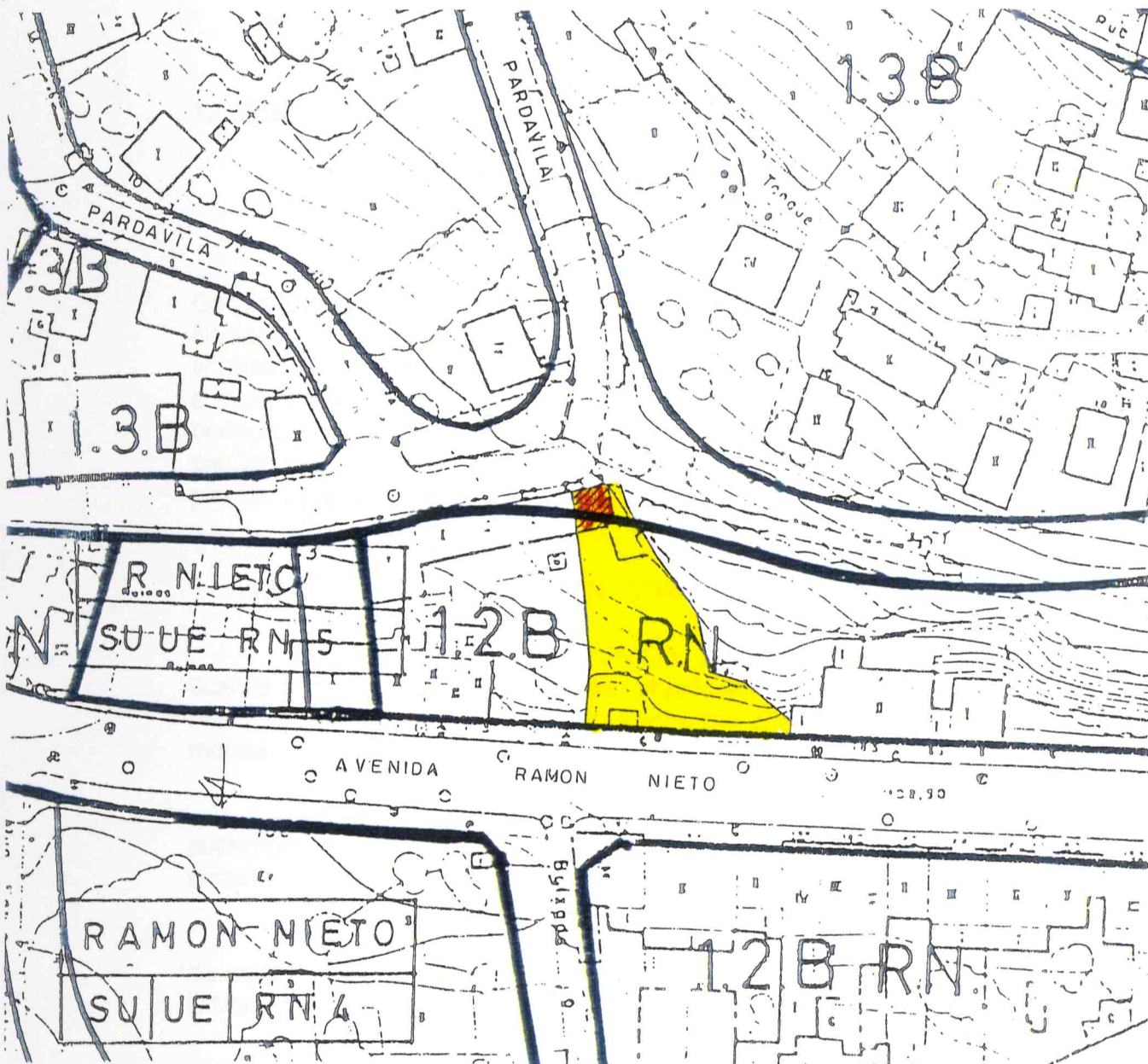


Este documento forma parte do expediente nº 160/499 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO DO CONCELLO con esta data, Vigo, 27 MAI. 2002
O SECRETARIO DA XERENCIA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE.
PROPIETARIO: AVENIDA DE VIGO S.L.
SITUACION: CALLE RAMON NIETO Nº 177. - VIGO



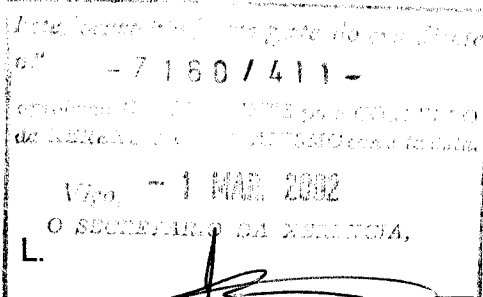
LOS ARQUITECTOS

JOSE LUIS PEREIRO ALONSO (LUAR DO SARELA S.L.)
BORJA RAMILO MENDEZ

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

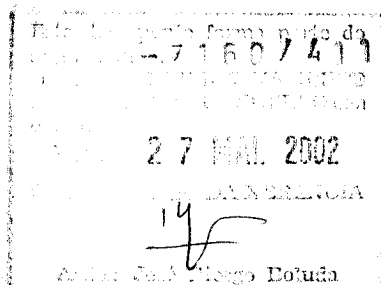
PROPIEDAD: AVENIDA DE VIGO, S. L.

