



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-23 ROMIL



**ANEXO Nº23 Á ORDENANZA 16:
ROMIL**



ÍNDICE

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN.....	3
2. ALIÑACIÓNS E RASANTES	4
3. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos).....	4
A. Espazos Libres de Uso Público	4
4. CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN	4
A. Ocupación	4
B. Aproveitamento	4
C. Altura	5
D. Usos	5
5. CONDICIÓN 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 - 23

NOME:	ROMIL
DISTRITO:	4
DELIMITACIÓN:	Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO:	1.414 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-23.
2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación multifamiliar en bloque de oito plantas adosada as edificacións colindantes a aberta á espazo de uso público. Trátase dunha solución mixta que non responde de xeito estricto á definición de edificación en cuarteirón pechado nin á de edificación en bloque aberto.
3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.
4. O obxectivo de esta Ordenanza é 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 dun cuarteirón definido polas Camelias e Romil, co fin de formular o seu desenvolvemento, mellorar a situación da realidade existente, por canto permite a apertura dun espazo público como desafogo dunha rúa de intenso uso e escasa sección transversal como e Romil, resolvendo ademais problemas de medianeiras vistas e asegurando unha conexión transversal peonil entre as rúas Camelias e Romil. 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.

Esta AOP faise segundo a base dunha Consulta Previa presentada pola propiedade e desestimada polo Consello da Xerencia, por acordo de 27/04/2000 en razón de que resultaba inapropiado o instrumento de desenvolvemento prantexado, precisándose dunha Modificación Puntual do Planeamento Xeral.. Desta consulta previa presentada non se comparte o cómputo da edificabilidade utilizado por canto non resulta axeitado ó disposto na Lei 15/2004, feito polo cal se reaxusta na AOP segundo os criterios da mentada Lei.

Doutra parte, 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

Disporáñse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa máis adiante, computada en calquera caso desde a rasante da rúa Romil.

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 situación e superficie que de seguido se establece:

PARCELA 2: 390 m²

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. (parcelas P.2 e canellón en escaleiras existente, así como e zonas de uso de superficie da parcela P.1.).

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

4 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima da parcela será:

PARCELA	P.1
Ocupación Sobre Rasante	65 %
Ocupación Baixo Rasante	100 %

B. Aproveitamento

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



PARCELA	P.1	
Superficie		1.018 m ²
Edificabilidade Máxima		3.994 m ² c
Espazo libre de Uso Público en Superficie		601 m ²

C. Altura

- Número de Plantas Máximo Oito (8) plantas
- Altura en metros: Altura Total 29,00 metros

Altura de pisos

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

D. 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

- Comercio, Categorias 1ª e 2ª.
- Oficinas, Categorias 6ª e 7ª.
- Recreativo e Reunión, Categorias 10ª e 11ª.
- Uso Garaxe-Aparcamiento

3. Usos Prohibidos:

- Os restantes



5 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