



**ANEXO Nº25 Á ORDENANZA 16:  
REISEÑOR-SAN ROQUE**



## ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS .....	3
2 ALINEACIÓNS E RASANTES.....	4
3 VOOS E SAÍNTES.....	4
4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos).....	4
5 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.....	5
A. Ocupación.....	5
B. Aproveitamento.....	6
C. Altura.....	6
D. Altura de pisos.....	7
E. Usos .....	7
F. Condicións estéticas.....	7
G. Condicións de urbanización.....	8
7 PLANOS DE ORDENACIÓN.....	8
1.-Estado Actual e Determinacións do PXOM .....	8
2.-Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións.....	8
3.-Ordenación e Usos Pormenorizados.....	8



## FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 25

**NOME:** REISEÑOR-SAN ROQUE

**DISTRITO:** 4

**DELIMITACIÓN:** Plano Adxunto

### ☞ **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- 25.
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 as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.
3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.
4. E obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a 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 San Roque e Reiseñor, co fin de definir o seu desenvolvemento e mellorar as condicións de permeabilidade existentes nestes momentos. A ordenación que se propón pretende respectar, no máximo posible, a ordenación asumida polo PXOM do Polígono 11 do PERI do Calvario e a súa Modificación Puntual aprobada definitivamente o 20 de outubro de 2.005, no ámbito APR A- 4-09 CALVARIO 6 e cuxa execución foi suspendida por unha sentenza xudicial ( STXG nº 135/2013 de 21.02.2013 ), unicamente poñendo en cuestión a categorización de solo como Solo urbano non consolidado dunha parcela deste ámbito. 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 estar o suficientemente equilibradas.



## ■ **ALINEACIÓNS E RASANTES**

As aliñacións das edificacións principais correspóndense coas rúas: Rúa de San Roque e Rúa Reixeñor e 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 mais adiante.

## ■ **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 Rúa Reixeñor e non ao espazo libre interior.

## ■ **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, entre os que se inclúen algunhas superficies xa obtidas por cesións anteriores coa superficie que de seguido se establece, correspondente ás parcelas

P.4: 198 m<sup>2</sup> ( Cesión para completar a urbanización da parcela P.1)

P.5: 77 m<sup>2</sup> (Cesión de superficie xa obtenida anteriormente)

P.6: 28 m<sup>2</sup> (Cesión de uso de superficie anterior).

P.7: 56 m<sup>2</sup> (Superficie xa cedida anteriormente)

P.8: 190 m<sup>2</sup> (Cesión de uso de superficie anterior)

P.9: 203 m<sup>2</sup> ( Cesión para completar a urbanización de parcela P.2)

P.10: 776 m<sup>2</sup> ( Cesión para completar a urbanización da parcela P.3)

P.11: 31 m<sup>2</sup> ( Parte dunha cesión de uso de superficie anterior)

TOTAL ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO: 1.533 m<sup>2</sup>



**CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN**

**A. Ocupación**

A ocupación máxima das parcelas será:

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

PARCELA	P.2
Ocupación Sobre Rasante	100 %
Ocupación Baixo Rasante	100 %

PARCELA	P.3
Ocupación Sobre Rasante	100 %
Ocupación Baixo Rasante	100 %



## B. Aproveitamento

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

PARCELA	P.1
Superficie	382 m <sup>2</sup>
Edificabilidade Máxima	990 m <sup>2</sup> c

PARCELA	P.2
Superficie	140 m <sup>2</sup>
Edificabilidade Máxima	420 m <sup>2</sup> c

PARCELA	P.3
Superficie	470 m <sup>2</sup>
Edificabilidade Máxima	2.987,80 m <sup>2</sup> c

## C. Altura.

- Número de Plantas Máximo (Segundo planos de ordenación)

P.1: Seis (6) Plantas desde o rasante da Rúa San Roque, no tapado de medianeira de San Roque 122

Cinco (5) Plantas no contacto con San Roque 112

Unha (1) Planta no fondo de parcela , cubrindo a medianeira da igrexa.

P.2: Tres (3) Plantas desde a rasante do interior da couzada

P.3: Seis (6) Plantas desde a rasante da rúa Reiseñor

- Altura en metros:

P.1 Altura Total: vintedous (22,) metros, desde o rasante da Rúa San Roque medianeira leste , dezaioito con cincoenta (18,50 ) metros en



medianeira oeste, catro con cincuenta metros (4,50 m.) en planta baixa no fondo de parcela.

P.2.: Altura total: Once con cincuenta metros ( 11,50m.) dende rasante patio de couzada.

P.3.: Altura total: 22 metros (22 m.) dende rasante Rua Reiseñor.

#### **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 dende 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.

#### **F. 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.



**G. Condicións de urbanización.**

Por tratarse de solo urbano consolidado, as parcelas incluídas nesta ordenación teñen a condición de solar ou poden, con pequenas obras complementarias, acadar tal condición. Así a parcela P.1 deberá ceder e completar a urbanización da parcela P.4, a parcela P.2 deberá ceder urbanizada a parcela P.9, e a parcela P.3 deberá completar a urbanización e ceder a parcela P.10.

As características e condicións de urbanización serán as reflectidas no Proxecto de Urbanización do Polígono 11 do Peri do Calvario, aprobado definitivamente o 22 de xuño de 2009.

O Concello poderá completar dita urbanización , mediante unha actuación illada en solo urbano consolidado, sobre o resto de parcelas de dominio ou uso público do ámbito.

☺  
☺ **PLANOS DE ORDENACIÓN**

Os seguintes:

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