SITUACIÓN : RAMON NIETO, Nº 177.- VIGO.



MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA



1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente proyecto, por encargo de D. Rodrigo García Estévez, con D.N.I. nº 35.956.786-N, en representación de la Sociedad AVENIDA DE VIGO, S.L., con C.I.F., B- 36.757.482, la finalidad del estudio de detalle es la posterior construcción de un edificio de un sótano, destinado a garaje, con 10 plazas y 10 bodegas-trastero. Planta Baja, donde se dispone el portal, el zagüan de acceso al garaje y los bajos comerciales. Cuatro plantas de viviendas ..

1.2.- EL SOLAR – RELACION CON EL ENTORNO

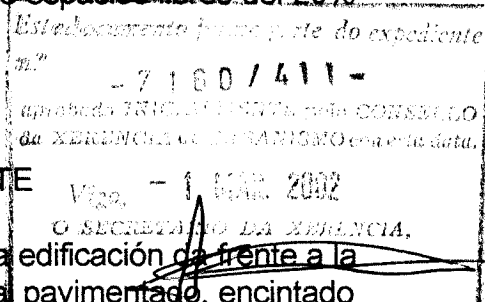
El solar propiedad de AVENIDA DE VIGO, S.L., sobre el que se proyecta la edificación, está situado en la Avda. de Ramón Nieto, nº 177.-, en Vigo, con un frente a la citada calle de 32,99 metros..

El solar presenta una forma trapezoidal irregular , con una superficie de 748,00 m² y una topografía con una pendiente ascendente, desde la calle Ramón Nieto hacia el Norte.

En su relación con el entorno, la pieza se sitúa en una zona de crecimiento en altura que prevé el Plan General de Ordenación Urbana del Concello de Vigo, en tipología de edificación aislada,

1.3.- NORMATIVA

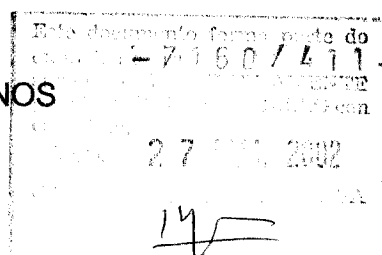
La normativa aplicable al solar, según refleja el Plan General de Ordenación Urbana es el apartado 3 de la Ordenanza 1.2.B, de Ramón Nieto que admite una edificación exenta. Le corresponde una altura máxima de edificación de 5 plantas, una ocupación del 75% del frente a la calle Ramón Nieto de la parcela, edificabilidad igual al 1.2.A, 1.313 m²/m² y una cesión mínima de espacios libres del 20% de la superficie.



1.4.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El solar sobre el que se proyecta la edificación ~~de frente a la~~ Avda. Ramón Nieto, vía que cuenta con vial pavimentado, encintado de aceras, dispone de saneamiento por todo el frente del solar y suministro de agua que discurre por la citada calle, al cual se puede acometer con una tubería de recorrido inferior a los 25 ml. pavimentación de calzada en el frente del solar, e instalación de alumbrado público.

1.5.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS



1.5.1.- Límites y superficies

El solar limita al N con rua Pardavila; S. con Avenida Ramón Nieto; E. con casa y terreno de Alfonso Martínez Docampo y O. con herederos de Virgilio Morán.

La superficie total del solar es de SETECIENTOS CUARENTA y OCHO METROS CUADRADOS (748,00 m²), según escritura.

1.5.2.- TOPOGRAFIA

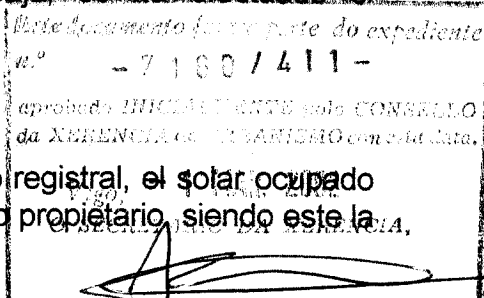
El solar presenta una acusada pendiente que asciende de Sur a Norte, desde la Avenida de Ramón Nieto hasta la Rua Pardavila. La rasante de la calle a la que da frente presenta una ligerísima pendiente del 1%, que acusa una diferencia de rasante de 0,30 mts. entre los dos extremos del frente del solar.

1.5.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES

En el solar actualmente no existe ninguna edificación, la que existía en ruinas, de planta baja se ha efectuado el correspondiente proyecto de derribo.

