



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-09 SAN GREGORIO



**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 2^a.

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 fronteas 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 licenza 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 *CONDICIÓNS 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



(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



* 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 proxectarase 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*



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