

E S T U D I O D E D E T A L L E
" DESARROLLO UNIDAD DE ACTUACION II PERI II-03 CASTRO CASTRIÑO "

M E M O R I A

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTORES: PABLO MENCIA CUERVA en representación de VIGOLAR S.A.

SITUACION : C/TOMAS A. ALONSO

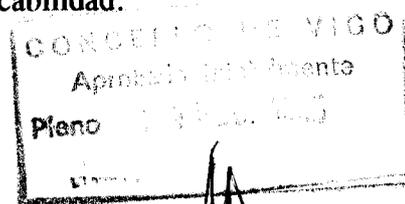
ARQUITECTOS : J.CORDEIRO, A.DAVILA, C.JIMENEZ Y L.MEIJIDE

FECHA : OCTUBRE DE 1.994(RECTIFICADO EN ENERO DE 1.995)

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ACTUACION

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior II-03 CASTRO CASTRIÑO en las parcelas por él delimitadas como Unidad de Actuación II. Se planteaba, además, que el procedimiento a utilizar pasaría por la redacción de un Estudio de Detalle, (cuyo Objeto se determina en el artículo 91 del R.D.L. 1/1.992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y desarrollado en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento).

Como se reflejaba en dicho expediente de Plan Especial, una de éstas parcelas quedaba vinculada a licencia de obra concedida con anterioridad, según expediente nº 7595/421. Recogía, asimismo, la creación de una zona verde de protección de 8 mts. de ancho de la calle Tomas A. Alonso, que afectaría a la parcela vinculada a licencia y que se resolverá a través del presente Documento por la reordenación de edificabilidad.



2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Su oportunidad viene determinada por el interés que supone la reordenación de aprovechamientos señalados en el Planeamiento para la consecución de áreas libres en una zona insuficientemente dotada y el desarrollo completo del planeamiento en un área de crecimiento de la ciudad.

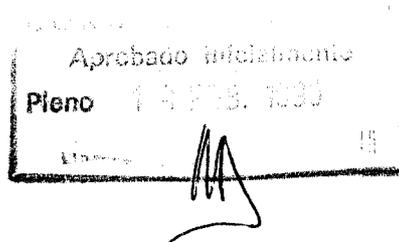
3.- AMBITO DE ACTUACION

La Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle es la reflejada en el plano 3.06 del PERI II-03 Castro Castriño como Unidad de Actuación II, y que se reproduce en el plano nº 1 del presente Documento.

Así, el ámbito queda definido por un polígono irregular que linda, al norte con la calle Tomás A. Alonso, al Sur con edificaciones de vivienda familiar, al Este con medianera de edificios construídos con frente a dicha calle, y al Oeste con terrenos pertenecientes a la Unidad de Actuación I.

4.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones del PGOU 92, cumpliendo con la normativa de éste y el art.65 del Reglamento de Planeamiento en sus diferentes apartados y sin excederse de las competencias atribuidas a esta figura de desarrollo por la legislación vigente.



5.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION

A los efectos de la tramitación del Estudio de Detalle, se estará en lo señalado en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento, de conformidad con lo establecido por el art. 117 del R.D.L. 1/1.992. Se redacta a instancia del propietario de los terrenos afectados, D. Pablo Mencía Cuerva, en representación de VIGOLAR S.A.

La aprobación Inicial del mismo, compete al Ayuntamiento de Vigo, procediéndose con posterioridad a la apertura del trámite de información al público, anunciándolo en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, notificándose personalmente al propietario y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

El período de información al público, será de 15 días de acuerdo con el art.117.3 del R.D.L. 1/1.992.

A la vista del resultado del período de información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle si procediera. Dicho acuerdo deberá comunicarse a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de seis días y se publicará el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Todos los planos sobre los que haya recaído el acuerdo de aprobación, serán diligenciados por el Secretario de la Corporación.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, el desarrollo de sus determinaciones se realizará a través de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que garantice las condiciones de los servicios proyectados en la zona y de los espacios de cesión

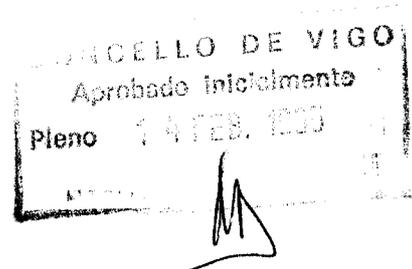
6.- ESTADO ACTUAL.

El ámbito delimitado comprende 3 parcelas una de las cuáles, de 731,18 m², se vincula a licencia (expdte.7595/421), y actualmente se halla en construcción.

El terreno presenta una gran diferencia de cotas desde la calle Tomás A. Alonso a las parcelas interiores, lo que, dado el tipo edificatorio previsto, tiende a perpetuarse como una pared rocosa poco estratificada, de unos 16 metros de altura por término medio, separando las zonas delantera y trasera de la actuación.

Las edificaciones vinculadas al Camino de Castro Castriño son viviendas familiares de una o dos plantas, y definen el límite de la actuación en la zona más alta, donde se concentra la vegetación existente, de poca entidad.

En la zona de Tomás A.Alonso las edificaciones previstas se ajustan a las características de edificación abierta de media densidad.



7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Son las determinadas en el apartado 4.2.5.2 del PERI II-03 CASTRO CASTRIÑO y que se reproducen a continuación:

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 3.900 M²

AMBITO DE LA UNIDAD: EL DELIMITADO EN EL PLANO 3.04

OBJETIVOS:

-ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA EDIFICABILIDAD Y USOS.

-DEFINICIÓN DEL ACCESO (NO PÚBLICO) A LA PARCELA INTERIOR.

-CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE DE PROTECCIÓN, DE 8 M DE ANCHO, DE LA CALLE TOMÁS A. ALONSO, RESOLVIÉNDOSE ADECUADAMENTE EL ENCUENTRO EN LA ZONA DE MEDIANERÍA.

-TRATAMIENTO DE LA MEDIANERA EXISTENTE EN EL LINDERO ESTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE UN BLOQUE SEMIABIERTO.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: BLOQUE AISLADO Y SEMIAISLADO.

EDIFICABILIDAD: PARA LAS PARCELAS 6 Y 8, 0,80M²/M². SE PERMITE EL APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA, SIN CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD, DEBIENDO AJUSTARSE A LO PREVISTO EN EL APARTADO " APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA", DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL PGOU, EN CUANTO A PENDIENTES Y ALTURA DE CUMBRERA.

EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELAS 6 Y 8: 1.830 M² X 0,80M²/M² = 1.464,00 M²

PARA LA PARCELA N° 7, SE MANTIENE LA EDIFICABILIDAD DE LA LICENCIA DE OBRA EXISTENTE SOBRE LA PARCELA, SEGÚN EXPEDIENTE 7595/421.

ZONAS VERDES: 673,00 M²

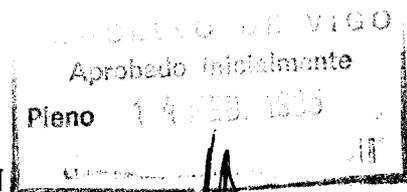
GESTIÓN:EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SERÁ MEDIANTE UN ESTUDIO DE DETALLE.

8.- PROPIEDAD DEL SUELO

Las parcelas comprendidas en el Ambito del presente Estudio de Detalle pertenecen a dos propietarios, cuyos datos se reflejan a continuación, a instancia de quienes se redacta el presente Documento.

PARCELA S/PERI S/ED	PROPIETARIO	DIRECCION	SUPERFICIE m ²
6	PROMOTORA VIGOLAR S.A.	C/COLON 34,1º.-VIGO	2.538,06
7	PROMOTORA VIGOLAR S.A. (vinculada a licencia)	C/COLON 34,1º.-VIGO	731,18
8	VDA.de CONSTANTE FREIRE VEIGA Y HRDOS.	C/GRAN VIA 170,5ºD	784,76

La superficie de las parcelas es resultado de levantamiento topográfico actualizado, de lo que resulta que la superficie real del ámbito es de 4.054 m², frente a los 3.900 señalados en la documentación del PERI.



9.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Los objetivos de la ordenación son los señalados por el PERI para esta Unidad de Actuación, ya reflejados en el apartado DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR. Dado que la parcela 7 está vinculada a licencia anterior a la aprobación del PERI, y que éste le afecta en cuanto que plantea la obtención de una zona de protección de vial de 8 mts. sobre ella, es objetivo de este Estudio de Detalle, la reordenación de la edificabilidad permitida y no consumida en virtud de la consecución de una solución de compromiso que actúe como remate de esa zona de protección

10.-DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

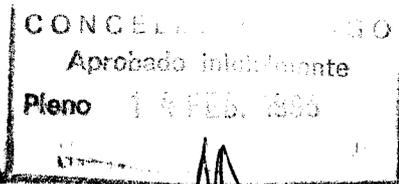
Se plantean dos sólidos con frente a la calle Tomás A. Alonso, uno semiabierto, que es la solución objeto de licencia como tratamiento de la medianera del lindero Este. Este bloque, libera en planta baja y a costa de la edificabilidad permitida, una superficie de 69 m² que se destina a zona de paso porticada y como continuidad de la zona de protección de vial, constituyendo su remate en lo construído.

El segundo sólido proyectado tiene tipología de bloque aislado, con solución de planta baja similar a la parcela de la unidad de Actuación I lindante al Oeste, como solución al

fuerte desnivel. Esta planta se retranquea 8 metros desde la alineación de la calle manteniendo las especificaciones del Plan Especial. En cuanto a las condiciones del bloque aislado se está a lo dispuesto en el referido PERI II-03 Castro Castriño, que fija 10 alturas y aprovechamiento bajo cubierta, con las condiciones de uso propias de la Ordenanza 1.2.B de Edificación Abierta de media densidad del PGOU; En cuanto a retranqueos, alineaciones y rasantes serán los definidos en planos, que se ajustan a lo definido por el PERI Castro Castriño.

Se respeta la zona de protección de vial de 8 metros, que será de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Vigo, convenientemente urbanizada. Asimismo será de cesión en superficie, gratuita y completamente urbanizada, el área entre sólidos, donde se permite la ocupación bajo rasante destinada a garaje-aparcamiento vinculada al edificio proyectado

Se proyecta asimismo una zona verde en la zona interior, con acceso desde la plaza central por medio de una rampa escalera.



11.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Los volúmenes resultantes derivan de la reordenación de aprovechamientos otorgados por el planeamiento, según las características señaladas en el apartado 7 de este Documento y grafiada en plano nº 3 Ordenación.

De la aplicación de las determinaciones del PERI II-03 a las superficies y características del Estudio de Detalle, se deriva que:

La edificabilidad total a ordenar por el E.D. es la que resulte de aplicar el aprovechamiento otorgado por el Plan a la superficie del ámbito, excepto a la superficie de la parcela vinculada a licencia; Sin embargo, 69 m² en planta baja, no se ocupan, por lo que se añadirán a la superficie susceptible de apropiación a consolidar en el bloque 2

PARCELA	SUP.(m ²)	SUP x 0.8 m ² /m ²	TOTAL A EDIFICAR TRAS ESTUDIO DE DETALLE
6	2.538,06	2.030,45	2.030,45
7	731,18	vinc.a licencia	POR REORDENACION 69,00
8	784,76	627,81	627,81
TOTAL	4.054,00	2.658,26	2.727,26

CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES

A) Espacios libres de uso y dominio público.

-Verde de protección de vial: 406,00m²
-Verde de uso público interior: 1.821,82m²
-Total: 2.227,82m²

B) Otros espacios libres.

-Aporticado bajo el edif.en
construcción.:

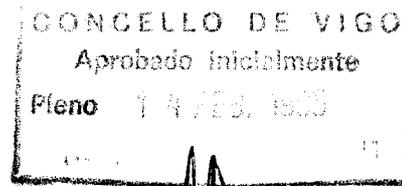
69,00 m²

-De cesión en superficie y con
ocupación bajo rasante:

558,00 m²

- TOTAL:

627,00 M²



12.- CONEXION CON LAS AREAS COLINDANTES E INTEGRACION CON LA ESTRUCTURA URBANA.

La actuación queda plenamente integrada en la zona, completando la estructura urbana, rematando la fachada de la c/Tomás A. Alonso, manteniendo y perfeccionando las conexiones existentes a través de la creación de espacios libres

13.- TRATAMIENTO Y PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 4.3.3 Normas especiales. Ordenanza de tratamiento y protección de los yacimientos arqueológicos. del Plan Especial de Reforma Interior II-03 Castro Castriño, que este Documento desarrolla para el ámbito delimitado.

Vigo, Octubre de 1.994
(Corregido en Enero de 1.995)
Fdo.: Los Arquitectos,


J. CORDEIRO




L. MEIJIDE