

ESTUDIO DE DETALLE II - 3 MIGUEL SERVET

PROPIETARIO : D. Eduardo Eiríz Fernández

SITUACION : Plaza de Eugenio Fadrique / Calle Coruña /
Calle Tomás A. Alonso / Camino del Chouzo

ARQUITECTOS : Mariano de Labra Morán
Enrique Urdiales de Santiago

FECHA : Mayo 1.988

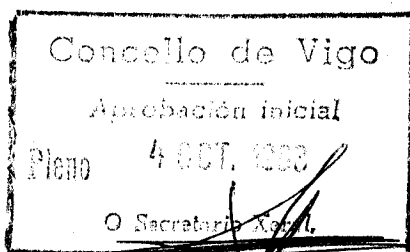
MEMORIA

1.- DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de un volumen, rasantes y alineaciones correspondientes a una parcela comprendida en el Estudio de Detalle II-3 " Miguel Servet ", parcela que se encuentra actualmente medianera con una edificación existente, dando frente a la Plaza de Eugenio Fadrique , al camino del Chouzo y al Colegio Público Emilia Pardo Bazán (Chouzo). Una vez aprobado dicho Estudio de Detalle quedaría delimitada por la edificación existente , por la misma Plaza de Eugenio Fadrique , una zona verde y de esparcimiento de uso público (parque y jardín) y un nuevo vial calle A (ver planos).

Este Estudio de Detalle figura delimitado en la Aprobación Definitiva de fecha 22 de Febrero de 1.988 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana. Dicha Delimitación para la aprobación del Estudio de Detalle hay que variarla debido principalmente a que el nuevo vial que aparece grafiado en el Plan General hay que desviarlo ya que por donde está trazado cogería un anexo del Colegio Público Emilia Pardo Bazán (Chouzo). Parece ser que no está en la voluntad de nadie y que se trata de un error en la cartografía del nuevo Plan en la que no figuraba dicha construcción. También se varía la delimitación del Estudio de Detalle en cuanto al encuentro con la calle Tomás A. Alonso y la Plaza de Eugenio Fadrique con el fin de ampliar la zona verde de uso público a la línea de cierre actual del Miguel Servet. Estas variaciones no son sustanciales sino de adaptación a lo existente, tendentes a clarificar la morfología de los espacios libres en donde se incluyen cesiones para zonas verdes y viales creando un solido permitido que conforme mejor los espacios.

Dentro de este Estudio de Detalle existe una edificación totalmente consolidada que dá frente en parte a la Plaza de Eugenio Fadrique, calle



Coruña y al tramo de calle del edificio de la Telefónica quedando como única parcela edificable la de objeto primordial de este estudio.

Se trata de rematar la medianera actual que ha dejado el edificio de diez plantas que dá frente a la Plaza y que hace esquina con la calle Coruña, terminar de configurar toda la Plaza, crear la nueva zona verde peatonal enfrentada a la nueva edificación y al Miguel Servet, darle un acceso claro y amplio al Chouzo y al Miguel Servet, y un acceso rodado para toda la zona con la creación del nuevo vial que dará servicio al propio colegio, al Miguel Servet, a la nueva edificación y a las traseras de las edificaciones consolidadas que tienen su frente a la calle Coruña.

Se ha respetado en todo momento la zonificación fijada por el Plán General y el Estudio de Detalle II - 3 Miguel Servet; así aparece calificada esta parcela en parte como l.l.B.c Edificación Cerrada Area Central actividad Residencial de nivel alto, y en parte como 3.l.A.a Equipamiento zonas verdes y libres Parques y Jardines zonas de esparcimiento, y por último por un vial que viene marcado como un Distribuidor secundario de un carril S.2.1

Para llegar a la configuración del sólido resultante además de tener en cuenta lo dicho anteriormente hemos hallado el aprovechamiento tipo de esta parcela.

.- Estudio del Aprovechamiento tipo

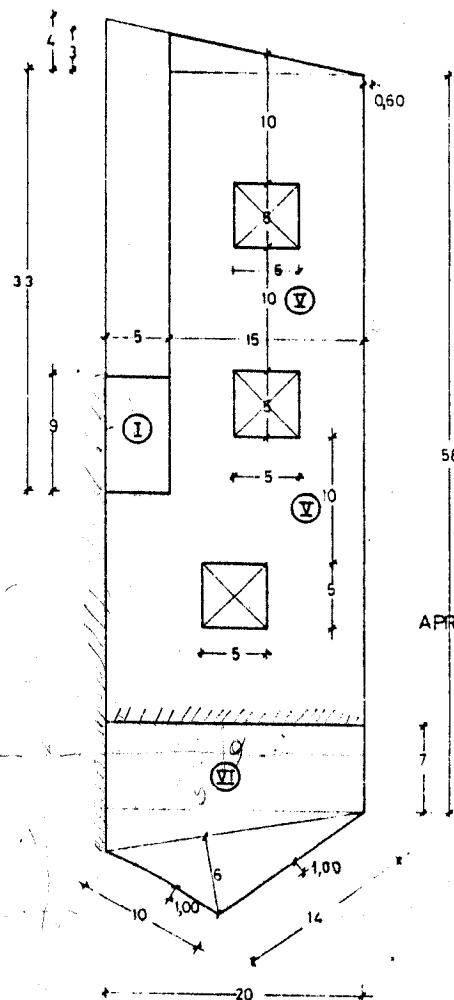
- Se establece el cálculo del aprovechamiento tipo en función de la Ordenanza l.l.B.c de Edificación Cerrada y la zona verde definida en el Plán General.
- Fijamos la altura en función de la que corresponde a la calle más ancha que confluya en la Plaza, en este caso la calle Coruña comprendida entre 18 y 28 m. lo que nos dá una altura de 6 plantas.
- La altura correspondiente a la zona verde que se señala en la fi-

Estudio de Vial
Miguel Servet
[Firma]

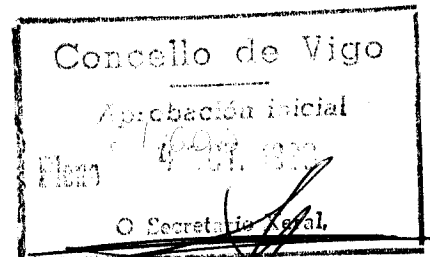
cha de 15 m. de ancho corresponde a 5 plantas.

Con lo que se establece una altura de 6 plantas por la fachada que linda con la Plaza de Eugenio Fadrique, y de 5 plantas para la que linda con la zona verde, extendiéndose 7 m. hacia la zona verde la planta 6ª al ser la diferencia entre ambas fachadas de una sola planta.

- El fondo máximo edificable será de 20 m. (que es el que está indicado en el ficha) dejando como mínimo 5 m. al lindero posterior de la parcela.
- Por pasarse de 12 m. la edificación en profundidad será necesario descontar a efectos del aprovechamiento tipo los patios de parcela que tendrán una dimensión de 5 x 5 m. según la ordenanza y hacer un mínimo de tres según el croquis adjunto.
- También se considerará a efectos del conjunto del aprovechamiento tipo los vuelos permitidos por la ordenanza según se establece en el propio Plán.



ESQUEMA DE APROVECHAMIENTO TIPO 11.B.c.



- PLANTA BAJA

$$15 \times 53 = 370$$

$$-5 \times 33 = -165$$

$$5 \times 9 = 45$$

$$\frac{3 \times 15}{2} = 22,5$$

$$\frac{20 \times 2,5}{2} = 25$$

$$\frac{20 \times 6}{2} = 60$$

$$\text{TOTAL} \quad 1.022,5$$

- PLANTAS INTERMEDIAS (1ª - 5ª)

$$1.097,5 + (99,3 \text{ vuelos}) - (5 \times 5 \times 3 = 75 \text{ patios}) = 1.122,3 \text{ m}^2.$$

$$1.122,3 \times 4 (\text{ plantas }) = 4.489,2 \text{ m}^2$$

- PLANTA 6ª

$$20 \times 7 = 140$$

$$\frac{20 \times 7,5}{2} = 50$$

$$250 + (28,2 \text{ vuelos}) = 278,2 \text{ m}^2.$$

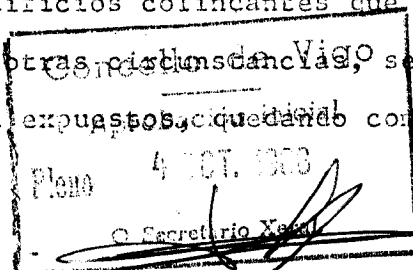
$$\frac{20 \times 6}{2} = 60$$

$$\text{Vuelos} = 28,2$$

Hasta la Planta 6ª no se aplica con patio por no tener más de 12m. medidos desde la Plaza.

$$278,2 + 4.489,2 + 1.022,5 = 5.789,9 \text{ m}^2$$

La Solución que se plantea no puede pasar del aprovechamiento tipo. Según el Plan " En determinados casos que lo justifique cara a su ajuste con edificios colindantes que sobrepasen notablemente a la media, o debido a otras circunstancias, se permite sobrepasar los criterios de altura ya expuestos, quedando como máximo una planta por debajo del co-



lindante más alto ".

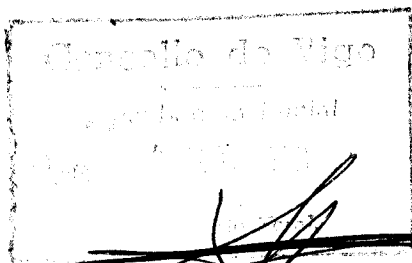
En el Estudio de Detalle se establecen 6 y 8 alturas pero sin pasar se del aprovechamiento tipo calculado, cara a tapar las medianeras colindantes, (quedandose 2 plantas por debajo del colindante), y obtener una distribución simétrica con el entorno diseñado; dando el edificio a una zona verde por un lado y a la Plaza de la Industria por otro, no impidiendo en ningún momento el soleamiento a ningún edificio del EGB del Chouzo por estar el volumen del edificio orientado al Norte del conjunto del EGB.

Estudio de la Cornisa Dominante

Se hizo teniendo en cuenta lo que mandan las ordenanzas, es decir, despreciando las construcciones existentes con altura superior a la que resulta de los cuadros de altura por ancho de la calle o plaza, en este caso ancho calle Coruña entre 13 y 23 m.. Altura máxima 6 plantas con posibilidad de adicionar dos más, todos los edificios existentes tienen 9 y 10 plantas.

En el caso que nos ocupamos de aplicación el ajuste a los edificios colindantes que sobrepasan la cornisa dominante en tres plantas como mínimo por lo que hemos ido a 8 plantas como máximo cumpliendo con el criterio de quedar como máximo una planta por debajo del colindante más alto que tiene 10 plantas, y por lo tanto quedamos dos plantas por debajo, con el fin de tapar la medianera existente y configurar mejor la Plaza rebajando dos plantas más (6) contra el Instituto Miguel Servet, todo ello manteniendo las condiciones de aprovechamiento tipo del solido capaz que nunca se podrá superar.

Las premisas tenidas en cuenta para la solución formal como ya dijimos antes son conformar la Plaza saliendo con la edificación en línea con la existente, con una altura de 3 plantas con el fin de tapar la medianera, continuamos la alineación curva del porche existente con un



pórtico con el mismo desarrollo que el colindante manteniendo con una vi
ga la misma línea de cornisa, esto en todo el resto de la Plaza con una
embocadura que alinea la entrada del edificio Miguel Servet con el cen
tro de la Plaza. Contra el sólido en la parte que dá a la Plaza y según
se puede observar en los planos y al nivel de la cornisa del pórtico de
Planta Baja se alinean unos elementos de cable que mueren contra el edi
ficio en la dirección del centro de la Plaza.

Se cierra la confluencia de la calle Tomás A. Alonso con la Plaza y
con la nueva zona verde para impedir el paso en ese punto tan conflicti
vo hoy en día.

El sólido contra el Miguel Servet tiene dos planta menos (6) y una
embocadura centrada con el retranqueo de este Instituto y que coge estas
seis plantas con el añadido de que en Planta Baja se aumenta esta zona
de esparcimiento a todo lo largo del sólido mediante un porche.


El soleamiento de toda la zona de esparcimiento del Colegio Chouzo y
del Instituto Miguel Servet, está asegurada por la situación del sólido
que no impide en ningún momento dicho soleamiento.

Con esta solución también se consigue la apertura total de vistas y
configuración del Instituto desde todos los puntos de la Plaza.

Dicho sólido cumplirá siempre con las ordenanzas del Plán General en
cuanto a vuelos, alturas, patios de manzana, aprovechamiento tipo, etc..

Tanto los bajos como las viviendas, el Instituto, etc., tendrán como
posibilidad de servicio acceso por la zona de esparcimiento.

De todas formas está claro que se trata de una solución singular, si
guiendo las especificaciones del Estudio de Detalle de una parcela única
que quedaba dentro de la delimitación, por encontrarse todas las parce
las ya consolidadas y que con el Estudio de Detalle había que solucionar
el estado de deterioro de esta zona con unas dotaciones muy importantes
y muy implantadas como son el Colegio del Chouzo y el Instituto Miguel

Miguel Servet, 10
Madrid, España
1961


Servet con lo cual se le dá una salida a esta solución.

2.- EDIFICACION PROPUESTA ESTUDIO SOLIDO

Ocupación Planta Baja	50,20 x 11 =	552,20 m ²
	29 x 5 =	<u>145 m²</u>
TOTAL		697,20 m ²

Ocupación Subsuelo	50,20 x 20 =	1.004 m ²
(Posibilidad de ir a dos sótanos)		<u>- 69,44 m²</u>
TOTAL		934,56 m ²

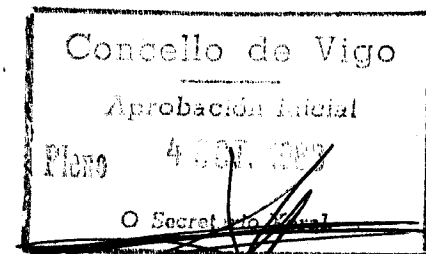
Ocupación Plantas 1ª a 5ª	50,20 x 15 =	753 m ²
	5 x 20 =	100 m ²
		<u>- 69,44 m²</u>
TOTAL		783,56 m ²

Ocupación Plantas 6ª y 7ª	50,20 x 11 =	552,20 m ²
	20 x 5 =	<u>100 m²</u>
TOTAL		652,20 m ² X7

Ocupación sobre Rasante 5.919,40 m² a descontar patio parcela y aumentar posibles vuelos permitidos por la Ordenanza sin pasar nunca de los 5.789,9 m² del aprovechamiento tipo.

3.- ORDENACION GENERAL. SUPERFICIES

La disposición prevista mantiene los usos del Estudio de Detalle disponiendo de edificación, cesión para aceras y vial y el resto de los terrenos de cesión para zonas libres, verdes y de esparcimiento.



USOS PREVISTOSSUPERFICIES

Sólidos ya consolidados	4.352,20 m2
Sólido a edificar	697,20 m2
Ocupación sólidos total	5.049,40 m2
Viales (cesión)	1.127,52 m2
Aceras (cesión)	568,08 m2
Cesión viales y aceras total	1.695,60 m2
Areas ajardinadas y arboladas de esparcimiento (cesión)	1.448,34 m2
Areas libres (cesión)	744,00 m2
Total cesiones	3.887,94 m2
TOTAL ESTUDIO DETALLE	8.937,74 m2

4.- CESIONES . SUPERFICIES

Parcela Familia Leiros-Mera	Sup. parcela	:	1.967,72 m2
Cesión para zona verde y de esparcimiento			1.125,51 m2
Cesión para aceras y vial			145,01 m2
	TOTAL CESIONES		1.270,52 m2

Cesiones Ayuntamiento

Cesión camino Chouzo para zona verde y de esparcimiento	322,33 m2
Cesión colegio Chouzo para vial	1.008,63 m2
Cesión camino Chouzo para vial	126,08 m2
TOTAL CESIONES	1.457,54 m2

Parcela propietarios Luz M^a Muñoz Rivas y Nicolas Muñoz Rivas

Cesión vial	252,72 m2
TOTAL CESION	<u>252,72 m2</u>

Cesión vial volúmenes consolidados	163,16 m2
TOTAL CESION	<u>163,16 m2</u>

Espacios libres (patios de manzana) y cedidos por volúmenes consolidados	744,00 m2
TOTAL CESION	<u>744,00 m2</u>

TOTAL CESIONES	3.887,94 m2
----------------	-------------

Vigo, Mayo de 1.988

LOS ARQUITECTOS :



Fdo. Mariano de Labra Morán



Fdo. Enrique Urdiales de Santiago

