

MEMORIA

I N D I C E

=====

- 1 - INTRODUCCION
- 2 - PLANEAMIENTO VIGENTE Y NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3 - JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 4 - ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD
- 5 - CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS NBE-CPI-91
- 6 - CESIONES Y COMPROMISOS DE URBANIZACION
- 7 - RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES
- 8 - ORDENANZAS



1 - INTRODUCCION

El objeto del presente expediente es la redacción de un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes y superficies de la parcela situada en el Polígono delimitado por las calles "D", Avda. de Galicia y Regato que se ha canalizado recientemente, en Teis, de esta ciudad de Vigo, propiedad de PANAMEX, que se corresponde con el plano de deslinde adjunto, para definir las condiciones en que han de redactarse posteriormente los proyectos de edificación.

2 - PLANEAMIENTO VIGENTE Y NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Norma Urbanística de aplicación en el solar de referencia, corresponde a la Ordenanza 1.3.E del Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación de la Subsanción de Deficiencias a la Adaptación de la Ley del Suelo de Galicia, se produjo por orden del Concelleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de fecha 29/4/93.

En la citada Subsanción de Deficiencias a la Adaptación del PGOU de 1.988 a la Ley del Suelo, se conserva la misma calificación urbanística y se modifica la alineación de la Avda. de Galicia, ensanchándose y obligando por tanto a una cesión de 950 m². para esta finalidad, por lo que es preciso modificar el Estudio de Detalle aprobado inicialmente con fecha 30/7/90 por el Pleno de la Corporación.

Las condiciones de edificabilidad previstas por la citada Ordenanza 1.3.E. "Edificación en hilera de alta densidad", son las que figuran a continuación en todo lo que afecta a la misma:

3.4.3. ORDENANZA 1.3. DE EDIFICACION FAMILIAR

Corresponde a la edificación formada por conjuntos de viviendas familiares, ya sean aisladas, en hilera o agrupadas de modo más complejo. El uso predominante es el de vivienda familiar:

a. Grados.

Dentro de esta Ordenanza se distinguen los siguientes grados:

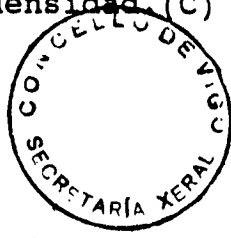
- Por condiciones de volumen:

- Grado A: Aislada de alta densidad.
- Grado B: Aislada de media densidad.
- Grado C: Aislada de baja densidad.
- Grado D: En hilera - alta densidad.
- Grado E: En hilera - alta densidad.
- Grado F: En línea de alta densidad. (C)
- Grado G: En línea de media densidad. (C)

DILIXENCIA.—Este documento, copia fiel do seu orixina, faite de acordo coa ADAPTACION PGOU 1988 a LASG aprobada provisionalmente polo Pleno 27.10.92 e remi-
 tido a efectos dos informes do art. 131.5 Rgto. Planea-

- Por condiciones de uso:

Grado a: Unico.



O SECRETARIO XERAL
 P.B.

b. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el Plan General o por sus instrumentos de desarrollo. En los grados D y E las edificaciones quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto; sólo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la finca. La ocupación en sótanos, no superará el 70 % de la parcela, debiendo respetar un retranqueo mínimo a los linderos de 1 m., sin computar a efectos de edificabilidad y volumen.

- Las densidades, edificabilidades y alturas se establecen en el siguiente cuadro:

máxima Grado plantas)	Densidad (viv/Ha)	Edificabilidad (m2/m2)	A l t u r a (en n de
A	30(C)	0,6	2,5
B	20(C)	0,5	2
C	10(C)	0,3	2
D	50(C)	1,0	3

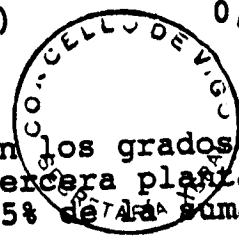
CONCELLO DE VIGO
 Aprobado. Intelectualmente
 Pleno 10 MAYO 1994
 Oficial Mayor.

