

7349/411

32-c-1

Este documento forma parte do expediente
n.º **7349/411**
aprobado INICIALMENTE polo CONSELLO
da XERENCIA de URBANISMO con esta data.
Vigo, **20 DEC. 2001**
O SECRETARIO DA XERENCIA,
[Signature]
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do
expediente **7349/411**
aprobado DEFINITIVAMENTE
polo PLENO DO CONCELLO con
esta data,
Vigo, **29 ABR. 2002**
O SECRETARIO DA XERENCIA
[Signature]
Asdo.: José Riesgo Botuda


COLEXIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GALICIA
26 NOV. 2001
VIGGO
O SEPECTOS REGULAMENTARIOS

josé javier abelairas rey
c/ J. Ángel valente 4 2J 32003 ourense tlf: 988 370 102

arquitecto
cinnania@jazzfree.com

ESTUDIO DE DETALLE
c/ PEDRO ALVARADO

FECHA : NOVIEMBRE 2001

Este documento es una parte de expediente
n.º 27349/4112
emitido por el M.º de Urbanismo y Obras Públicas de la
Municipalidad de Valparaíso.
Visto, 20 ABR. 2002
O. SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS.
Acdo: Fco. Javier González Martínez

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. DATOS DEL SOLAR OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. SOLUCION ADOPTADA
5. CÁLCULO DE EDIFICABILIDADES

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

PLANOS

1. EMPLAZAMIENTO. PLANO TOPOGRÁFICO
2. EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.
3. EDIFICABILIDAD PROPUESTA
4. PLANTA DEL CONJUNTO
5. ALZADO A MEDIANERAS ACTUAL Y PROPUESTA

PERSPECTIVAS DE LA PROPUESTA

Este documento es una parte de expediente
n.º 27349/4112
emitido por el M.º de Urbanismo y Obras Públicas de la
Municipalidad de Valparaíso.
Visto, 28 ABR. 2002
O. SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS.
Acdo: Fco. Javier González Martínez

Este documento forma parte de expediente
nº 7349/411
Aprobado INICIALMENTE por el CONCELO de VIGO da XERENZA de 20 de JUNIO con esta data.
Vigo, 20 de JUNIO 2001
O SECRETARÍA DE PLANEAMENTO
Asdo.: Pro. Javier García Martínez

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE PEDRO ALVARADO

1. ANTECEDENTES

La sociedad Inversiones Río Mao, S.L. es propietaria de dos solares situados en los números 21 y 23 la calle Doctor Corbal de Vigo cuyas respectivas superficies son 1.153 m² y 978 m².

En julio de 1998, Inversiones Río Mao compró el solar sito en el nº 23, sobre el que se había desarrollado previamente un Estudio de Detalle, adquiriendo en enero de 1999 el solar sito en el nº 21 el cual se compone de dos fincas, una con frente a la mencionada calle y la otra con frente a la calle Pedro Alvarado.

En julio de 1999, Inversiones Río Mao presenta en el Concello de Vigo el proyecto de ejecución (exp. 34155.421) para edificio de viviendas, locales y garajes en la calle Doctor Corbal nº 21-23, en el que se configura como un único volumen el resultante de anexionar al edificable en el solar del nº 21 según los parámetros establecidos por el Estudio de Detalle, el volumen edificable según el P.G.O.U. en la finca del solar del nº 21 que tiene su frente a la calle Doctor Corbal.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se pretende, mediante el presente Estudio de Detalle establecer alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en base a los parámetros fijados por el P.G.O.U. de Vigo para la finca del solar del nº 21 cuyo frente da a la calle Pedro Alvarado.

El Estudio de Detalle se redacta a instancias de Inversiones Río Mao s.l. en calidad de propietario del solar, con C.I.F. B-32.315.836 y domicilio a efectos de comunicación en Rensenxo nº 24, Mos.

Es oportuno el Estudio de Detalle pues complementa el Estudio de Detalle de la calle Doctor Corbal 23 en el sentido de que ordena el ámbito de la superficie restante completando la configuración de la manzana y estableciendo una comunicación peatonal entre las citadas calles a través de espacios porticados y plazas escalonadas que contribuyen a regenerar la visión de las fachadas posteriores de los edificios de la calle Alonso Ojeda.

El Estudio de Detalle se fundamenta en las prescripciones de la legalidad vigente que faculta a dichos proyectos para formular ordenaciones de volumen, alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento General. Dicha ordenación no puede suponer en todo caso una mayor ocupación de suelo, aumento de las alturas o volúmenes previstos en el P.G.O.U. ni modificar el uso predominante asignado a la zona.

La concesión de la licencia de edificación queda en todo caso supeditada a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Este documento forma parte de expediente
n.º -7349/411-

aprobado INICIALMENTE por el CONSEJO
de ALIENACIÓN de URBANISMO con la data:

Vigo, 20 DE ABR. 2002

O SECRETARIO DE ALIENACIÓN.

Asdo: Fco. Javier García Martínez

3. DATOS DEL SOLAR OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El solar tiene forma trapezoidal, siendo uno de sus lados medianero con las traseras de los edificios nº 14 a nº 22 de la calle Alonso Ojeda y otro con el colegio San José de la Guía. La superficie total del mismo es de 682,07 m² de los cuales 29,57 m² son de cesión a la calle Pedro Alvarado y 652,50 m² son edificables. La diferencia de cota entre esta calle y la calle Doctor Corbal es aproximadamente de 10 m.

Según el P.G.O.U. de Vigo el solar está afectado por dos ordenanzas: la 1.1.b. Edificación Cerrada, Área Central y la 3.3 Cultural y Social. La división entre ambas se establece mediante una línea paralela a 4,00 m a las traseras de la calle Alonso Ojeda obteniendo de esta manera una superficie de 220,00 m² comprendida en la ordenanza 1.1.b. y otra de 432,50 m² perteneciente a la ordenanza 3.3.

La delimitación física del solar y de las ordenanzas que le afectan se detallan en los planos adjuntos.

4. SOLUCIÓN ADOPTADA

Se propone la creación de un único sólido en el cual se recoge la edificabilidad correspondiente a la ordenanza residencial. Para ello se proyecta un volumen escalonado, con cinco plantas sobre la superficie contenida en la ordenanza 3.3 y siete plantas sobre la contenida en la 1.1.b. Esta solución permite ajustarse al cumplimiento de la normativa a la vez que cubre la medianera del edificio nº22 de la calle Alonso Ojeda.

El fondo de edificación se establece a partir de los edificios medianeros fijando un fondo de 22,70 m para siete plantas y un fondo de 31,20 m para cinco plantas.

El volumen se retranquea en planta baja 3,00 m respecto a su medianera con el colegio San José de la Guía lo cual permite establecer una zona de acceso peatonal a la plaza que se crea tras la edificación. Esta plaza, que se sitúa a cota + 4,10 m respecto a la calle Pedro Alvarado, sirve de transición hacia las plazas situadas a cotas superiores.

La planta baja del edificio se sitúa en la cota +0,80 m respecto a la calle Pedro Alvarado y en ella se ubican el portal de las viviendas y el local sociocultural.

Este documento forma parte do expediente
 n.º 7349/411
 aprobado INICIALMENTE polo CONSELLO
 da XERARQUÍA de ORDENAMENTO con esta data.
 Vigo, 20 DE ABRIL 2001
 O SECRETARIO DE ORDENAMENTO
 Asdo.: Feo. Javier García Martínez

5. CÁLCULO DE EDIFICABILIDADES

5.1. EDIFICABILIDADES SEGÚN P.G.O.U. DE VIGO

1.1.B. Ordenanza : Edificación Cerrada. Área Central

Para su cálculo estimaremos una edificabilidad de 5 plantas, correspondiente a la calle Pedro Alvarado, en un fondo igual al del edificio nº 22 de la calle Alonso Ojeda, mientras que en la superficie restante consideraremos una edificabilidad de 4 plantas que se corresponden con la dada para la calle Alonso Ojeda. En el cálculo de edificabilidades no computaremos sin embargo los aprovechamientos.

