



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-17 AVDA ATLÁNTIDA



**ANEXO Nº17 Á ORDENANZA 16:
AVENIDA ATLÁNTIDA**



ÍNDICE

1	ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN	3
2	DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)	4
A.	Sistema Xeral de Espazos Libres	4
B.	Espazo libre de uso público	4
C.	Espazo libre para aparcamento de dominio e uso público	4
3	ORDENACION DOS VOLUMENES EDIFICABLES	5
A.	Residencial en edificación adosada	5
B.	Hoteleiro	5
C.	Residencial en edificación aberta.....	5
D.	Residencial unifamiliar illada	5
4	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	6
A.	Condicións xerais da edificación	6
1.	Ocupación en subsolo	6
2.	Soportais e marquesinas.....	6
3.	Voos.....	6
4.	Cubertas	6
B.	Condicións estéticas.....	7
C.	Condicións particulares da edificación en parcela 1	7
1.	Definición	7
2.	Condicións de volume.	8
3.	Usos	9
D.	Condicións particulares da edificación en parcela 2	9
1.	Definición	9
2.	Condicións de volume	9
3.	Usos	10
E.	Condicións particulares da edificación en parcela 3	11
1.	Definición	11
2.	Condicións de volume.	11
3.	Usos	12
F.	Condicións particulares da edificación en parcela 5	12
G.	Condicións particulares da edificación en parcela 7	13
H.	Condicións particulares da edificación en parcelas p8,p9,p10.....	13
1.	Definición	13
2.	Condicións de volume.	13
3.	Usos	14
5	PLANOS DE ORDENACIÓN	15
1.	Estado Actual e Determinacións do PXOM	15
2.	Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións	15
3.	Ordenación e Usos Pormenorizados	15



FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP - 17

NOME: AVDA. ATLÁNTIDA

DISTRITO: 2

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

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-17**.

2. O 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.

A ordenación proposta para esta AOP-17 recolle, no substancial, a que no seu día establecera o PERI da unidade de actuación 6- Sensat, aprobado o 3 de xullo de 1998. O devandito PERI foi anulado polo Tribunal Superior de Xustiza de Galicia. Agora ben, a anulación produciuse única e exclusivamente por falta de publicación de ficha do Plan Xeral referida a este ámbito. Noutras palabras, a anulación obedecera só a aspectos formais, concretamente en relación coa ausencia ou falta de vixencia das determinacións do devandito plan, que lle terían dado cobertura ao PERI, sen que a Sala cuestionase, en ningún momento, a ordenación levada a cabo polo dito plan dende un punto de vista material, pois ésta non vulnera preceptos de contido substantivo.

Con independencia do anterior, o Plan Xeral, dende a perspectiva que lle é propia, e en uso das facultades de ordenación e planificación que se lle asignan legalmente, entende que a ordenación contida naquel PERI resulta adecuada, respondendo aos criterios xerais de ordenación do presente PXOM, , ademais de resultar por enteiro congruente coas propostas que o PXOM fai para o contorno toda vez que os criterios básicos adoptados foron os seguintes:

- Prever unha moi importante reserva para cesión de zona verde, se na la zona Norte do ámbito, que forma parte do paseo de Alcabre entre Bouzas e o Museo do Mar que forma parte dunha das actuacións estratéxicas do PXOM vinculada o tratamento do borde litoral.

- Preservación da edificación denominada Casa Sensat e xardíns catalogados como de uso Terciario Hoteleiro.

- Por outra parte, as edificacións mais próximas ó entorno das zonas de cesión (verde e dotación de aparcamiento) así como da Igrexa parroquial, se resolven con tipoloxía de vivenda unifamiliar adosada co fin de ofrecer una escala menor y una maior adaptación ó contorno.



- Por outra parte, a edificación máis próxima ás torres de vivendas existentes e con fronte á Avenida Atlántida resólvese con tipoloxía de edificación aberta e uso de vivenda colectiva.

É por todo elo que, no substantivo, se recolle esta ordenación dentro da ordenanza 16.

