



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-11 TOMÁS
ALONSO 91-111



**ANEXO Nº11 Á ORDENANZA 16:
TOMÁS ALONSO 91-111**



ÍNDICE

1	ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN.....	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES	4
3	VOOS E SAÍNTES	4
4	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	4
	A. Ocupación	4
	B. Aproveitamento	5
	C. Altura	5
	D. Altura de pisos	5
	E. Usos	5
	F. Condicións de parcelación	6
5	PLANOS DE ORDENACIÓN	6
	1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM.....	6
	2.- Plano de Estructura Viaria e Aliñacións.....	6
	3.- Ordenación e Usos Pormenorizados.....	6



FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP - 11

NOME:	TOMÁS ALONSO 91-111
DISTRITO:	3
DELIMITACIÓN:	Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO:	3.743 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-11**.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos.

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 AOP recolle os parámetros de ordenación que para este ámbito se conteñen na proposta de convenio que se incorpora ao presente plan xeral, proposta que se impulsou desde o propio equipo redactor para incorporar ó planeamento certos cambios que se entenderon necesarios, respecto do estudo de detalle que para a área xa acadara a aprobación definitiva, para conciliar cos criterios xerais do Plan os lexítimos intereses dos propietarios. Ditos cambios determináronse en razón da mellora da calidade urbana da zona proporcionando un maior ancho da rúa Tomás A. Alonso, e do mellor artellamento da trama viaria posibilitando o ensanchamento da rúa de conexión entre os ámbitos de solo urbano do PERI de Tomás A. Alonso do PXOU de 1993 (agora dividido en catro, Tomás A. Alonso 1, Tomás A. Alonso 2, Chouzo e Esturáns).

Na ordenación proposta prima o espazo público, retranqueando a edificación 6 m. sobre a aliñación do PGOU do 93, co que se amplía a rúa no seu fronte a 18 m., ao tempo que se crea unha pequena praza aporticada e uns soportais en todo o perímetro do fronte da rúa Tomás A. Alonso.



Acádase unha mellor perspectiva visual na rúa Tomás Alonso, e unha maior integración da intervención no contorno: redúcense as alturas no bloque aliñado coa rúa, e ubícase nunha posición retrasada, un bloque con máis altura.

O volume edificado achégase a 1 metro do linde posterior por mor do acordo asinado coa propiedade veciña e inscrito no Rexistro da Propiedade, establecendo sobre esta última a servidume de luces e vistas e a súa renuncia a levantar edificacións ou plantacións nunha distancia de dez metros (10 m). Con respecto ás ordenacións veciñas (nomeadamente a establecido polo PXOM na colindante AOD ESTURÁNS) esta proposta respecta as distancias mínimas entre edificios da ordenanza 6 do PXOM.

A edificabilidade do ámbito mantén a prevista no PGOU do 93 (ordenanza 1.1.B) considerando un fondo ordinario de 18 metros na parte máis estreita e de 23 metros na máis fonda e unha altura de 5 plantas, e coincide co dereito edificatorio segundo a Ordenanza 3 do PXOM para os mesmos fondos e unha altura de 6 plantas, correspondente segundo longo de rúa.

Os terreos deste ámbito contan obxetivamente 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

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 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

PARCELA	P.1
Ocupación Sobre Rasante	80%
Ocupación Baixo Rasante	100%



B. Aproveitamento

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

PARCELA	P.1	
Superficie		2.890 m ²
Edificabilidade		13.276 m ²
Espazo libre de uso público en superficie		1.033 m ²
Completión urbanización para ampliación Tomás A.Alonso:		868 m ²

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, presentarase un proxecto complementario de obras ordinarias para o acondicionamento de todas estas zonas de uso público (tanto as de uso público de superficie , como as de ampliación de aliñacións de Tomás A. Alonso).

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

C. Altura

- A altura máxima será a reflexada no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados.

- Altura en metros:

Edificio 5 Plantas	Altura Total 18,50 metros
Edificio de 10 Plantas	Altura Total 36 metros

D. Altura de pisos

- A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) 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 desde o espazo público en condicións tales que lles poidese 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 ABERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. Usos Prohibidos:

- Os restantes.

F. Condicións de parcelación

Ó efecto de novas parcelacións, establécese como condición que o fronte mínimo á Rúa Tomás Alonso da parcela resultante sexa alomenos de 16 metros.

5 PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

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