

ESTUDIO DE DETALLES POLIGONO CABLE LOPEZ MORA-Cº DE LA SEARA

M E M O R I A

ESTUDIO DE DETALLE DE POLIGONO ENTRE LA CALLE LOPEZ MORA Y CAMINO DE LA SEARA - VIGO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO:

Se presenta el Estudio de Detalle adjunto, y que abarca el Polígono definido en los planos que se aportan, al objeto de fijar las condiciones relativas a los volúmenes y situación de los mismos, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y la solución aportada en la que se reúnen todos los volúmenes resultantes de las parcelas afectadas en tres bloques aislados, quedando las superficies no ocupadas por las edificaciones para zonas verdes de uso público, con la consiguiente modificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en todo aquello que resulte afectado, tal y como se recoge en los planos.

CALIFICACION DE LOS TERRENOS

Los terrenos abarcados por el Estudio de Detalle tiene calificación de Suelo Urbano dentro del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y están calificados como IB.

Además, y por la incorporación del Plan de Alineaciones están definidas las alineaciones de los viales y los fondos edificables, estando solamente pendiente de urbanizar.

Según el artículo 10 de la vigente Ley del Suelo, los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones, y
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

En el Reglamento de Planeamiento y disciplina Urbanística, dedicado a los estudios de detalle se precisa:

- 1(Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes completando las que ya estuvieren señaladas en el SUELO URBANO Por el Plan General, et. etc.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, etc. etc. o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, etc. etc.

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA

El Estudio de volúmenes presente parte de la posibilidad de construir tres bloques aislados cediendo gran parte de volumen y ocupación que correspondería con el actual Plan General de Ordenación Urbana vigente, y que se justifica en los cuadros correspondientes que se adjuntan a esta memoria.

Estos bloques irían situados fuera de sus respectivas parcelas, agrupando todos los volúmenes resultantes de las mismas en un solo bloque para cada propietario, con lo que se mejoran las condiciones Urbanísticas y se facilitan todo tipo de actuaciones.

Con esta solución aportada se cederían 7.502 m². que sumados a los 3.073 que cede Construcciones Viqueira y los 3.953 m². que se expropiarían, se generaría una gran Zona Verde de Uso Público de unos 14.500 m².

Para no perjudicar ninguna propiedad, se ha hecho un reparto proporcional de edificabilidad según establece la Ley del Suelo.

Disminuyéndose en la solución propuesta el volumen de 12 m³/m². a 4,59 m³/m². según se refleja en cuadros adjuntos.

DESCRIPCION DEL VIARIO

La entrada principal a los bloques se realizará por la calle Arquitecto Pérez Bellas (Prolongación c/ Orense) tanto peatonal como de vehículos. Para éstos últimos se creará una rampa adosada al muro existente del Centro de Calculo de la C.A.V. y que dará acceso a las dos plantas de sótano para garaje-aparcamiento que se creará bajo rasante, y que en gran parte será utilizable como zona de uso público por quedar fuera del sólido capaz de los edificios, en un gran porcentaje.

En cuanto a los accesos de las zonas verdes de uso público se realizarían por la anteriormente mencionada y además por el Camino de la Seara.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION DEL VOLUMEN

En la Ordenación de Volúmenes que se propone, se ha seguido la idea de asignar a cada propietario un sólido capaz, con unas alturas y ocupaciones máximas, cediéndose al Ayuntamiento las superficies no ocupadas.

La parcelación efectuada dentro del Póligono se ha realizado en base a los criterios actuales de soleamiento, vistas, ocupación en planta, estéticos, etc. que conjuguen los deseos particulares de los propietarios, con los intereses del conjunto, para que el resultado de la totalidad, que debe primar, sea consecuente con un planeamiento moderno.

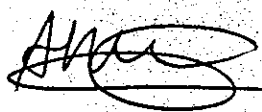
INDEMNIZACIONES

Se renuncia expresamente a las posibles indemnizaciones que en su caso se generasen como consecuencia de la tramitación de este Estudio de Detalle y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

ERROR DETECTADO EN EL P.G.O.U en tramitación y que afecta a este Polígono.

Se ha detectado un error que hace inviable el sector en el Nuevo P.G.O.U., ya que la edificabilidad que prevé para la Zona 1.2.A permite construir 62 viviendas, pero actualmente están construidas o en construcción una cifra superior a la prevista. Ello hace inútil cualquier actuación en la zona, lo cual hace que la solución aportada como modificación de P.G.O.U. en vigor sea la única posible.

Vigo, Noviembre de 1987



Alberto Baltar Tojo
Arquitecto
Regueiro, 17 - Teléfono 411477
VIGO

ESTUDIO DE DETALLE - POLIGONO C/ LOPEZ MORA - Cº DE LA SEARA

RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES PARCELAS

Con volumen dentro del Polígono

	Propietario	Superficie
PARCELA 1-A	Sres. Castro	1.780,- m2.
PARCELAS 2 y 3	Familia Perez - Riveiro	3.047,- m2.
PARCELAS 5	Hnas. Gonzalez Costas	4.180,- m2.

Suma... 9.007,- m2.

Con volumen a compensar fuera del Polígono (4,59 m3/m2)

PARCELA 6	Sres. Carrera	597,50 m2.
PARCELA 7	Hros. de Dª Carmen Parada	818,50 m2.

Suma... 1.416,00 m2.

TOTAL SUPERFICIES..... 10.423,- m2.
=====

ESTUDIO DE DETALLE-POLIGONO C/ LOPEZ MORA Y Cº DE LA SEARA

CUADRO DE SUPERFICIES, VOLUMENES Y ALTURAS (Según P.G.O.U. vigente)
===== (Teórico) =====

Parcela 1A	1.104,- m2.	13.284,- m3	18
Parcela 2	669,- m2.	8.028,- m3.	18
Parcela 3	719,- m2.	8628,- m3.	18
Parcela 3	1.172,- m2.	14.064,- m3.	18
Parcela 5	2.963,- m2.	35.556,- m3.	18
Parcela 5	232,- m2.	2.784,- m3.	18
Parcela 5	173,- m2.	2.076,- m3.	18
Parcela 6	505,- m2.	6.060,- m3.	18
Parcela 7	711,- m2.	8.532,- m3.	18
	<hr/>	<hr/>	
TOTAL.....	8.248,- m2.	98.976,- m3.	

ESTUDIO DE DETALLE -POLIGONO C/ LOPEZ MORA Y Cº DE LA SEARA

VOLUMENES REALES UTILIZABLES Y VIVIENDAS RESULTANTES,
(Según P.G.O.U. vigente)
=====

Parcela 1-A

1.104 m2.

Volumen edificable 13.284 m3.

" bajo 2.800 m3.

" pisos 10.484 m3

= 40 viviendas

(Cabe todo el volumen)

Parcela 2

669 m2.

Volumen edificable 8.028 m3.

" bajo 1.440 m3.

" pisos 6.588 m3.

= 25 viviendas

(Cabe todo el volumen)

Parcela 3

719 m2.

Volumen edificable 8.628 m3.

" bajo 1.600 m3.

" pisos 7.028 m3.

= 27 viviendas

(cabe todo el volumen)

Parcela 3

1.172 m2.

Volumen edificable 9.213 m3.

" bajo 1.512 m3.

" pisos 7.701 m3.

= 29 viviendas

(no cabe todo el volumen,
que sería de 14.064 m3.)

Parcela 5

2.963 m2.

Volumen edificable 22.511 m3.

" bajo 3.760 m3.

" pisos 18.751 m3.

= 72 viviendas

(no cabe todo el volumen,
que sería de 35.556 m3)

Parcela 5
 232 m2. Volumen edificable 2.784 m3.
 " bajo 630 m3.
 " pisos 2.153 m3. = 8 viviendas
 (cabe todo el volumen)

Parcela 5
 173 m2. Volumen edificable 2.076 m3.
 " bajo 470 m3.
 " pisos 1.605 m3. = 6 viviendas
 (Cabe todo el volumen)

Parcela 6
 505 m2. Volumen edificable 6.060 m3.
 " bajo 1.248 m3.
 " pisos 4.812 m3. = 18 viviendas
 (cabe todo el volumen)

Parcela 7
 711 m2. Volumen edificable 8.532 m3.
 " bajo 1.818 m3.
 " pisos 6.714 m3. = 25 viviendas
 (Cabe todo el volumen)

TOTAL VIVIENDAS.....250

NOTA.- Queda sin ocupar un volumen de 17.895,- m3. y que de poderse trasladar a parcelas del mismo propietario o agruparse generaría otras 68 viviendas, lo que daría un total de 328 viviendas

ESTUDIO DE DETALLE - POLIGONO C/LOPEZ MORA Y C^o DE LA SEARA

SOLUCION PROPUESTA

PROPIETARIOS	%	PARCELAS	Sup. locales bajo rasante	Supf. bajos	VOLUMEN		Viviendas	Bloque
					bajo ras.	sobre ras.		
Sres. Castro	19,8	1-A	178,50	298,-	481,95	8.199,73	24 en 8 p.	C
Familia Pérez-Riveiro	33,8	2 Y 3	305,-	508,70	823,50	13.997,52	40 en 8 p.	A
Hermanas González Costas	46,4	5	418,50	698,30	1.129,95	19.215,55	56 en 8 p.	B
	100		902,-	1.505,-	2.435,-	41.412,80	120	

NOTA.- además de estas edificabilidades se prevé el construir 2 sótanos para garaje-aparcamiento de 1.750 m². cada uno, con acceso mancomunado mediante rampa por la calle Arquitecto Pérez Bellas (Prolongación c/ Orense)

Los desniveles se salvarán con semisótanos a oficinas (1 planta)

EDIFICABILIDADES RESULTANTES:

Volumen. 4,59 m³/m².
Ocupación P.baja . . 16,7 %

ESTUDIO DE DETALLE - POLIGONO C/LOPEZ MORA Y Cº DE LA SEARACUADRO RESUMEN

	Según P.G. vigente	Según Propuesta	Diferencia
Volumen total	102.360,-	41.412,80	60.947,- m3.
Viviendas const.	328	120	208
Superficies bajos	5.488,12	1.505,-	3.983,12 m2.
Superficie pisos	31.406,60	13.200,-	18.206,60 m2.
Ocupacion en P.Baja	64,33%	16,7%	47,63%
Edificabilidad	12 m3/m2.	4,59%	7,41 m3/m2.

ESTUDIO DE DETALLE - POLIGONO C/ LOPEZ MORA Y Cº DE LA SEARA

INDICES GENERALES DE TODO EL POLIGONO

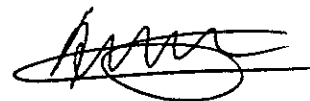
1 - Superficie total del Polígono de Actuación.....	10.423,- m2. =====
2 - Superficies cedidas por los promotores del Estudio de Detalle según P.G. vigente.....	7.502,- m2.
3 - Superficies a ocupar por las edificaciones.....	1.505,- m2.
4 - Superficies a compensar con volumen fuera del Polígono (4,59 m3/m2)...1.....	1.416,- m2. _____
TOTAL.....	10.423,- m2. =====
5 - Volumen a construir.....	41.412,80 m3.
6 - Ocupación en P. Baja.....	9,38 %
7 - Edificabilidad m3/m2.....	3,58 m3/m2.
8 - Numero de viviendas.....	120
9 - Numero de plazas de garaje-aparcamiento.....	135

ESTUDIO DE DETALLE - POLIGONO C/ LOPEZ MORA Y Cº DE LA SEARA

ORDENACION DE VOLUMENES

PARCELAS	Superf. max a construir	Vol. máximo a constr.	Nº Plan. s/rasant.	Altura max. a cornisa
1-A	2.938, --	8.199,73	9	27 m.
2-3	4.908,69	13.997,52	9	27 m.
5	6.858,31	19.215,55	9	27 m.
TOTAL...	14.705, -	41.412,80		

Vigo, Noviembre de 1987



Alberto Baltar Tojo
Arquitecto

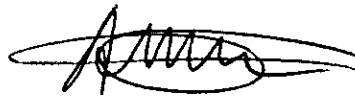
Regueiro, 17 - Teléfono 411477
VIGO

ANEXO A LA MEMORIA:

Se acuerda aceptar la sugerencia surgida en el Pleno del 30-12-37 del Excmo. Ayuntamiento de Vigo, en el que se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle presentado sobre la modificación del P.G.O.U., en el espacio comprendido entre las calles López Mora y Camino de la Seara, en lo relativo a los apartados A y B, esto es:

A) Se renuncia expresamente a las posibles indemnizaciones que en su caso se generasen como consecuencia de la tramitación de este Estudio de Detalle y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

B) Los espacios porticados que resulten bajo rasante y debajo de los bloques, serán cedidos como dotación al Concello de Vigo.



Vigo, Enero de 1.988

Alberto Baltar Tojo
Arquitecto

Regueiro, 17 Teléfono 411477

VIGO