Doutra parte é preciso subliñar que 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 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Sistema Xeral de Espazos Libres

A presente ordenación establece como Sistema Xeral de Espazos Libres os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES (P14): 18.016 m²

B. Espazo libre de uso público

A presente ordenación establece como espazo libre de uso público o sinalado no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

ESPAZO LIBRE DE USO PÚBLICO (P6). 1174 m²

C. Espazo libre para aparcamento de dominio e uso público

A presente ordenación establece como Espazo libre para aparcamento de dominio e uso público o sinalado no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa superficie que de seguido se establece:

ESPAZO LIBRE DE APARCAMENTO(P13): 2.000 m²



3 ORDENACION DOS VOLUMENES EDIFICABLES

A. Residencial en edificación adosada

Representa proporcionalmente a maior parte da actuación repartida en varias parcelas de forma e superficie variable aínda que xeralmente de forma rectangular, que suman 32 parcelas, adaptándose á distribución do viario e ás características do terreo.

B. Hoteleiro

Representa a parte da actuación que asimila as edificacións cuxo grado de catalogación e necesidade de integración na zona así o aconsellan.

Trátase dunha parcela cuxos límites coinciden co que actualmente é a Casa Sensat, as súas edificacións e xardíns anexos.

O seu aproveitamento ven dado en función das Condicións de Ordenación e Edificación e aparece recollida no cadro Resume Ordenación de AOP-17 AVDA. ATLÁNTIDA.

Terá un uso destinado a Dotación Hoteleira e usos compatíbeis.

C. Residencial en edificación aberta

Comprende un bloque de Edificación Aberta cun máximo de 69 vivendas, situada na parte do Sector lindante coa Avenida da Atlántida e as torres de vivendas limítrofes.

O seu aproveitamento ven dado en función das Condicións de Ordenación e Edificación e aparece recollida no cadro Resume Ordenación de AOP-17 AVDA. ATLÁNTIDA.

O seu uso será o de vivenda colectiva e usos compatíbeis.

D. Residencial unifamiliar illada

Comprende dúas parcelas con dúas edificacións illadas unifamiliares existentes.

As súas cualificacións urbanísticas estarán de acordo coas Condicións de Ordenación e Edificación fixadas no seu momento para a obtención de Licenza.



4 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Condicións xerais da edificación

1. Ocupacion en subsolo

Permitirase a ocupación da totalidade da parcela baixo rasante para uso de garaxe aparcamento, trasteiros, e cuartos técnicos sen cómputo de edificabilidade.

A superficie non ocupada pola edificación deberá ser transitible, axardinada nun 60% do espazo libre cunha capa de terra vexetal de, como mínimo, 50 cm sobre as posíbeis construcións soterradas.

Os espazos situados cuxo plano inferior de forxado de teito estea a menos de 1,50 m. sobre o espazo circundante, consideraranse sotos e, polo tanto, non computarán a efectos de medición de número de plantas.

2. Soportais e marquesinas

Os espazos abertos con soportal ou pórticos, pérgolas vexetais abertas, marquesinas ou aleiros, así como cuartos técnicos en plantas de acceso, non computarán a efectos de edificabilidade.

3. Voos

Permítense corpos voados cara o fronte de vía pública sobre a envolvente definida nos planos de ordenación. As súas características serán as mesmas que as definidas nas Ordenanzas Xerais.

4. Cubertas

Permitirase o aproveitamento baixo cuberta ou áticos, que deberán inscribirse dentro do sólido capaz, definido polo plano inclinado que partindo das aristas exteriores da parte superior dos aleiros de fachada con 75% de pendente non supere unha altura de cumieira de 4 m. Exceptúanse desta limitación os núcleos de escaleiras se ben non poderán superar a altura da cumieira.

Non computarán, aos efectos de edificabilidade, as azoteas ou cubertas planas transitábeis, así como os cuartos técnicos.



B. Condicións estéticas

Ademais das condicións estéticas xerais, en virtude da existencia dentro do ámbito de elementos catalogados (Casa Sensat, Casa de acceso e Xardíns da Casa Sensat) e, de acordo aos criterios establecidos na Lei 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, será condición primordial a utilización de materiais nobres de maior significación e tradición na Arquitectura local, así como as formas máis adecuadas aos deseños máis relevantes do lugar, coas adecuacións necesarias ás técnicas construtivas actuais.

A tal efecto,

Queda prohibido: A utilización plaqueta cerámica ou de ladrillo visto nas fachadas, pintar as fachadas con cores fortes ou chamativos que rompan coa harmonía por afastarse demasiado da escala cromática do lugar, todos os tendidos aéreos de calquera clase, asfaltar os viais interiores.

