



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento e de xestión da área de ordenación pormenorizada de Romil (AOP-24), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO E DE XESTION DA AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA DE ROMIL (AOP-24), 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 2009.

REUNIDOS

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

Doutra, D. IVAN GOMEZ VEIGA, maior de idade, con DNI nº 36.012.008

INTERVEÑEN

D. Abel Caballero Alvarez na súa condición de Alcalde Presidente do Excmo. Concello de Vigo; e D. Ivan Gomez Veiga (no sucesivo, a Propieade), na súa calidade de Apoderado da sociedade "INVEST, 95 S.A." con CIF A-36.784.031 e con domicilio social no Lugar Cerdeira nº 11 Redondela

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, do 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 foi aprobado definitivamente polas Ordes da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de 16.05.08 (DOG 3.06.08) e da Consellería de Medio Ambiente, Transportes e Infraestructuras de data 13.07.09 (DOG 24.07.09).

II. O Concello de Vigo considera oportuno e convinte garantir ata o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOMV á luz dos principios da LOUG e, mais en concreto co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237), sobre os Convenios Urbanísticos.



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento e de xestión da área de ordenación pormenorizada de Romil (AOP-24), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

III. A Propiedade manifesta que, dentro do conxunto da área obxecto do convenio de superficie aproximada de 1.430 m² constituída polas parcelas nº 17, 19, 21 e 23 da rúa Romil e que se delimita no plano adxunto (anexo I) é titular do 89,90 % da superficie total do mesmo, correspondendo a superficie restante ás parcelas nº 17 e 19 de 75 m² e 77 m² de cabida respectivamente.

IV. Que o Plan Xeral (PXOU-93) estas parcelas aparecían clasificadas como solo urbano suxeito á ordenanza 1.1.B de edificación en cuarteirón pechado mantendo a actual aliñación da rúa Romil, definindo un patio de cuarteirón que segundo o Plan ten a consideración de API (aproveitamento público interior), así como unha franxa de zona verde no extremo norte do ámbito dunha superficie aproximada de 390 m².

V. Manifesta tamén a propiedade que con data 27/04/00 o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo resolveu desestimar a consulta previa presentada co obxecto de tramitar a través dun estudo de detalle unha proposta de reordenación do ámbito agora referido no convenio, modificando a ordenación prevista no PXOU 93. A dita desestimación foi motivada por entender o Consello que o estudo de detalle resultaba un instrumento inadecuado para a modificación da ordenación pretendida por canto excedía os límites competenciais que lle son propios, sendo preciso para a mesma unha modificación puntual do PXOU que non se levou a cabo.

A dita proposta de ordenación consistía no substancial en desprazar a edificación ao fondo das parcelas, adosándoa á medianeira traseira do edificio colindante con fronte á rúa Camelias, eliminando o API, e no seu lugar definindo unha praza de uso público en todo o fronte da rúa Romil, ensanchando así esta rúa que se caracteriza principalmente pola súa estreitez. Mantíñase na proposta a zona verde no norte do ámbito prevista no PXOU, facilitando a conexión peonil entre as rúas Romil e Camelias.

A edificabilidade proposta resultaba ser a mesma correspondente á aplicación do PXOU, é dicir, a de aplicación da ordenanza 1.1.B ás parcelas así clasificadas, incrementada en 292,33 m² que sería a que segundo a mesma ordenanza lle houbera correspondido ás parcelas cualificadas como zona verde co que o Concello evitaría ter que asumir o custo da expropiación das mesmas.

VI. O Concello manifesta que, de acordo cos criterios xerais aplicados para a redacción do PXOM, a obtención de espazos para o uso público, especialmente nas zonas da cidade máis colmatadas pola edificación, e a permeabilización transversal da trama urbana, son obxectivos básicos das operacións de deseño urbano na zona central.

Xa que logo, entende que a ordenación proposta mellora a prevista no PXOU-93 por canto, por unha banda a pequena praza que se crea resulta moito máis adecuada ó uso público como espazo de relación do barrio e permite mellorar a súa



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento e de xestión da área de ordenación pormenorizada de Romil (AOP-24), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

caracterización morfolóxica que o API anteriormente previsto, ó tempo que resolve o remate da parede medianeira traseira da edificación da rúa Camelias, resultando plenamente asumible polo PXOM.

Non obstante, o Concello non pode compartir o criterio de cómputo de edificabilidade lucrativa que se dispoña tanto sobre como baixo rasante consonte o disposto na Lei 9/2002, sen que resulte relevante a estes efectos a diferenza de rasantes que entre as rúa Romil e Camelias poida existir.

VII. 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 suxección ás seguintes

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA. O PXOM clasifica os terreos obxecto deste Convenio como solo urbano consolidado, recolléndose a ordenación que con base na proposta da propiedade que consta no expediente administrativo e que coincide coa "AOP 23 Romil". A edificabilidade lucrativa máxima será de 3.994 m².

SEGUNDA. A Propiedade comprométese a ceder gratuitamente ao Concello, libre de cargas, os terreos constitutivos dos espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público que se reflicten no plano de "cesións" da AOP cunha extensión total de 390 m², así como a cesión de uso de superficie da praza de uso público que no mesmo plano se indica cunha extensión de 601 m².

TERCEIRA. A Propiedade, dacordo co establecido na lexislación vixente, terá o deber de completar a urbanización conforme ás 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. 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.

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

QUINTA. A Propiedade resérvase a facultade de ceder ou transmitir os dereitos derivados do presente Convenio a favor das persoas (físicas ou xurídicas) que



Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTION

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico de planeamento e de xestión da área de ordenación pormenorizada de Romil (AOP-24), previsto no Plan Xeral de ordenación municipal

libremente aquela designe, mantendo o dito Convenio toda a súa forza e vixencia. Calquera transmisión da propiedade terá que ser comunicada ao Concello denantes de transcorridos quince días.

A transmisión terá que levar parella a subrogación do novo titular nas obrigas que se derivan do presente Documento e a Propiedade comprométese a facelo así constar no documento que acredite tal transacción.

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

Polo Concello de Vigo

Asdo. Don Abel Caballero Alvarez



Pola Propiedade

Don Ivan Gomez Veiga



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



ANEXO Nº23 Á ORDENANZA 16: ROMIL



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

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. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN	4
A. Ocupación	4
B. Aproveitamento	4
C. Altura	5
D. Usos	5
5. CONDICIÓNS 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 2^a.
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.



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

2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporáanse 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 presentárase 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 tramitárase 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:



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

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 2^a.

- Categoría 2^a. 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, Categorías 1^a e 2^a.
- Oficinas, Categorías 6^a e 7^a.
- Recreativo e Reunión, Categorías 10^a e 11^a.
- Uso Garaxe-Aparcamiento

3. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes



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

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



