



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento suscrito para a ordenación das parcelas existentes na curva de San Gregorio entre as rúas Tomas A. Alonso e Avda. Beiramar (AOP-09), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO PARA A ORDENACIÓN DAS PARCELAS EXISTENTES NA CURVA DE SAN GREGORIO ENTRE AS RÚAS TOMAS A. ALONSO E AVDA. BEIRAMAR (AOP-09), PREVISTO NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, SUSCRITO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E PROPIETARIOS DE TERREOS SITOS NO DITO ÁMBITO

En Vigo a 22 de decembro de dous mil nove.

REUNIDOS

Dunha parte, D. ABEL CABALLERO ALVAREZ, Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Vigo, e

Doutra, D. FEDERICO FERNANDEZ-CERVERA BARRERAS, maior de idade, con DNI nº 35.977.332-L

INTERVEÑEN

D. Abel Caballero Alvarez, na súa condición de Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Vigo; e D. Federico Fernandez-Cervera Barreras (no sucesivo, a Propiedade), na súa calidade de Consejero Delegado da sociedade "PROMOCIONES BLOCK VIGO SUR, S.L.", con CIF B-36.881.290, con domicilio social en Marques de Valladares nº 21-2º, de Vigo, segundo consta na escritura de data 12.06.07 pola cal se solemnizan o acordo social de renovación de cargos adoptado na Xunta Xeral de 31.05.07.

Os reunidos, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade necesaria para formalizar o presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidade co disposto no título VIII da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do medio rural de Galicia (en diante LOUG), a cuxo fin

EXPOÑEN

I. O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, en virtude da Orde de 16 de maio foi aprobado definitivamente de xeito parcial por parte da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes. A orde foi publicada no Diario Oficial de Galicia o 3.06.08.

II. O Concello de Vigo considera oportuno e conveniente garantir ata o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOMV á luz dos principios da LOUG e,

Convenio incorporado ao Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de 16.05.08 e da CMATI de 24.07.09.

("Curva de San Gregorio")



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento suscrito para a ordenación das parcelas existentes na curva de San Gregorio entre as rúas Tomas A. Alonso e Avda. Beiramar (AOP-09), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

mais en concreto co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237), sobre os Convenios Urbanísticos.

III. A Propiedade manifesta que, dentro do conxunto das parcelas números 1,2,3 e 4 da área de obxecto de convenio reflectidas no plano anexo de "parcelas iniciais", é titular do 100% da superficie da parcela nº 1 e de cinco sextas partes (5/6) das parcelas números 3 e 4, que representan un total superficial de 3.375,8 m².

IV. Manifesta igualmente a Propiedade que a sociedade TP UNO S.L. é propietaria do 100% da parcela nº 2 e dunha sexta parte (1/6) das parcelas números 3 e 4, que supoñen un total superficial de 1.430,2 m².

V. Que no PXOU de Vigo vixente esas parcelas aparecen clasificadas como solo urbano consolidado de uso industrial (Ordenanza 2.2.A) e de espazos libres e zonas verdes (Ordenanza 3.1.A), sendo as únicas parcelas aínda sen edificar dando fronte a Beiramar.

VI. Manifesta tamén a Propiedade que ten presentado na Xerencia de Urbanismo -con data 11 de xullo de 2002 e co nº de Exp. 44004/421- un proxecto técnico para a obtención de licenza de construción dunha nave industrial, conforme á mentada ordenanza, estando á espera neste intre da súa concesión.

VII. O concello manifesta que, de acordo cos criterios xerais aplicados para a redacción do PXOM, os usos industriais teñen que ir desaparecendo gradualmente das primeiras liñas da beiramar, e que sendo estas as dúas únicas parcelas aínda sen construír no espazo que vai dende Tomás A. Alonso ata o litoral, a ordenación debería prever nelas unha edificación non industrial que, ademais e por motivos de protección das vistas do mar, non excedese da cota da dita rúa, permitindo amais diso, a xeración nunha zona moi colmatada pola edificación, de espazos libres e zonas verdes.

VIII. A Propiedade manifesta a súa disposición a aceptar o cambio de uso proposto polo PXOM; e que esa mesma disposición entende que ten a propiedade da parcela colindante da que se fixo mención no expoñendo IV.

IX. Que, en consecuencia co manifestado, as partes que interveñen manifestan o seu dereito de subscribir o presente Convenio Urbanístico, o cal leva a efecto con suxeición as seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA.- O PXOM aprobado definitivamente ordea os terreos obxecto do convenio, como solo urbano consolidado "AOP 9 San Gregorio".

