

ESTUDIO DE DETALLE C/ DOCTOR CORBAL-TEI9

EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE REDACTA EN EL AMBITO DE LA CALLE DOCTOR CORBAL, DEL TERMINO MUNICIPAL DE VIGO, ACTUANDO COMO PROMOTOR ATLANTICA DE OBRAS S.L.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente Estudio de Detalle se realiza ante la existencia de dos ordenanzas dentro de la misma parcela y, correspondiendo a la ordenanza I.I.B., la mayor parte del frente a la calle Dr. Corbal, quedando en el interior de la parcela la zona correspondiente al aprovechamiento cultural-social, considerando que esta delimitación de ordenanzas no genera una disposición de sólidos adecuada con el entorno.

La solución adoptada en este Estudio de Detalle consistía en la creación de un único sólido en cuyo programa se engloban las dos ordenanzas. La propuesta del sólido intenta compaginar la función de cierre y delimitación de la edificación existente, cuyas partes posteriores no tienen un tratamiento adecuado de fachada.

La edificación propuesta se compone de planta sótano, planta semisótano, planta baja, plantas primera, segunda, tercera, cuarta y aprovechamiento bajo cubierta.

La planta sótano se destina a garaje aparcamiento, bodegas, salas de máquinas, etc.

La planta semisótano alberga dos usos: garaje aparcamiento y local para usos socioculturales.

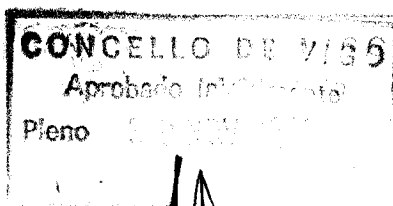
La planta baja consta de dos portales de acceso, uno a viviendas y otro a locales para usos socioculturales.

La planta primera se destina a uso socioculturales.

La planta segunda, tercera, cuarta y aprovechamiento bajo cubierta se destinan a viviendas.

Quadro de superficies:

Planta sótano	275,00 m ²
Planta semisótano	
Local	144,31 m ²
Garaje	227,50 m ²
Planta baja	
Portal Viv.	58,35 m ²
Local (cesión al Ayto. de Vigo)	207,11 m ²
Planta primera	357,64 m ²
Planta segunda	357,64 m ²
Planta tercera	357,64 m ²
Planta cuarta	357,64 m ²
Planta Bajo cubierta	223,73 m ²



PLANEAMIENTO QUE SE REALIZA

En el P.G.O.U. vigente, el terreno que abarca este Estudio de Detalle tiene definidos dos ambitos, uno como edificación cerrada Ordenanza 1.1.B y otro como zona cultural-social, Ordenanza 3.3.

El Estudio de Detalle se ha desarrollado teniendo en cuenta las normativas vigentes para la ordenaza 1.1.B. y 3.3.

Consultada la cartografía municipal, se ha podido comprobar que en el area objeto de este Estudio de Detalle no existen yacimientos arqueológicos.

EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION

El terreno objeto del Estudio de Detalle esta emplazado en la calle Dr. Corbal, Teis, siendo sus linderos los siguientes:

Norte: Bienes de Ceferino Molina
Sur: Bienes de Avelino Corbal
Este: C/ Dr. Corbal
Oeste: Bienes de Avelino Corbal

Esta delimitacion arroja una superficie de novecientos setenta y ocho metros cuadrados. (978,00 m²)

TOPOGRAFIA

La parcela presenta un desnivel de 2,8 m con respecto a la calle Doctor Corbal y una pendiente aproximada de un 3% en la dirección Este-Oeste, dando como resultado un desnivel de 4,9 m, en el fondo de la parcela, con respecto a la calle Dr. Corbal. La finca contigua en el viento Oeste, se encuentra a una cota inferior de 1,5 m aproximadamente con respecto al fondo de la finca objeto del estudio.

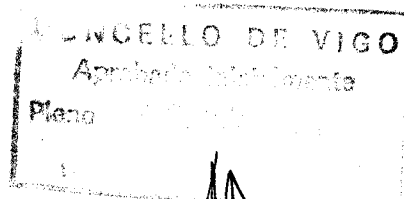
URBANIZACION EXISTENTE

El area de estudio tiene frente a la calle Dr. Corbal, encontrandose esta urbanizada y disponiendo de todos los servicio urbanísticos.

EDIFICABILIDAD DEL TERRENO

Ordenanza 1.1.B1.437 m²

Ordenanza 3.3 305 m²



ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES.

Ordenanza 1.1.B. 1.437 m²

Estudio de detalle:

Portal		58.35 m ²
Plantas 2ª, 3ª, 4ª	367.64 m ² x 3 =	1102.92 m ²
Planta Baja Cub.		275.73 m ²

Total Edif. Viviendas = 1.437,00 m²

Ordenanza 3.3 865 m²

Estudio de detalle:

Local semisótano		144.31 m ²
Local P.Baja		207.11 m ²
Planta 1ª		367.64 m ²
Portal		24.85 m ²

Total Edif. Sociocultural 743.91 m²

Edificabilidad Sobrante 3.3 121.09 m²

CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE VIGO

Se cede al Ayuntamiento de Vigo, el Local resultante en Planta Baja para usos culturales y sociales.

Vigo, Noviembre de 1994
EL ARQUITECTO

Fdo. Teodoro de Francisco Antas

