

3243/411

AVTO.

EXPEDIENTE.- ESTUDIO DE DETALLE.

SITUACION.- AVDA. DE RAMON NIETO 155 a 167 -VIGO -

PROPIEDAD.- D^a. CARMEN SANCHEZ NOGUEIRA Y OTROS.

ARQUITECTO.- LEOPOLDO SALCEDA ALVITE

LEOPOLDO SALCEDA ALVITE
ARQUITECTO
C/Nicaragua, 16 - 1º C
Telef. 42.57.22
VIGO (PONTEVEDRA)

EXPEDIENTE.- ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION.- RAMON NIETO, 155 a 167
SOLICITANTE.- D^a. CARMEN SANCHEZ NOGUEIRA Y OTROS.

DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO
Y ORDENACION URBANA.
REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/92 DE 26 DE JUNIO.

ARTICULO 91.- ESTUDIOS DE DETALLE

Apartados 1, 2, 2a, 2b, 3 y 4.

ARTICULO 104.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Apartado 1.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO 65.-

Apartados 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4, 5 y 6.

ARTICULO 66.-

Apartados 1, 2, 3.

DOCUMENTACION QUE SE ADJUNTA

CAPITULO I.- MEMORIA.

- 1.1.- Generalidades.
- 1.2.- Emplazamiento y situación.
- 1.3.- Características e infraestructura.
- 1.4.- Estudio de su adecuación a la Ley del Suelo. Art. 91 y 104 de LS. y 65 y 66 de RPU.

CAPITULO II.- ORDENACION.

- 2.1.- Cambio de tipología. Normativa de ordenación del PGOU.
- 2.2.- Ordenación particularizada.
- 2.3.- Reportaje fotográfico.

CAPITULO III.- PLANOS.

- Nº 1.- SITUACION.
- Nº 2.- PARCELARIO.
- Nº 3.- ALINEACIONES.
- Nº 4.- SOLIDOS.
- Nº 5.- OCUPACION EN SUBSUELO.
- Nº 6.- PERFILES Y SECCIONES DE CALLES.

CAPITULO I.- MEMORIA

1.1.- ASPECTOS GENERALES.

El presente Estudio de Detalle pretende la ordenación y desarrollo urbanístico de varias parcelas y su entorno, que el Plan General ha calificado como 1.2.B. R.N. El actuar independientemente en cada una de las 8 parcelas nos obligaría a aplicar el apartado Nº 1 "Edificaciones existentes y solares entre 2 medianeras":

"En solares ocupados en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, con edificaciones que no se encuentren en situación de ruina técnica, se fija como altura de cornisa 4 plantas en los números pares de la Avda. de Ramón Nieto y de 5 plantas en el lado de los números impares. La adición no podrá suponer la ampliación de la ocupación de la edificación sobre la que se construye".

Todas las parcelas se encuentran sujetas a este apartado por poseer edificaciones existentes las cuales no se encuentran en ruina técnica. La edificabilidad resultante del conjunto, que es el resultado de la suma de las edificabilidades de cada una de las parcelas por separado es de 3.922,35 m². (P.B + P 1ª a 4ª + P.B. Cubierta), V alturas que corresponde a los números impares de la Avda. de Ramón Nieto.

No debemos olvidar que la aplicación de esta ordenanza (1.2.B R.N. caso nº 1) a las actuales edificaciones va a producir huecos entre los bloques de las parcelas C,D y D,F que rompería la continuidad de la fachada de la Avda. de Ramón Nieto, acentuado por la adición de plantas hasta un número de 5 que se permite.

El Estudio de Detalle pretende de esta forma un cambio de tipología para ajustar lo existente a las nuevas alineaciones y a la Unidad de Ejecución R.N-5.

Para conseguir este objetivo se solicitó del Ayuntamiento de Vigo, una información previa para adaptar nuestra propuesta a la de la Unidad de Ejecución R.N.-5.

Según la información solicitada la Unidad de Ejecución R.N-5, pretende V alturas con respecto a la Avda. de Ramón Nieto y V plantas con respecto a la Rúa Pardavila, ambas alturas medidas desde la rasante de cada calle. La tipología adoptada es la 1.1. de Edificación Cerrada con patio de parcela y las alineaciones fijadas por el propio Plan General.

La finalidad del Estudio de Detalle es la de ordenar la edificabilidad resultante de aplicar la ordenanza 1.2.R.N. de forma que el perfil de la Avda. Ramón Nieto quede unificado y no se produzcan huecos entre edificaciones que originen además posibles medianeras difíciles de tratar y un empobrecimiento de la calidad urbana del entorno. Las alineaciones que se proponen en el Estudio de Detalle prometen unificar fachadas hacia la calle Pardavila y darle salida hacia la Avda. Ramón Nieto con un vial de 2 carriles y sus aceras correspondientes, para esto se cederá parte de la superficie total de las parcelas, sin perjuicio de

la edificabilidad que genera la superficie cedida. Otro aspecto a tener en cuenta es que la U.A. R.N.-5 genera una medianera de V alturas que debemos cubrir en la propuesta del Estudio de Detalle.

1.2.- EMPLAZAMIENTO Y SITUACION.

Se sitúa el Estudio de Detalle en la zona de Ramón Nieto, en Suelo Urbano, entre los números 155 a 163. Constituye la manzana en cuestión punto de encuentro de la Rúa Pardavila con la Avda. de Ramón Nieto. Dispone la zona de todos los servicios urbanísticos.

1.3.- CARACTERISTICAS E INFRAESTRUCTURA.

Las parcelas se encuentran todas ocupadas en la actualidad por edificaciones y disponen de las siguientes superficies:

PARCELA	SUPERFICIE
A	90.50 m2.
B	115.46 m2.
C	81.00 m2.
D	88.00 m2.
E	94.70 m2.
F	123.30 m2.
G	88.00 m2.
H	92.68 m2.
Total	<u>773.64 m2.</u>

Los linderos son por su frente y Sur con la Avda. de Ramón Nieto; por el Norte lateral izquierdo y posterior, Rúa Pardavila; y por el lateral derecho U.A. R.N-5.

Dispone el terreno de una ligera pendiente ascendente en dirección Vigo-Orense de 2 mts. de desnivel a lo largo de la calle. En cuanto a la infraestructura con que cuenta el solar, hay que señalar que la Avda. de Ramón Nieto se encuentra totalmente pavimentada y con aceras con anchos irregulares. La calle Pardavila se encuentra también pavimentada con anchos que van desde los 4,80 mts. hasta los 10,00 mts., sin aceras. Dispone la zona de energía eléctrica, suministro de agua y alcantarillado. Posee la parcela de una superficie total de 773,64 m2.

1.4.- ESTUDIO DE LA ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEY DEL SUELO.

El Estudio de Detalle se lleva a cabo por iniciativa particular de:

PARCELA

PROPIEDAD

D.N.I.

A

ANTONIO ENRIQUE

34.396.333

1
3

La razón de ser del E.D. se ajusta a las determinaciones a y b del apartado 2 del artículo 91 del Texto Refundido de la Ley en el sentido de ordenar volúmenes y de readaptar y señalar las alineaciones y rasantes de las calles que configuran la manzana.

De los 773,64 m2. de que consta la parcela, la ocupación definitiva una vez deducida la superficie ocupada para viales y aceras (69,75) es de 703,89 m2.

PARCELA	SUPERFICIE
A	485.00 m2.
B	123.45 m2.
C	95.44 m2.
TOTAL	<hr/> 703.89 m2.

Las aceras que rematan contra los bloques A y C, la superficie de vial que se amplie, así como el ensanche de la acera que afectan las parcelas C y D, correrán a cargo de los propietarios que desarrollan este E.D.

Las aceras y superficie de vial correspondiente a la margen superior de la Rúa Pardavila correrá a cargo de la U.E. R.N-7 en vista de que su tramitación ya se ha iniciado.

La financiación del ensanche y aceras de la Rúa Pardavila correrá a cargo de los correspondientes solicitantes a efectos de poder acometer su construcción a la mayor brevedad, debiendo confeccionar el Ayuntamiento, una vez terminado el vial, el correspondiente expediente de contribuciones especiales a los efectos de equidistribuir las cargas que ello comporta.

CAPITULO II.- ORDENACION

2.1.- CAMBIO DE TIPOLOGIA. NORMATIVA DE ORDENACION DEL PGOU.

Considerando que el PGOU vigente en Vigo, para casos como el presente, de inadecuación de lo previsto con la ordenación real de la zona, prevé los cambios de tipología necesarios con el mantenimiento de la edificabilidad asignada a la parcela bruta de 3.922,35 m2. y nunca superada por la nueva propuesta del E.D. de 3.917,00 m2. Se pretende en este caso el convertir la tipología prevista en edificación cerrada con patio de parcela para vivienda colectiva y otros usos, cerrando la manzana y cubriendo la medianera de las edificaciones que se construirán en la U.E. R.N-5, que también es la de tipología de bloque cerrado, tal y como se puede ver en el Ayuntamiento de Vigo a través de la propuesta ya aprobada.

2.2.- ORDENACION PARTICULARIZADA.

Se prevé la formación de un vial de 9,29 mts. de ancho, con aceras de 1,50 mts. de cada lado, siguiendo la línea indicada en planos y con la rasante que une la actual Rúa Pardavila con la Avda. de Ramón Nieto.

En cuanto a la edificación resultante se propone, manteniendo la edificabilidad inicial de las parcelas, la construcción de un edificio de sótanos y semi-sótanos, planta baja para usos comerciales, portal y zaguan. Sobre la planta baja se prevé la construcción de 4 plantas y un aprovechamiento bajo cubierta. Además de la adición de una crujía hacia la Rúa Pardavila para poder tapar la medianera producida por el desnivel de la calle.

Sobre las cubiertas solo se permitirá el emplazamiento de chimeneas, instalaciones de depósito de gas y torreones de escaleras, pero no de ascensor que deberán quedar bajo la propia cubierta o bien ubicarlo en otro lugar del edificio. Las fachadas del edificio que se proyecten deberá tener tratamiento exterior en piedra de granito, cotegran o bien ladrillo caravista, o un tratamiento mixto.

Las plantas bajas podrán tener otro tratamiento, deberán armonizar con el resto del edificio. La carpintería exterior, si se proyecta en aluminio no podrá ir en color natural.

Vigo, Julio de 1.994

EL ARQUITECTO

Fdo/Leopoldo Saiceda Alvite