DILIXENCIA.—Este documento, copia fiel do seu orixinal, forma parte de ADAPTACION P GOU 1988 a LASGA aprobado provisionalmente polo Pleno 27.10.92 e remi-

E
F
G

[Handwritten signature]

tido ós efectos dos informes de art. 131.5 Rgto. Planes-
 40 (C) 1,0
 40 0,7
 30 (C) 0,7



O SECRETARIO XERAL
 P.D. *[Handwritten signature]*

Se entenderá que en los grados A y F la altura de 2,5 plantas supone que una tercera planta podrá tener una superficie máxima que sea el 25% de la suma de las otras dos.

- La parcelación mínima y máxima, el ancho mínimo, y la ocupación máxima se establecen en el siguiente cuadro:

Ocupación Grado (%)	Parcelación (m2) y parcela		Ancho mínimo en algún punto mínimo (ml)	Ocupación máxima
	mínima	máxima		
A	300	libre	10	30
B	500	libre	15	35
C	1.000	libre	20	35
D	180	libre	5	55
E	240	400	5	55
F	180	270	7	70
G	270	350	8	60

- La disposición del espacio no ocupado, que deberá arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, se establece en el siguiente cuadro, en el que se señalan retranqueos, y las condiciones en que debe disponerse el espacio libre para mejorar su utilidad, estableciendo la medida mínima de una zona unitaria y el diámetro mínimo de un círculo inscriptible en dicha zona; más abajo se señalan condiciones especiales para los grados D, E, F, G.

Grado inscrip	Retranqueos mínimos (ml)			Superficie de zona unitaria (m2)	Diámetro circular mínimo inscrip (ml)
	Frente	Fondo	Laterales		
A	3	3	3	100	7
B	4	4	4	150	9
C	5	5	5	220	12
D	3	5	-	50	5
E	5	3	-	70	5
F	-	3	-	40	5
G	-	3	-	80	7

Para tramitación de licencias en parcelas individuales, serán de aplicación exclusivamente los conceptos recogidos en los cuadros anteriores de edificabilidad, altura máxima, parcela mínima, ocupación, retranqueos y superficie y diámetros mínimos de zonas unitarias

Las condiciones especiales citadas serán las siguientes:

- En los grados D y E se autoriza, manteniendo el retranqueo frontal para el resto de la edificación, que con frente máximo de 3 m el garaje se sitúe en fachada. Será preceptivo informe del departamento de tráfico.

- Para la consecución de los terrenos con destino a la ejecución de viales, podrá aplicarse la reglamentación de cambios tipológicos con la cesión simultánea y gratuita de los terrenos destinados a los mismos.

No se permitirá la construcción de plantas diáfanas y sin cerramiento, cuando sobre ellas existan volúmenes cerrados.

Se prohíben las terminaciones de exteriores de plaqueta u otros materiales no específicamente fabricados para su utilización vista, debiéndose adjuntar en todos los proyectos una memoria del material de acabados.

Los criterios de parcela mínima en cuanto a ancho mínimo serán para nuevas parcelaciones, pudiendo ser dispensado justificadamente en parcelas existentes siempre y cuando dispongan de un frente mínimo a vial de 3 m."

c. Condiciones de uso

Las condiciones de uso, comunes para toda esta Ordenanza, serán:

Grado a: Unico.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Vivienda

1. Vivienda familiar.
Categoría única.

2. Garaje-aparcamiento

1. Anejo a otros usos.
Categoría 1 y 2.

2. En edificio exclusivo.
Categoría 1 (con límite máximo de 500 m2)

3. Artesanía

1. Anejos a otros usos.

COPIA EN FOLIO DE SU ORIGINAL, FORMADA POR LA ADAPTACION P. GOU 1988 a LASGA aprobada provisionalmente polo Pleno 27.10.92 e remiti- tido ás efectos dos informes do art. 131.5 Rgto. Plene- mento.



O SECRETARIO XERAL
P.D.

Categoría 1 y 2 .

2. En edificio exclusivo.
Categoría 1 y 2 .

4. Industria

2. Agua, gas, electricidad, etc. Autorizable en los tamaños mínimos necesarios para servicio de los restantes usos permitidos.