Recoméndase: A realización de fachadas con predominio de granito (preferentemente pedra silvestre), a carpintería de madeira ou aluminio lacado en cor, realizar os viais interiores con adoquinado ou lousas de pedra., os peches de fincas a base de mampostería, pedra en cachotes, ou, cando menos, revestimento de aplacado de pedra sobre muro de ladrillo ou bloque de formigón.

É obriga: Rematar as cubertas inclinadas tanto das edificacións principais como auxiliares con tella ou cobre e recubrir as chemineas co mesmo material que a fachada, o axardinado da superficie non ocupada por viais ou edificación.

C. Condicións particulares da edificación en parcela 1

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ao ámbito destinado á área destinada ata un máximo de 15 vivendas adosadas, incluídas na denominada PARCELA 1 da COUZADA 1. A edificabilidade total asignada á devandita zona é **3.381 m²**

O uso dominante será o de vivenda familiar.

Dispónse, así mesmo, dunha zona verde común, libre de edificación, de uso e carácter privado.



2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación

As sinaladas no Plano de Ordenación, en canto a dimensións e no Plano da Rede Viaria e Replanteo en canto a aliñacións e rasantes.

A medición da altura sobre a Rasante Oficial establecerase en relación co vial de acceso 1.

* Tipoloxía de edificación Adosada.

* Parcela mínima 120 m²

* Recuados

- fronte:3 m.
- fondo:5 m.

* Fronte mínimo parcela 5,75 m.

* Condicións de edificación por parcela

- Edificabilidade: 225,40 m²
- Ocupación sobre rasante: 74,75 m²

- Altura

- Número de Plantas Máximo Tres (3) plantas
- Altura en metros Altura Total 9,00 metros
- Altura de pisos:
 - A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros

*Observacións

Reservarase como mínimo 1 praza de garaxe por vivenda, ou cada 100 m² de usos permitidos.

A zona verde común terá carácter privativo para as edificacións e deberá ir axardinada, estando permitidas na devandita zona, soamente áreas de xogos e deportes (piscina, pista de tenis, etc.).

En caso de unión de parcelas, poderanse agrupar, así mesmo, as edificabilidades e ocupacións establecidas de cada parcela unitaria.



3. Usos

Serán os establecidos no réxime de usos da ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS. En concreto no artigo 9.9.23

D. Condicións particulares da edificación en parcela 2

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ás Edificacións existentes, así como as súas posíbeis ampliacións, incluídas na denominada PARCELA 2 da COUZADA 1.

o uso dominante será o de Aloxamento Colectivo, Lugares de Reunión e usos compatíbeis.

Disponse así mesmo dunha zona Verde, libre de edificación, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume

* Condicións de ordenación

As sinaladas no Plano de Ordenación, en canto a dimensións e no Plano de Rede Viaria e Replanteo, en canto a aliñacións e rasantes.

A medición da altura sobre a Rasante Oficial establecerase con relación ao Vial de Acceso 1 e ao vial particular existente.

* Tipoloxía de edificación	Illada.
* Recuados	- Laterais: 5 m. - Fondo: 5 m.
* Condicións de edificación	
- Edificabilidade Total:	8.825,00 m ²
- Ocupación sobre rasante:	3.059,50 m ²



- Altura
 - Número de Plantas Máximo Catro (4) plantas
 - Altura en metros: Altura Total 17,00 metros
- Altura de pisos:
 - A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

*Observacións:

A fin de conseguir a adecuación ó uso de Aloxamento Colectivo, Lugares de Reunión e usos compatíbeis, establécense dúas actuacións diferentes e, ao mesmo tempo, complementarias. No conxunto formado pola actual Casa Sensat, permitíranse obras de ampliación, adición e reformas necesarias para a adaptación ao uso sinalado.

Por encima da altura máxima, admitíranse os elementos singulares (maquinaria, cuartos técnicos, etc.) necesarios por razón da actividade, os cales deberán estar situados a distancia superior ao seu exceso de altura sobre a máxima autorizada, sen cómputo de edificabilidade.

3. Usos

Uso Característico: Terciario Hosteleiro, Categorías 1ª, 2ª e 3ª

Comprende os espazos e locais destinados a actividades terciarias hosteleiras para o aloxamento temporal e os seus usos complementarios.

- Categoría 1ª. Instalacións para o aloxamento temporal de ata 15 habitacións e ata 600 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.
- Categoría 2ª. Instalacións para o aloxamento temporal de ata 50 habitacións e ata 2.500 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.
- Categoría 3ª. Instalacións para o aloxamento temporal de máis de 50 habitacións e máis de 2.500 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.



E. Condicións particulares da edificación en parcela 3

1. Definición

Corresponde esta Ordenación á Edificación proxectada para a denominada PARCELA 3 da COUZADA 1.

O uso dominante será o de vivenda multifamiliar ou colectiva.

Dispone, así mesmo, dunha zona axardinada común, no espazo non ocupado pola edificación sobre rasante, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación.

As sinaladas no Plano de Ordenación Xeral, en canto a dimensións e no Plano de Rede Viaria e Replanteo en canto a aliñacións e rasantes.

A medición da altura sobre a Rasante Oficial establecerase con relación á Avenida da Atlántida.

* Tipoloxía de edificación:	Illada
* Superficie parcela edificable	2.157 m ² .
* Recuados	3 m. a outros lindeiros e 6 m. a edificacións colindantes

* Condicións de edificación

- Edificabilidade:	6.138 m ²
- Ocupación sobre rasante:	1.502 m ²
- Altura en número de Plantas máximo	Oito (8) plantas
- Altura en metros:	Altura Total 29,00 metros
- Altura de pisos	A altura libre de plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros

*Observacións

Reservarase como mínimo 1 praza de garaxe por vivenda ou cada 100 m² de usos permitidos.



A zona axardinada común, no espazo non ocupado pola edificación sobre rasante terá carácter privativo para as edificacións e deberá ir axardinada.

3. 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 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. *Usos Prohibidos*:

- Os restantes.

F. Condicións particulares da edificación en parcela 5

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ao ámbito destinado a unha vivenda unifamiliar, incluída na denominada PARCELA 5. a edificabilidade total asignada á devandita zona é de **500 m²**

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación

As sinaladas no Plano de Ordenación, en canto a dimensións.

* Parcela mínima 400 m²



* Altura

- Número de Plantas Máximo Tres (3) plantas
- Altura en metros: Altura Total 9,00 metros

* Altura de pisos

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

4. Usos

Serán os establecidos no réxime de usos da ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS. En concreto no artigo 9.9.23

G. Condicións particulares da edificación en parcela 7

Serán as establecidas na ORDENANZA 9 EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS , para o GRAO 2 segundo se dispón no capítulo 9.9 da normativa urbanística do PXOM.

H. Condicións particulares da edificación en parcelas p8,p9,p10

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ao ámbito destinado ata un máximo de 17 vivendas adosadas, incluídas nas denominadas PARCELAS 8,9 e 10 da COUZADA 1. A edificabilidade total asignada á devandita zona é de **4.165 m²**

O uso dominante será o de vivenda unifamiliar.

Dispónse así mesmo unha zona Verde común, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación

As sinalas no Plano de Ordenación Xeral, en cuanto a dimensións e no Plano de Rede Viaria e Replanteo en cuanto a alienacións e rasantes.

* Tipoloxía de edificación.



Será adosada en feira, cunha separación mínima dos lindeiros de 2,00 m., de tal forma que non queden medianeiras ao descuberto.

* Parcela mínima 120 m².

* Recuados mínimos Fronte 3,00 m
fondo 5,00 m.

* Fronte mínimo parcela 5,75 m.

* Condicións de edificación por parcela

- Edificabilidade: 245,00 m²

- Ocupación sobre rasante: 80,00 m²

- Altura - Número de Plantas Máximo : Dúas (2) plantas

- Altura en metros: - Altura Total : 7,00 metros

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

*Observacións

Reservarase como mínimo 2 prazas de garaxe por vivenda. A zona Verde común terá carácter privativo para as edificacións e deberá ir axardinada, estando permitidas na devandita zona soamente áreas de xogos e deportes (piscina, pista de tenis, etc.)

3. Usos

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

Categoría 1^a. Vivenda unifamiliar, é a situada nunha única parcela con acceso independente desde a vía ou espazo público. En función da súa relación coas edificacións limítrofes pode ser illada, pareada ou adosada con outras edificacións.

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS. En concreto no artigo 9.9.23

3. *Usos Prohibidos*

- Os restantes.



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