SEGUNDA. A Propiedade comprométese a ceder gratuitamente ao Concello e libres de cargas, os terreos do seu dominio constitutivos dos espazos libres e zonas verdes,

Convenio incorporado ao Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de 16.05.08 e da CMATI de 24.07.09.

("Curva de San Gregorio")



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento suscrito para a ordenación das parcelas existentes na curva de San Gregorio entre as rúas Tomas A. Alonso e Avda. Beiramar (AOP-09), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

cunha extensión total de 1625 m² que se reflicten no plano adxunto, así como a ceder gratuitamente ao Concello e libres de cargas, os terreos do seu dominio constitutivos de viais que se reflictan no plano que igualmente se adxunta, De calquera xeito, o asinante do presente convenio actúa neste acto como responsable solidario do contido e consecuencias deste Convenio.

TERCEIRA. A Propiedade, de acordo co establecido na lexislación vixente, terá o deber de completar a urbanización conforme as estipulacións do presente convenio e as Normas xerais de urbanización do futuro Plan Xeral de Ordenación e a elo se compromete. E, a tal efecto, comprométese a redactar o proxecto de urbanización do conxunto da área obxecto do presente convenio e a custear as obras de urbanización, e a formalizar aval suficiente polo importe das obras que puidese resultar forzoso adiantar, no seu caso. O concello, de calquera xeito, comprométese a conceder a licenza ao proxecto de edificación que se solicite, axustado ás condicións que fixa o novo PXOM, para a parcela nº 1, simultaneamente á do proxecto de urbanización antedito.

En todo caso, a Propiedade comprométese a solicitar a licenza de edificación antes de transcorrido un ano dende a aprobación definitiva do PXOM e a construír logo de concedida a licenza correspondente, nos prazos nela fixados.

COARTA. O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ao documento de aprobación definitiva do PXOMV e para a súa formalización e perfeccionamento tívoise en conta ó disposto no artigo 237 da LOUG.

QUINTA. A Propiedade asume a obriga expresa de inscribir as determinacións do presente Convenio no Rexistro da Propiedade no prazo máximo de dous meses desde o seu completo perfeccionamento, unha vez aprobado definitivamente polo pleno municipal.

SESTA. A Propiedade resérvase a facultade de ceder ou transmitir as fincas obxecto do presente Convenio a favor das persoas (físicas ou xurídicas) que libremente aquela designe, mantendo o dito Convenio toda a súa forza e vixencia. A transmisión das fincas conlevará a dos dereitos, obrigas e cargas establecidas sobre ela en virude deste convenio, e deberá ser comunicada ao Concello no prazo máximo de 15 días.

As anteditas facultades de cesión e transmisión subordínanse ao previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Sexta.

SÉPTIMA. En caso de incumprimento pola Propiedade das obrigas derivadas da firma do presente Convenio unha vez transcorridos os prazos previstos na Ficha do ámbito correspondente ou os que puideran estar previstos en Estipulacións anteriores, a Propiedade perderá calquera dereito indemnizatorio que puidera corresponderlle como consecuencia dunha eventual modificación nas determinacións do planeamento aplicable.

Convenio incorporado ao Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de 16.05.08 e da CMATI de 24.07.09.

("Curva de San Gregorio")

Página 3 de 4



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento suscrito para a ordenación das parcelas existentes na curva de San Gregorio entre as rúas Tomas A. Alonso e Avda. Beiramar (AOP-09), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

OCTAVA. En caso de incumprimento polo Concello, unicamente se efectuará a devolución recíproca das prestacións satisfeitas por ambas partes convenientes (ou do importe do seu valor), na proporción que corresponda, renunciando a Propiedade á indemnización que puidera corresponderlle en concepto de lucro cesante.

En proba de conformidade, ambas as dúas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo

Don Abel Caballero Álvarez



Pola Propiedade

Don Federico Fernandez-Cervera Barreras



**ANEXO Nº 09 Á ORDENANZA 16:
SAN GREGORIO**



ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS	3
2 ALIÑACIÓNS 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	5
C. Altura	6
D. Altura de pisos	6
E. Usos	6
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 – 09

NOME: SAN GREGORIO

DISTRITO: 3

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 4.806 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-09.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos, sen prexuízo das condicións de adosamento dos bloques que se establecen nos planos de ordenación, para dar unha acaída resposta ás condicións do contorno conforme ós criterios e obxectivos formulados.

3. Se establece como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo desta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme á mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

O ámbito de aplicación desta ordenanza é un espazo de colisión entre usos industriais e residenciais inacabados que viña sendo considerada nos anteriores planeamentos como un solo urbano de uso industrial e que mesmo no vixente PXOU de 1993 estaba suxeito maioritariamente á aplicación da ordenanza 2.2.A de industria en cuarteirón pechado.

De acordo cos criterios xerais do PXOM, os usos industriais teñen que ir desaparecendo na medida do posible da Beiramar e ser substituídos por outros usos máis conformadores de cidade. Ao tempo, interesa “esponxar” a edificación con espazos libres nunha zona caracterizada polas fronteiras continuas de edificación que imposibilitan a vista do mar, particularmente desde a rúa Tomás A. Alonso.



Coa ordenación proposta pretendese dar un remate acaído ós tecidos edificados do contorno ó tempo de procurar a protección de vistas do mar desde a rúa Tomás Alonso, dispoñendo para elo un dos corpos de edificación previstos por debaixo da cota da dita rúa, de tal xeito que se posibilita a creación dun miradoiro nesta rúa que se conecta coa Avda. de Beiramar a través dun espazo público. 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 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.

No ámbito desta AOP, incorpórase ó PXOM unha proposta de convenio coa finalidade de garantir a renuncia a unha licenzia de construción dunha nave industrial que fora solicitada polos propietarios maioritarios do ámbito.

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 máis 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 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 superficie que de seguido se establece, correspondente ás parcelas 1 e 4:

ESPAZOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICOS: 1.460 m²



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

ANEXO XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DAS OBSERVACIÓNS FORMULADAS POLA CPTOPT TRALA ORDE DE 16 DE MAIO DE 2008 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correspóndese coas parcelas de ordenación P.1 e P.4, que serven para completar a urbanización).

Coa solicitude de licenza de obras de edificación presentárase un proxecto complementario de obras ordinarias para o acondicionamento de todas estas zonas de uso público. (parcelas P.1 e P.4 e espazos libres de uso de superficie).

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

ESPAZOS LIBRES PRIVADOS DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE 546 m²

Os espazos libres privados de uso público aparecen grafitados no plano 3.3 como US (uso de superficie).

5 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

PARCELA	Ocupación Sobre Rasante	Ocupación Baixo Rasante
P1	----	----
P2	80 %	100 %
P3	65 %	80 %
P4	----	----

B. Aproveitamento

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

PARCELA	Superficie	Edificabilidade Máxima
P1	896 m ²	----
P2	1.932 m ²	4.893 m ² c*
P3	1.045 m ²	2.575 m ² c
P4	564 m ²	----
TOTAL	4.437 m²	7.468 m²c



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

ANEXO XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DAS OBSERVACIÓNS FORMULADAS POLA CPTOPT TRALA ORDE DE 16 DE MAIO DE 2008 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA

* Os accesos poderán ser por planta porticada que neste caso non computará como edificabilidade.

C. Altura

- Número de Plantas Máximo:

P.2 Nove (9) Plantas.

Sobre rasante de Rúa San Gregorio e Tomás Alonso, só haberá seis (6) plantas.

P.3 Catro (4) Plantas desde o rasante da Avenida de Beiramar.

A edificación proxecciónase con cuberta plana co obxectivo de non superar a altura máxima autorizada. Sobre esta só se poderán dispoñer os elementos necesarios para as instalacións do edificio.

- Altura en metros:

P.2 Altura Total 36,00 metros. Sobre Rúa San Gregorio só 21,00 metros.

P.3 Altura Total 13,00 metros, desde o rasante da Avenida de Beiramar.

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 puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

2. *Usos Compatibles*



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

ANEXO XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DAS OBSERVACIÓNS FORMULADAS POLA
CPTOPT TRALA ORDE DE 16 DE MAIO DE 2008 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA

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:

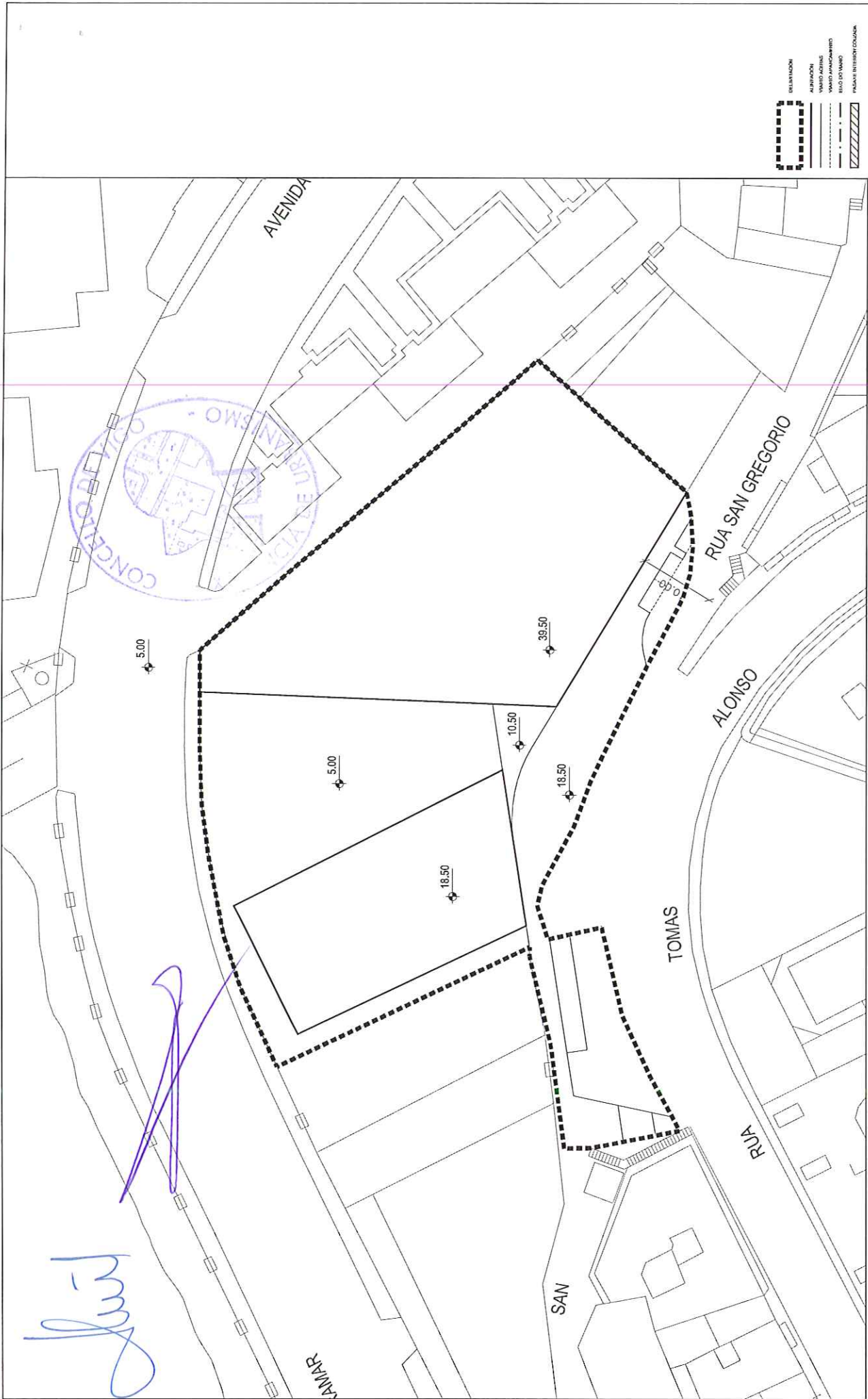
- Os restantes.

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





- DELIMITAZION
- ALINEAZION
- VANTO AZERIE
- VANTO APANCAMPADO
- SELO D'OTIMADO
- PASSAGE INTERFERENZA

PLAN XERAL DE ORDENAZION MUNICIPAL
 XURISDICCION MUNICIPAL D'URBANISMO
 CONCELLO DE VICO
 TITULO DE PLANO:
 ESTRUCTURA VIARIA E ALINEAZIONS
 Nº DE PLANO: 2
 V.5 APROBADO EN PLAZA DE CALLE DE SAN GREGORIO OBRAS DE RECONSTRUCCION DE CALLE DE SAN GREGORIO OBRAS DE RECONSTRUCCION DE CALLE DE SAN GREGORIO

CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	CLASE E INFORME	OP. 09
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	PLANO DE RUA SAN GREGORIO	(SAN GREGORIO)
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	PLANO DE RUA SAN GREGORIO	5
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	PLANO DE RUA SAN GREGORIO	PL. 0-1, 10-1, 10-2
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	PLANO DE RUA SAN GREGORIO	RECONSTRUCCION DE CALLE DE SAN GREGORIO
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	PLANO DE RUA SAN GREGORIO	1/2000
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAZION MUNICIPAL	PLANO DE RUA SAN GREGORIO	DECEMBER 2008