5. Alojamiento colectivo

1. Hoteles hasta Categoría 2.
2. Residencias institucionales. Categoría 1 y 2 .

6. Comercial

1. En edificio exclusivo.
Categoría 1 , 2 y 3 .
2. En edificio con viviendas.
Categoría 1 .

7. Oficinas

1. En edificio exclusivo hasta categoría 2.
2. En edificio con viviendas.
Categoría 1 .

8. Espectáculos

1. Locales cerrados.
Categoría 1 .
2. Locales al aire libre.
Categoría única.

9. Lugares de reunión

1. Locales cerrados.
Categoría 1 .
1. Al aire libre.
Categoría única.

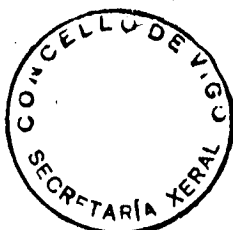
DILIXENCIA.—Este documento, copia fiel do seu orixinal, forma parte do anexo ADAPTACION PGOU 1988 a LASGA aprobado provisionalmente polo Pleno 27.10.92 e remitido ós efectos dos informes do art. 131.5 Rgto. Planeamento.

10. Religioso

1. Grupo único.
Categoría única.

11. Cultural

1. Grupo único.



O SECRETARIO XERAL
P.D.

CONCELLO DE VIGO

Aprobado inicialmente

Pleno 1 0 MAYO 1994

Oficial Mayor.

- 7 -

125

Categoría única.

12. Deportivo

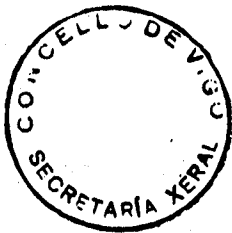
1. Locales cerrados.
Categoría 1 .
2. Al aire libre.
Categoría única.

13. Sanitario

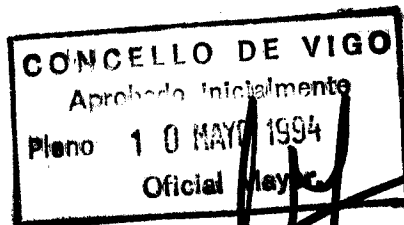
1. En edificio exclusivo.
Categoría 1 .
2. En edificio con otros usos.
Categoría 1 .

14. Servicios generales

DILIXENCIA — Este documento, copia fiel do seu orixinal, forma parte do ... ADAPTACION P GOU 1988 a LASGA aprobado provisionalmente polo Pleno 27.10.92 e remiti- tido ós efectos dos informes do art. 131.5 Rgto. Plana- mento.



O SECRETARIO XERAL
P.D.



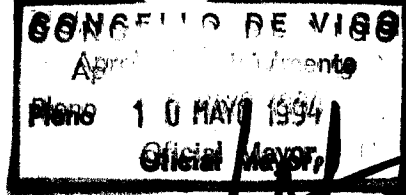
Los terrenos tienen consideración de Suelo Urbano, por lo que en aplicación de los mecanismos de ejecución previstos por la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66, procede formular un Estudio de Detalle, que establezca las alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas por el citado Plan General y así ordenar las superficies y volúmenes previstos.

3 - JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

En la propuesta se tienen en cuenta los diversos criterios que recoge la Subsanción de Deficiencias de la Adaptación a la Ley del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de 1.988, así como los contemplados en la ordenanza específica, de aplicación en el solar en el aspecto estético, de ordenación, usos, etc.

También se han considerado otros aspectos, consecuencia del análisis de la situación y del programa de necesidades a desarrollar, contemplándose cuatro tipos de uso: Vivienda unifamiliar; alojamiento colectivo; comercial y zonas verdes y viales. Con tales criterios se pretende lo siguiente:

- 19- Potenciar la ordenación del solar como unidad capacitada para crear una personalidad propia dentro de un entorno ambiental a su vez también propio.
- 20- Conseguir el anterior criterio en base a una ordenación y tipología adecuadas, siempre respetando las condiciones de las ordenanzas de aplicación, para lo cual se desarrollan las edificaciones de forma que puedan tener acceso directo desde los viales existentes prioritarios o principales como son la Avda. de Galicia y la calle "D". Las zonas verdes se sitúan de forma que dichas edificaciones estén prácticamente en medio. Al dotar de aparcamientos la zona, se logra una unidad estructural formada por dos núcleos perfectamente diferenciados de



zona edificable y espacios libres con accesos y aparcamiento.