E1 Edificabilidad a c/. Pedro Alvarado

B+4 92,30 x 5 = 461,50 m²

E2 Edificabilidad a traseras c/. Alonso Ojeda

B+3 127,70 x 4 = 510,80 m²

Edificabilidad total E1 + E2 = 972,30 m²

Este documento forma parte do expediente
 n.º 7349/411
 aprobado INICIALMENTE polo CONSELLO
 da XERARQUÍA de ORDENAMENTO con esta data.
 Vigo, 20 DE ABRIL 2001
 O SECRETARIO DE ORDENAMENTO
 Asdo.: Feo. Javier García Martínez

3.3. Ordenanza : Cultural y social

E3 Edificabilidad

Edificabilidad total 432,50 x 1,20 = 519,00 m²

5.2. EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE

1.1.B. Ordenanza : Edificación Cerrada. Área Central

Planta baja	64,14 m ²
Plantas 1,2,3 y 4	188,34 x 4 = 753,36 m ²
Plantas 5 y 6	77,40 x 2 = 154,80 m ²
Edificabilidad total	972,30 m ²

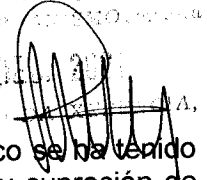
3.3. Ordenanza : Cultural y social

Local planta baja	519,00 m ²
Total	519,00 m ²

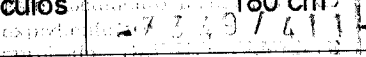

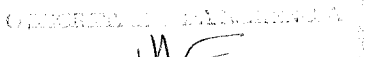

ANEXO A LA MEMORIA

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En el diseño y trazado de las vías y espacios libres de uso público se ha tenido en cuenta lo establecido en la normativa autonómica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia (Ley 8/1997 y Decreto 35/2000), en especial lo fijado en el apartado de supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas (BAUR).






Este documento forma parte do expediente
 n.º 7349/411
 en el que se tramita el expediente de modificación de la ordenanza municipal de BAUR de la Comunidad Autónoma de Galicia.
 O SECRETARÍO


Elemento	Normativa	Proyecto
Escaleras		
Trazado	...Preferiblemente recto...	Recto
Ancho mínimo	120 cm	150 cm
Tabica, altura máxima	17 cm	Idem.
Huella, según relación	$2t + h = 62-64$ cm	Idem.
Altura máx. a salvar sin descanso	2,00 m	1,60 m
Dimensión mínima del descanso	120 cm	120 cm
Rampas		
Longitud máxima de un tramo	20,00 m	10,00 m
Ancho mínimo	150 cm	150 cm
Pendiente máxima longitudinal	8% si long. 3,00 -10,00 m	8 %
Ancho mínimo del descanso	Igual al ancho de la rampa	Idem.
Longitud mínima del descanso	150 cm	150 cm
Espacio libre de obstáculos al inicio y al final	180 cm	180 cm





 Arq.º José Manuel Barja

El arquitecto

Fdo.: J. Javier Abelairas Rey

Superficies de uso público (accesos y plaza) 517,46 m²

RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES

Ordenanza	Edificabilidad	
	s/ P.G.O.U.	Propuesta
1.1.b	972,30 m ²	972,30 m ²
3.3	519,00 m ²	519,00 m ²
Total edificable	1.491,30 m ²	1.491,30 m ²

Este documento forma parte do expediente nº 7349/411-
aprobado INICIALMENTE polo CONCELLO da XERENCIA de URXANISMO con esta data
Vigo, 20 DE ABR. 2001
O SECRETARIO DE XERENCIA.
Asda: Fco. Javier Garcia Martinez

Este documento forma parte do expediente nº 7349/411-
aprobado INICIALMENTE polo CONCELLO da XERENCIA de URXANISMO con esta data.
Vigo, 29 ABR. 2002
O SECRETARIO DE XERENCIA.
Asda: José Enrique Benda

En Vigo, a 13 de noviembre de 2001

Fdo.- J. Javier Abelairas Rey

CONCELLO OFICIAL DE URXANISMO
25 NOV. 2001
VIGGO
COMITÉES REGULAMENTARIOS