1.5.4.- PARCELARIO

De conformidad con documento registral, el solar ocupado por la edificación es propiedad de un único propietario, siendo este la sociedad AVENIDA DE VIGO, S. L



1.6.- LOS TERRENOS DE CESION.

Se ceden dos zonas para verde público, siendo la posterior de una profundidad superior a cuatro metros. $59.38 + 100.66 = 160.04\text{m}^2$. Se cede además 5.69m^2 para ampliar el vial posterior.

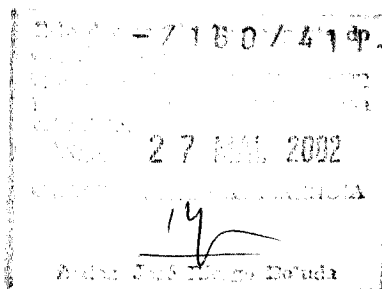
LA SOLUCION PROPUESTA

El edificio que recoge el proyecto presenta una disposición simétrica, con fachada a la Avda. de Ramón Nieto y retranqueos laterales de dos metros laterales de las dependencias que sus vistas son para la parte posterior del solar, dando frente a las dos fachadas. Con planta baja con un fondo inferior debido a la acusada pendiente y donde no se construye la parte izquierda porque se destina a zaguán.

La pieza se resuelve con un fondo de 12 m.

Se cede mas del 20% de la superficie para zona verde, 160m^2 y se ocupa menos del 75% del frente. En la parte posterior se cede una zona de una profundidad superior a los cuatro metros. Y además otra para ampliación de vial de 5.63m^2 .

La edificabilidad es de $748,00\text{m}^2 \times 1,313 = 982\text{m}^2$, que se reparten en $37,00\text{m}^2$ en bajo, $808,00\text{m}^2$ en cuatro plantas y 137 en bajo cubierta.



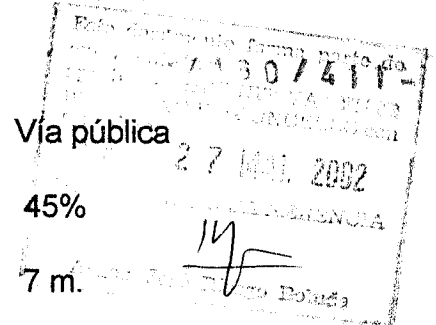
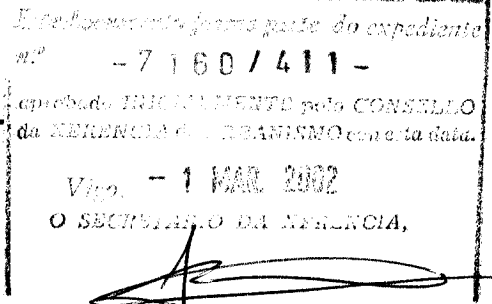
CUADRO COMPARATIVO

CUMPLIMIENTO ORDENANZAS.

	<u>Ordenanza</u>	<u>En el proyecto</u>
1.- Alineaciones	Vía pública	Vía pública
2.- Ocupación frente	75%	45%
3.- Retranqueo post.	4 m.	7 m.
4.- Retranqueos lateral.	2m. Código Civil	2m. Código Civil
5.- Alturas	Bajo + 4+ BC	Bajo + 4+ BC
6.- Fondo sótano	libre.	23,00 mts.
7.- Fondo sólido	libre	14,00 metros
8.- Vuelos	1m.	1 m.
9.- Altura edificio	15,00 metros	15,00 metros
10.- Cesión	20%	20%

Con esta memoria y los planos adjuntos, quedan suficientemente definidas los parámetros necesarios para desarrollar el presente estudio de detalle

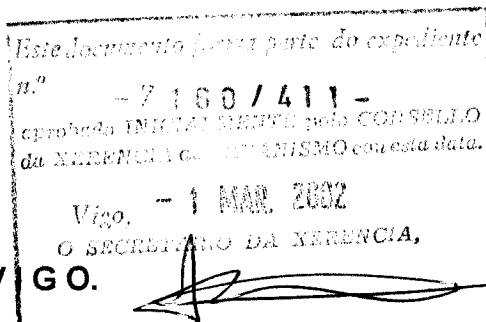
Vigo, Diciembre de 2001.
Los Arquitectos.



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE.

PROPIEDAD: AVENIDA DE VIGO, S. L..

SITUACIÓN : RAMON NIETO, nº 177.- VIGO.



INDICE DE PLANOS

- 01 .- SITUACIÓN Y ESTADO INICIAL.
- 02 .- IMPLANTACION SOBRE RASANTE.
- 03 .- IMPLANTACIÓN BAJO Y BAJO RASANTE.
- 04 .- SECCION Y PERFIL.
- 05 .- ALZADOS LATERALES Y FRONTAL.