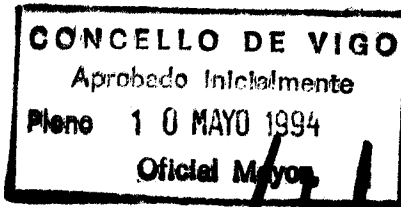
- 39- Desarrollar las edificaciones de forma que como antes se indica presenten una serie de zonas verdes, que unidas a los viales, logran que resulte un conjunto lo suficientemente holgado en todos sus usos.
- 49- Situar las zonas verdes que discurren por el fondo de la parcela de forma que se integren con las zonas verdes del Instituto de Formación Profesional y el Centro Deportivo Municipal incorporando este Estudio de Detalle con la Unidad de Actuación en marcha de Teisa S.A., dotando así a la zona de una mayor superficie de esparcimiento y uso público, facilitando a la vez la comunicación peatonal con dichas instituciones.

Las zonas verdes ocupan una superficie de 4.366,- m²., cediéndose al Ayuntamiento los 950,- m²., del ensanche de la Avda. de Galicia, en el momento en que se apruebe definitivamente este Estudio de Detalle. Estos últimos quedan fuera del ámbito del mismo.

- 59- Urbanizar los viales previstos en este Estudio de Detalle, cuyo costo será a cargo de los solicitantes, simultaneándose los trabajos de urbanización de los mismos, con los de la edificación, comprometiéndose la propiedad a iniciarlas en un plazo no superior a tres meses - contados a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia del proyecto de urbanización.

Estructura de la solución adoptada

Se atiende en general por una parte a aspectos de organización funcional y por otra a definición de espacios, pudiendo describirlos como sigue:



Zona edificada

Se propone en esquema en base a la creación de un área de servicios fundamentalmente para conductores de vehículos de gran tonelaje, facilitándose la posibilidad de pernoctar sin entrar en el centro de la ciudad donde, como es natural, existen los consabidos problemas de aparcamiento, que tendrán resuelto con la solución propuesta.

Esta área de servicio estará formada por una estación de servicio, que ocupa una superficie de 1.286.- m²., zona de aparcamiento con 1.324.- m²., edificio de cafetería y lugar de reunión con superficies de 500,- m²., en semisótano para garaje y 500,- m²., para comercial y lugar de reunión y un Hostal de semisótano y 2 plantas, con superficies de 250,- m²., y 500 m²., respectivamente para cada uso.

Espacios libres

Como antes se indica, las zonas verdes se sitúan fundamentalmente en la parte posterior y en la medianera izquierda del solar. Se proyectan también zonas verdes, que corresponden a las viviendas unifamiliares adosadas en hilera. Situándose en los frentes y fondos de cada una de las parcelas, para dar cumplimiento a la ordenanza específica de esta zona para el uso de vivienda.

Viario

La solución propuesta contiene un acceso para aparcamientos que entra a nivel de la cota 41,50 para ir bajando hasta llegar a la cota 37, de 18,- m. de ancho. Existen otros dos accesos que son para servicio de la gasolinera, situados en las cotas 42,85 y 43,65. Entre el edificio destinado a Hostal y la zona de vivienda unifamiliar en hilera y adosadas se proyecta una calle de acceso a las viviendas, que tiene un ancho de ocho metros. Esta calle, si se desea, puede servir como entrada alternativa a la cota 33, al Centro de Formación Profesional y a las Instalaciones Deportivas existentes, evitándose así la circulación peatonal por la -- Avda. de Galicia. La comunicación establecida entre estos viales y los principales ya existentes, como son - la Avda. de Galicia y la calle "D", garantiza a nuestro juicio, una suficiente continuidad.

4 - ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

Como se refleja en los planos y más concretamente en el señalado con el número siete, "Ordenación General de Bloques y espacios libres", la edificabilidad que se pretende es muy inferior a la permitida por la Ordenanza 1.3.E, de aplicación a la parcela. Dicha ordenanza permite una edificabilidad de 1 m²/m²., una ocupación del 65 %, unos retranqueos del frente de 5 metros y del fondo de 9 m., siendo la altura permitida de bajo y dos plantas sobre la rasante. Estas condiciones nos permitirán una edificación muy superior a la que se pretende en el Estudio de Detalle que se adjunta, - como puede comprobarse por el cuadro siguiente:

CONCELLO DE VIGO
 Aprobado inicialmente
 Pleno 10 MAYO 1994
 Oficial Mayor,

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 10.164 m2.

NORMA DE APLICACION 1-3-E

Edificabilidad: 1, - m2/m2.
 Ocupaciòn: 65 %
 Retiros: Frente 5 m.; Fondo 9 m.

M2. CONSTRUIDOS

Hotel: Semisòtano garaje	250,- m2.
Plantas	500,- m2.
Viv. en hilera: Semisòtano garaje	898,- m2.
Plantas	2.694,- m2.
Comercial y Semisòtano garaje	500,- m2.
lugar de reuniòn: Bajo.	<u>500,- m2.</u>
TOTAL ..	4.342,- m2.
	=====

ORDENACION DE ESPACIOS LIBRES:

Zona verde:	4.366,- m2.
Zona de aparcamiento:	1.324,- m2.
Zona de gasolinera:	1.286,- m2.
Zona de calle y aceras:	590,- m2.
Zona de cesiòn al Ayuntamiento:	950,- m2.
Zona de construcciòn:	<u>1.648,- m2.</u>
TOTAL ..	10.164,- m2.
	=====

Dada la disposición de las edificaciones y la gran superficie libre, es evidente que se cumple asimismo con la condición de "Superficie de zona unitaria" para la que la ordenanza exige 70 m²., y también con el diámetro mínimo del círculo inscriptible de 5 m.

Sólido capaz

Se entiende por sólido capaz el espacio definido por las alineaciones y alturas que como máxima se reflejan en el plano nº 7 y en los nº 8 y 9, si bien en este espacio no se incluyen los vuelos que serán realizados en función de la ordenanza de aplicación.

5 - CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS NBE-CPI

El presente Estudio de Detalle cumple con los requisitos del artículo 51 de la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-91, por cuanto las calles principales a que dan frente los edificios, con 13, 14 y 28 metros, garantizan el citado cumplimiento por las mismas, a la vez que posibilitan este mismo cumplimiento por parte de los futuros proyectos de edificación, en todos sus aspectos.

6 - CESIONES Y COMPROMISOS DE URBANIZAR

Como ya se hizo mención anteriormente, se cederán al Excmo. Ayuntamiento o a quien corresponda, la ampliación de la Avda. de Galicia prevista en el Plan General vigente. Esta cesión se realizará en el momento en que se haya aprobado definitivamente tal Estudio de Detalle. Las obras de urbanización, dentro del ámbito del Estudio de Detalle, se llevarán a cabo como máximo a partir de los tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

CONCELLO DE VIGO
Aprobado ~~Instaladamente~~
Pleno 10 MAYO 1994
Oficial Mayor

7 - RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES DE CADA UNO.

PANAMEX	8.383,-
OTROS PROPIETARIOS. (Ver relación adjunta.	<u>1.781.-</u>
SUPERFICIE TOTAL E.D.	10.164,- m2.

RELACION DE PROPIETARIOS.

PANAMEX	Avda. Camelias 48 - 19
RAFAELY RAMON ALONSO MARTINEZ	Travesia de Vigo 289
FERNANDO VILLAR LORENZO	Avda. de Galicia 99
NIEVES BARCIELA	Avda. de Galicia 101

SUPERFICIES.

PANAMEX	8.383,-
RAFAEL Y RAMON ALONSO MARTINEZ	1.190,-
FERNANDO VILLAR LORENZO	411,-
NIEVES BARCIELA.	<u>180,-</u>

TOTAL 10.164.- m2
=====

8 - ORDENANZAS

No se considera necesario redactar ordenanzas complementarias a las municipales vigentes, que son de aplicación en todos sus aspectos.

Vigo, Febrero de 1994

EL ARQUITECTO OFICIAL DE
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE GALICIA
DELEGACION DE VIGO

14 MAR. 1994

ISSADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS