

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE (I -ED - 13)

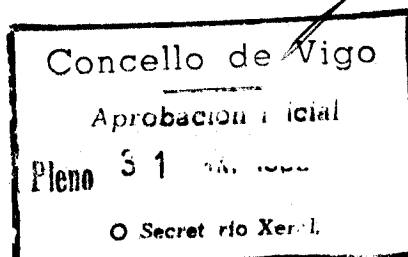
PROPIETARIO: VIALMAR SA. y otros.

EMPLAZAMIENTO: CAMELIAS - LOPEZ MORA. VIGO.

MEMORIA

- I.- MEMORIA INFORMATIVA.-
- II.- DOCUMENTOS UNIDOS.-

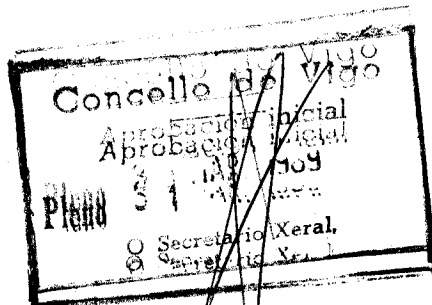
*REFORMADO
23-2-88*



CASTRO Y ALONSO
ARQUITECTOS

M E M O R I A I N F O R M A T I V A

- 1.- OBJETO.-
- 2.- ANTECEDENTES.-
- 3.- DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION.-
- 4.- PROPUESTA DE ORDENACION.-
- 5.- SOLIDOS EDIFICABLES Y CESIONES.-
- 6.- DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION.-
- 7.- CESIONES.-
- 8.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION.-
- 9.- PLAZO DE EJECUCION.-
- 10.- ORDENANZAS DE APLICACION.-



ESTUDIO DE DETALLE (I - ED - 13)

SITUACION: TERRENOS COMPRENDIDOS ENTRE LA CALLE LOPEZ MORA
Y LA AVENIDA DE LAS CAMELIAS.- V I G O.-

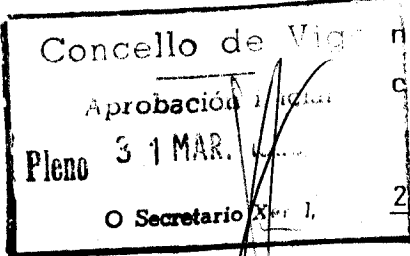
PROMOTOR: "VIALMAR SA."

MEMORIA INFORMATIVA.-

1.- OBJETO.- Es objeto del presente ESTUDIO DE
DETALLE, la ordenación de las edi-
ficaciones a realizar en el ámbito de los terrenos/
existentes entre la calle de López Mora y la Aveni-
da de las Camelias que conforman la figura de planea-
miento I-ED-13, incorporada al Documento unitario -
de la Revisión y Adaptación del PGOU. de Vigo, apro-
bado definitivamente por la Conselleria de Ordena-
ción del Territorio y Obras Públicas de la Xunta de
Galicia, con fecha 22 de febrero de 1.988, cuya de-
limitación se grafía en los planos que se aportan,/
fijando las condiciones relativas a edificabilidad,
altura y ubicación de los sólidos así como las ali-
neaciones y rasantes de los espacios libres que se/
crean.-

2.- ANTECEDENTES.-

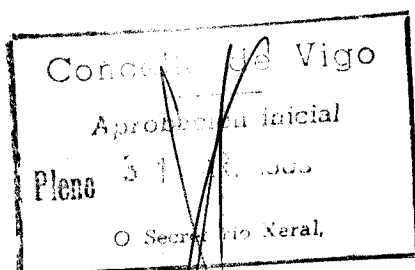
Convenio Urbanístico (1).- Con fecha 13 de noviem-
bre de 1.986, con ante-
rioridad a la aprobación definitiva de la Revisión/
y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana/
de Vigo, se había firmado entre el Ayuntamiento y -
la familia de los Sres. LAGOS SILVA propietarios de
.....



.... las parcelas con frente a la calle López Mora un Convenio Urbanístico en el que, con el fin de - obtener espacios libres en las zonas centrales de/ la ciudad, se modifican las determinaciones previs^u tas en el Planeamiento vigente entonces y se efec^u túa la correspondiente distribución de volúmenes - para conseguir una Plaza ajardinada con frente a - la calle López Mora con su eje perpendicular al -- centro de la Iglesia de los PP. Carmelitas.-

En dicho Convenio se fijan las condiciones de edificabilidad, sólidos a construir y número de - viviendas, así como los criterios en cuanto a ali^u neaciones, rasantes, espacios libres, etc., con la indicación expresa de que fuesen incorporados a la Revisión y Adaptación del PGOU. de Vigo, previsión que se ha cumplido con la aprobación definitiva - del documento Unitario.-

También en dicho Convenio se establecía la -- premisa de que dichas previsiones se desarrolla-- rían mediante un ESTUDIO DE DETALLE, el cual se - ha redactado y tramitado en el ámbito correspon-- diente a las parcelas de los Sres. Lagos Silva y también incorporando la parcela objeto de permuta con los PP. Carmelitas con plena anuencia de éstos. Dicho Estudio de Detalle que de forma plena se re- coge en la presente actuación, ha sido aprobado -- inicialmente por el Pleno de la Corporación, con fecha 4 de octubre de 1.988.-

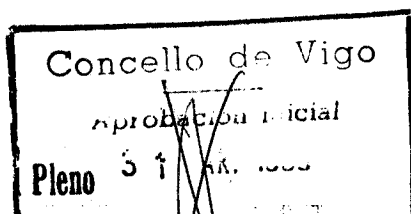


Convenio Urbanístico (2).- Paralelamente, aunque con fecha 30.10.1986, se ha firmado igualmente entre el Ayuntamiento de Vigo y la Comunidad Religiosa de los Revdos. PP.- Carmelitas Descalzos de Castilla la Vieja, representados por el Revdo. D. Augusto Guerra Sancho, / otro Convenio Urbanístico que, con el mismo fin - de obtener espacios libres y abiertos en la Zona, se modifican las previsiones del Planeamiento en aquel momento y se efectúa la correspondiente distribución de volúmenes en el ámbito de los terrenos circundantes de la Iglesia al objeto de crear zonas peatonales a su alrededor y, sobre todo para entroncar con la idea inicial de crear una plaza ajardinada y amplios accesos a la Iglesia a -- partir de la rasante de la calle López Mora.-

Igualmente en dicho Convenio se fijan las condiciones de edificabilidad, sólidos a construir y - número de viviendas, edificaciones que se mantienen, etc., así como los criterios en cuanto a alineaciones, rasantes y espacios abiertos con la indicación asimismo de que fuesen incorporados a la Revisión y Adaptación del PGOU. de Vigo.-

Convenio Urbanístico (3).- Finalmente, con fecha 11.12.1986, ha sido -- firmado por el Ayuntamiento de Vigo y los propietarios de los terrenos afectados por el trazado - de la primera Circular a la Plaza de la Independencia y colindantes asimismo con los terrenos entonces propiedad de los PP. Carmelitas, otro Convenio Urbanístico, "con el fin de ejecutar la -- apertura y urbanización del citado vial, con una anchura entre alineaciones de quince metros y con un desarrollo lineal de unos ochenta metros, manteniendo el trazado previsto en el Plano de aline

.....



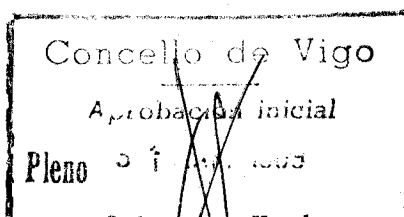
...neaciones y así completar el primer anillo Circular de la Plaza de la Independencia, paliando en cuanto a este tramo, el problema de la circulación rodada de la zona, al tiempo que se completa la manzana existente respetando la alineación prevista y ocultando las medianeras, logrando en definitiva, la mejora de la ordenación y de la perspectiva y estética urbana de la zona".-

En el citado Convenio se definen las condiciones urbanísticas para las parcelas 036-037; 038/ y 047, al mismo tiempo que se establecen las condiciones de cesión de terrenos, y urbanización -- del vial correspondiente, con la indicación expresa de ser incorporados a la Revisión y Adaptación del PGOU. de Vigo.-

3.- DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION.-

Una vez aprobado definitivamente el documento - Unitario de la Revisión y Adaptación del PGOU. de Vigo, se observa que la delimitación de la Unidad de Actuación denominada "I- ED- 13", comprende -- además del ámbito de los Convenios anteriormente/ reflejados, las parcelas grafiadas como 035 y "F", en el adjunto parcelario actual. (Ver plano nº 2)

(Relación de propietarios en hoja num.5)



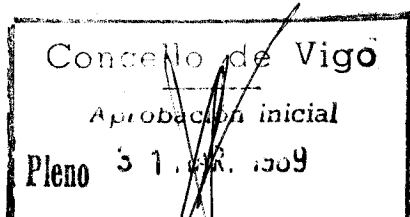
4,- PROPUESTA DE ORDENACION.-

La propuesta de ordenación contenida en el Estudio de Detalle afecta a la totalidad de la Unidad de Actuación delimitada en el PGOU. como figura de planeamiento denominada "I-ED-13", que comprende los terrenos situados entre la calle/ López Mora y la Avenida de las Camelias, dentro de cuyo perímetro se ha tramitado una figura de Estudio de Detalle parcial de acuerdo con el Convenio en su día establecido y que se da por recogido en el presente en toda su integridad, habiendo sido aprobado inicialmente con fecha 4.10.88.-

En el presente Estudio de Detalle que completa la figura de planeamiento citada, además de - dar por reproducidas todas las circunstancias del ya reseñado, se formalizan las previsiones en -- cuanto a alineaciones, rasantes, volúmenes y demás características urbanísticas establecidas en los respectivos Convenios y recogidas por la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.-

Como criterios generales de Ordenación y desarrollando los expresados en los citados Convenios urbanísticos se ha previsto la edificación correspondiente al margen Este de la 1ª Circular (calle Alvaro Cunqueiro) en disposición cerrada completando la tipología existente en el resto de esta manzana, respetando el trazado del vial previsto en el Plan de Alineaciones de manera que se completa el primer anillo circular a la Plaza de la Independencia.-

-. -



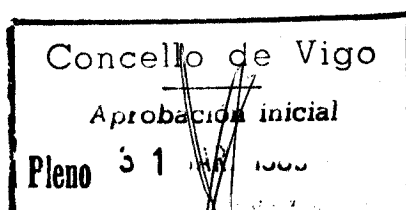
En la zona correspondiente a la Iglesia de los PP. Carmelitas se proyecta completar la misma mediante una edificación adosada a su medianera Sur, destinada a Dotación Comunitaria en forma de Centro Parroquial y Convento de la Comunidad, y que da frente a la Plaza de nueva creación que sirve de enlace peatonal entre las calles Camelias y Pintor Laxeiro, permitiendo llegar a la calle López Mora a través de la Plaza que da frente a la Iglesia y que se describe en el Estudio de Detalle tramitado como 1ª fase, ya aprobado inicialmente.-

La edificación residencial se dispone linealmente a lo largo del otro frente de la Plaza proyectándose un soportal cubierto a lo largo de la misma que permita la conexión peatonal antes señalada al abrigo de las inclemencias climatológicas.-

La Plaza tendrá un ancho de 15 metros ampliables mediante el soportal mencionado y una ligera pendiente hacia el Oeste de aproximadamente el 3%.

La disposición de la edificación en el frente a la calle Alvaro Cunqueiro permite la conexión entre esta Plaza y la zona verde existente en la esquina de esta calle con la Avda. de las Camelias, que se amplía sensiblemente debido al retanqueo de dicha edificación.-

Asimismo se dispone una edificación cerrada completando el hueco existente entre la actual edificación del margen Oeste de la calle Pintor Laxeiro y la edificación proyectada en el Estudio de Detalle tramitado en 1ª fase.-



Se contempla la posibilidad de aprovechamiento comercial en planta baja de los distintos sólidos en las condiciones y superficie indicadas en el resumen de características de cada uno de los bloques y se prevé la construcción de dos plantas de sótanos, permitiéndose la ocupación de una franja de 5,00 mts. del subsuelo de la Plaza en su lindero Sur, para las edificaciones que se ubican a lo largo del mismo (Bloques nº 8 y 9), ante la imposibilidad material de ubicar los vehículos que las Ordenanzas prevén y que corresponden a las viviendas que se proyecten en dichos bloques.

5.- SÓLIDOS EDIFICABLES Y CESTIONES:

Previsiones: Las superficies previstas como cesiones en los Convenios respectivos y a los que se hace mención en la ficha Técnica - del Estudio de Detalle son las siguientes:

a) Convenio nº 1:

Sin definirla expresamente: (ED) = 1.147,00

b) Convenio nº 2:

Viales: (incluidos Convenio 3) = --

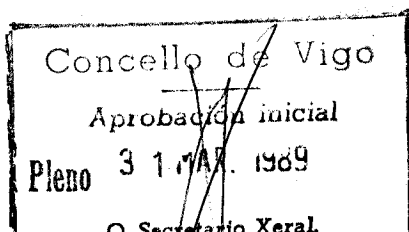
7/Verdes: Aproximadamente: 3.184,00

c) Convenio nº 3:

Viales: 036-037: 038 y 047: 1.153,00

TOTAL m/cuadrados: 5.484,00

Observaciones: Aparte las CESTIONES que como viales y zonas verdes se realizarán de acuerdo con el cuadro en Hoja 8a), en la planta baja del sólido 9, se establece un espacio abierto en unión con la "zona verde de uso público" existente en el lindero Sur.-



5.- SÓLIDOS EDIFICABLES Y CESTIONES.-

Parcelas	Propietarios:	Sólido Nº	SUPERFICIES			Total	CESTIONES	TOTAL	Observaciones:
			P/Baja	Abierta					
A-B-C	Alfredo Lados Silva y Hnos.	1 - 2 - 3 4 - 5 - 6	2.129,00		2.129,00	1.147,00	3.276,00	CORRESPONDE AL ESTUDIO DE DETALLE TRAMITADO EN 1ª FASE (aprob. 4.10.88)	
"D"	VITALMAR SA.	Nº 7.	272,00	68,00	340,00)			
035	IREM.	Nº 8.	240,00	70,00	310,00)			
"E"	Lucia Rua Cao	Nº 9.	400,00	230,00	630,00) 3.510,68	4.790,68		
036-037	VITALMAR SA.	Nº 10.	446,00	--	446,00	704,00	1.150,00		
038	VITALMAR SA.	Nº 11.	375,00	--	375,00	130,00	505,00		
047	Alvaro Gomez Ferreiro	Nº 12.-	392,00	--	392,00	79,00	471,00		
"E"	PP. Carmelitas	Nº 13.-	1.360,00	--	1.360,00	--	1.360,00		
TOTALES:			5.614,00	368,00	5.982,00	5.570,68	11.552,68		

Concello de Vigo
Aprobación inicial
Pleno 31 MAR. 1989

6.- DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION.-

De acuerdo con lo señalado en los planos del Estudio de Detalle, la edificación se distribuye en trece bloques o unidades de edificación.-- Los denominados 1-2-3-4-5-6, corresponden al Estudio de Detalle tramitado en 1ª fase, donde se especifican sus características que se dan íntegramente por reproducidas.

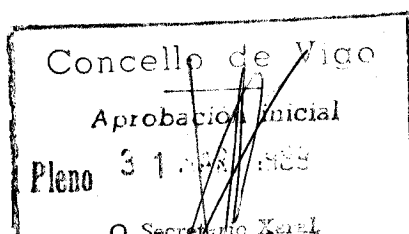
El bloque "7", corresponde a la edificación cerrada que completa el margen Oeste de la calle Pintor Laxeiro.-

Los bloques "8" y "9", forman un conjunto que configura la Plaza de nueva creación. El bloque "8", resuelve la esquina dando continuidad a la edificación del margen Este de la calle Pintor Laxeiro. El bloque "9", completa la alineación del nº "8" en el frente a la Plaza, dando además frente a la calle Alvaro Cunqueiro y la zona verde existente permitiendo la conexión de ésta con la Plaza.-

El bloque "10", corresponde a la edificación de esquina entre la Avda. de las Camelias y la calle Alvaro Cunqueiro, completando con el bloque "11" y el "12" la edificación cerrada de dicha manzana.-

El bloque "13", corresponde al Convento y Centro Parroquial que, adosado a la Iglesia configura la fachada N. de la Plaza.-

A continuación se indican las características de la edificación prevista en cada uno de los bloques:



CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION RESULTANTE

PARCELA SOLIDO	SUPERFICIE m ²	SOTANOS		BAJOS		PISOS		Nº DE VIVIENDAS											
		Nº PLANTAS	OCUPACION	OCUPACION	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	SUPERFICIE		TOTAL										
bloque I 1 2 3 4 5	2.129,00	ESTUDIO DE DETALLE YA TRAMITADO (aprobacion inicial 4-10-88)							87										
										bloque II 6						9.775,00			
										7	340,00	1	100 %	80 %	272,00	4	266,00	1.336,00	12 / 16
										8	310,00	2	100 %	80 %	240,00	5	265,00	1.565,00	15 / 20
										9	630,00	2	100 %	70 %	400,00	8	460,00	4.080,00	32
10	446,00	2	100 %	100 %	446,00	9	430,00	4.316,00	27										
11	375,00	2	100 %	100 %	375,00	6	280,00	2.055,00	12										
12	392,00	2	100 %	100 %	392,00	6	260,00	1.952,00	18										
13	1.360,00	2	100 %	100 %	1.360,00	2	615,00	2.590,00	-----										
t o t a l								27.669,00	203 / 212										

Concello de Pontevedra
 Aprobación
 Plano 81 M. 1088
 C. Secretario

zona 1.1. B.C.
 COMERCIAL Y
 VIVIENDAS

zona 3.3
 DOTACION
 COMUNITARIA

- SE PREVE LA OCUPACION DE UNA FRANJA DE 5,00 M. EN EL SUBSUELO DE LA ZONA PEATONAL, EN SOTANOS DE LOS SOLIDOS 8 Y 9.

- SE PERMITIRAN VUELOS DE 1,00 M. SOBRE LAS ALINEACIONES.

- SE PERMITIRAN TRASTEROS BAJO LA CUBIERTA, SIN QUE ESTA PUEDA SUPERAR EL 50 % DE PENDIENTE, NO COMPUTANDO LOS MISMOS COMO APROVECHAMIENTO.

7.- CESIONES.-

Los promotores cederán al Ayuntamiento de Vigo, tal como se indica en el cuadro de pag. 8a y en el Plano nº 10, una superficie de 5.570,68 metros cuadrados que, de acuerdo con lo estipulado en los distintos Convenios y recogido finalmente en el PGOU. serán destinados a Plaza pública, Urbanización de nuevos viales y sendas peatonales así como zona verde de uso público, cesiones que habrán de efectuarse una vez firme en vía administrativa el correspondiente expediente de reparcelación.-

8.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION.-

Se completará el trazado de la 1ª Circular a la Plaza de la Independencia (calle Alvaro Cunqueiro) con características análogas a los tramos ya existentes para permitir la circulación de vehículos y peatones.-

Asimismo se completará el enlace entre los dos tramos de la calle Pintor Laxeiro para permitir solamente el acceso de emergencia de vehículos.-

Se dispondrán las redes generales de servicios de abastecimiento de agua, luz, electricidad y telefonía para dar servicio a las edificaciones proyectadas, así como el alumbrado público e hidrantes de riego e incendio.-

La ejecución de la urbanización se hará de acuerdo con lo estipulado en los Convenios que sirven de base a esta actuación.-

Concello de Vigo

Aprobación inicial

Pleno 31 de X. 1969

9.- PLAZO DE EJECUCION.-

Se establece un plazo de ejecucion de la Urbanizacion, de UN AÑO Y MEDIO a partir de / la aprobacion definitiva del presente ESTUDIO DE DETALLE.-

10.- ORDENANZAS DE APLICACION.-

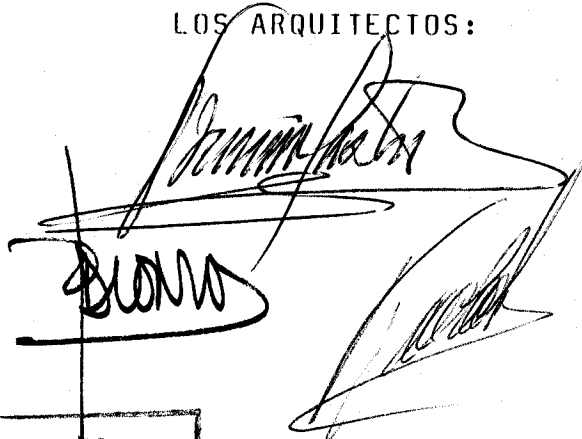
En los correspondientes planos del Estudio de Detalle y en el Cuadro de características se señalan las rasantes, alineaciones, alturas, Nº de plantas, patios, vuelos, etc., que regirán - como condiciones de volumen para la edificación.-

En cuanto a condiciones de uso, condiciones de habitabilidad, higiene, garaje-aparcamiento, - etc., serán de aplicación las Ordenanzas del PGOU año 1.971, vigente en el momento de la firma de - los respectivos Convenios.-

Asimismo serán de aplicación las Normas Básicas de Edificación y demás Reglamentación general sobre la edificación.-

VIGO, enero de 1.989

LOS ARQUITECTOS:

Handwritten signatures of architects, including a large signature at the top and a smaller one below it, both crossed out with a horizontal line.