no plano de ordenación.



D. Altura de pisos

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

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 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23

3. Usos Permitidos en edificio independente:

Uso pormenorizado: Terciario Xeral

- Comercio, Todas as Categorías.
- Oficinas, Categorias 6ª, 7ª 8ª e 9ª
- Recreativo e Reunión, Categorias 10ª e 11ª.

4. *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