

CONCELLO DE VIGO
Aprobado inicialmente
Pleno 15 NOV. 1993
Oficial Mayor

2543/411

PROXECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION : CUARTEIÑONS Nº 66, 67, 95 E 96 DEL P.E.E.C.
FEITO POLO EQUIPO MULTIDISCIPLINAR INEM-CONCELLO.
DATA : SETEMBRO 1993

CONCELLO DE VIGO
Aprobado definitivamente
Pleno 31 AGO. 1994

M E M O R I A



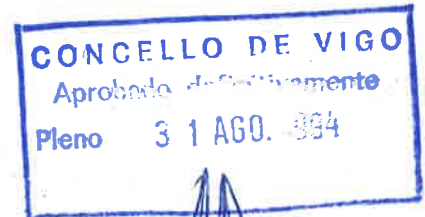
Concello de Vigo



SECTOR : URBANISMO
OFICINA: PLANEAMENTO / EQUIPO MULTIDISCIPLINAR INEM-CONCELLO
ASUNTO : ESTUDIO DE DETALLE.

ESTUDIO DE DETALLE PARA AXUSTE DE ALIÑACIONES E RASANTES, E
ORDENACIÓN DE VOLUMES NOS CUARTEIRONS Nº 66, 67, 95 E 96 DEL
P.E.E.C.

MEMORIA XUSTIFICATIVA



O. ANTECEDENTES.-

O presente instrumento de planeamento secundario redáctase en desenvolvemento do Plano Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, segundo a súa Readaptación á Lei de Adaptación da do Solo a Galicia (Lei 11/85 do Parlamento Galego, tamén coñecida como LASGA), que tivo aprobación definitiva polo Consello da Xunta de Galicia o 29 de Abril de 1993 (D.O.G. do 10-V-93).

O Plano Xeral remite a ordenación detallada de gran parte da cidade central as determinacións do Plano Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar (P.E.E.C.).

O devandito P.E.E.C., que alcanzou a aprobación definitiva o 25 de Xaneiro de 1990, comprendía un ámbito algo menor que o que o Plano Xeral remitía a Planeamento Especial, deixando incompletas de ordenación detallada os cuarteiróns nº 66 (rúas Urzaiz, Cuba, México e Brasil), 67 (rúas Urzaiz, Vazquez Varela, Brasil e México), 95 (rúas Brasil, México, Paraguay e Cuba) e 96 (rúas Brasil, Vazquez Varela, Paraguay e México).

Para resolver tal cuestión o Expediente de Subsanación de Deficiencias na Adaptación do PXOU de Vigo á LASGA, aprobado definitivamente, incorporou unha ficha cos seguintes criterios de ordenación:

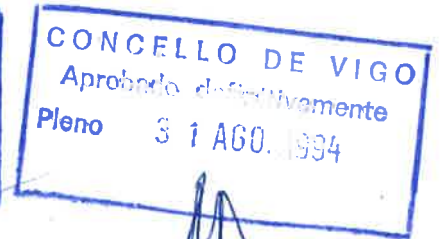
" Nos cuarteiróns non incluídos no Plano Especial definitivamente aprobados, e que figuran no ámbito delimitado nos planos do PXOU, as características de ordenación detallaranse nun Estudio de Detalle que deberá axustarse ós criterios xerais do P.E.E.C. "

É, polo tanto, en desenvolvemento da devandita Ficha de Planeamento Secundario incorporada ó Plano Xeral, polo que se redacta o presente Estudio de Detalle.





Concello de Vigo



1. OBXECTO.-

E obxecto do presente Estudio de Detalle o sinalamento de aliñacións interiores, a definición de rasantes e a ordenación de volumes da totalidade dun área da cidade clasificada como Solo Urbano, e con ordenación remitida polo Planeamento Xeral a redacción dun Estudio de Detalle.

En desenvolvemento das determinacións do Plano Xeral o Estudio de Detalle fai unha proposta de ordenación de volumes axustada ós criterios xerais do Plano Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar (P.E.E.C.), aprobado definitivamente o 25 de Xaneiro de 1990, ó que incorporáanse agora os cuarteiróns obxecto de este Estudio de Detalle.

Trátase, polo tanto, dun instrumento de ordenación, redactado cunhas das finalidades previstas no artigo 91.2.a do R.D.L.1/92 e 65 do Regulamento de Planeamento.

2. SITUACION E AMBITO.-

O ámbito do Estudio de Detalle sitúase nunha zona do Ensanche da Cidade do denominado Barrio de Casablanca, coa seguinte descripción:

- Cuarteirón delimitado por as rúas Cuba, Urzaiz, México e Brasil.
- Cuarteirón delimitado por as rúas México, Urzaiz, Vazquez Varela e Brasil.
- Cuarteirón delimitado por as rúas México, Brasil, Vazquez Varela e Paraguay.
- Cuarteirón delimitado por as rúas Cuba, Brasil, México e Paraguay.

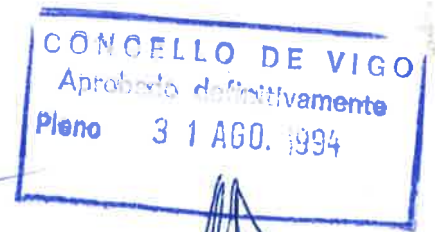
O ámbito do Estudio de Detalle aparece reflexado no Plano Informativo nº I-1, da documentación gráfica, e, con referencia á Cartografía Oficial do Concello sitúase nas follas nº 17-25 e 17-24.

3. INFORMACION URBANISTICA DO ESTADO ACTUAL.-

Da consulta da cartografía e do Arquivo Municipal de Urbanismo, así como no traballo de campo realizado obtivéronse unha serie de datos de partida do Estado Actual que quedan



Concello de Vigo



reflexados nos Planos Informativos I-2, I-3 e I-4, así como na reportaxe fotográfica incluída no Estudio de Detalle, podéndose extraer as seguintes conclusións:

3.1. Estado actual da edificación e alturas.

A edificación actual caracterízase polos seguintes aspectos:

- .Usos: Vivenda colectiva na súa maior parte; locais comerciais en planta baixa.
- .Materiais: Pétreos na maior parte das edificacións, e formigón e fábrica de cerámica nas de recente construción.
- .Antigüidade aproximada: Combinanse edificacións de entre 50 e 60 anos de antigüidade con algúns de construción recente.
- .Conservación: En xeral as edificacións atópanse nun bo estado de conservación dada a súa antigüidade, a excepción de algunhas que están en mal estado e incluso abandonadas.
- .Alturas: As alturas existentes son as seguintes:
 - Cuarateirón nº66: Varía entre B+I e B+XI.
 - Cuarateirón nº67: Varía entre B+III e B+VII.
 - Cuarateirón nº95: Varía entre B+II e B+VI.
 - Cuarateirón nº96: Varía entre B+II e B+V.

3.2. Ocupación e solo vacante.

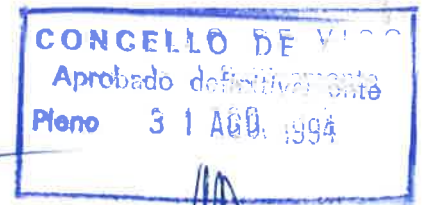
- .Ocupación: Aproximadamente un 100%.
- .Solo vacante: Só quedan 2 solares vacantes: un no cuarteirón nº95 e o outro no cuarteirón nº96.

3.3. Estructura da propiedade e relación de propietarios.

Nos catro cuarteiróns a propiedade estruturase dun modo uniforme en parcelas de forma sensiblemente rectangular, existindo no interior de algún cuarteirón parcelas interiores ás que se accede a través de propiedades con fachada á vía pública.



Concello de Vigo



3.4. Grao de urbanización, Servicios e Infraestructuras.

Todo o ámbito do estudo dispón dos servizos urbanísticos en bo estado.

4. DESCRIPCION DA SOLUCION PROPOSTA.-

A proposta consiste basicamente na fixación das aliñacións interiores, exteriores e as rasantes, así como na ordenación de volumes nos cuarteiróns descrito nos apartados anteriores.

Na solución proposta fáise unha ordenación que posibilita os seguintes obxetivos:

- Nos cuarteiróns nº66 e 67 preténdese integrar no P.E.E.C. a parte non incluída, definindo as aliñacións interiores e exteriores, as rasantes e as alturas.

- No cuarteirón nº66 consolidouse o frente a rúa México, respetando o recinto das Siervas de Xesús.

- No cuarteirón nº67, nos números 10,12 e 14 de Vazquez Varela, correspondíalles, segun a normativa do P.E.E.C. unha altura de B+V, pero para respetar a liña de cornisa do nº10, proponse unha altura menos.

- No cuarteirón nº96, definíronse as aliñacións interiores, exteriores e as rasantes exteriores e do patio interior. Propónse, así mesmo, crear un aproveitamento de patio interior de carácter público, con accesos por a rúa Brasil nº30 e por Vazquez Varela nº22. O primeiro de estes accesos realizarase mediante unha planta baixa diáfana.

- A edificabilidade das propiedades interiores se transferirá as edificacións do contorno.

- No cuarteirón nº95 definíronse as aliñacións interiores, exteriores, as rasantes e as alturas.

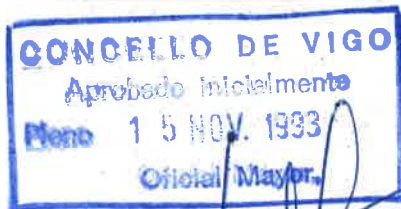
- As alturas que se propoñen neste estudo atópanse definidas na información gráfica que acompaña ó Expediente, no Plano de Proposta P-1.

5. XUSTIFICACION DA PROPOSTA.-

O Estudio de Detalle axústase ós criterios xerais establecidos polo Planeamento Xeral para a fixación de aliñacións



Concello de Vigo



e rasantes, e mais concretamente ó indicado no apartado 8.1 do Plan Especial de Elementos, Conxuntos e Edificios a Conservar, no referente a aliñacións, rasantes e patios de cuarteirón.

O presente Estudio de Detalle mantén as determinacións do planeamento, sen alterar o aproveitamento que corresponde ós terreos comprendidos no estudio, nin ocasionar prexucio, nin alterar as condicións da ordenación dos predios contiguos.

6. PROCEDIMIENTO DE APROBACION E TRAMITACION.-

Os Estudos de Detalle deberán tramitarse de acordo co esixido no artigo 117 do Real Decreto legislativo 1/92 (Texto Refundido), e que consiste basicamente en:

-Aprobación inicial polo Concello.

-Información ó público durante quince días , para que poidan ser examinados, e presentadas as alegacións procedentes, mediante anuncio no Diario Oficial de Galicia e publicación en un dos diarios de maior circulación da Provincia.

-A vista do resultado da información ó público o Concello aprobará definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

O artigo 140 do Regulamento de Planeamento precisa ademais a necesidade de notificación persoal ós interesados, e a publicación no Boletín Oficial da Provincia de anuncios trala aprobación inicial e definitiva.

Polo tanto, basicamente o Expediente completo debe de tramitarse como ven de se indicar.

7. DOCUMENTACION.-

O presente Estudio de Detalle dos cuarteiróns nº66, 67, 95 e 96, contén a seguinte Documentación, coa que cumpre o artigo 66 do Regulamento de Planeamento en canto o contido mínimo:

