

PROYECTO: Estudio de detalle de parcela de El Rocío. Coia.

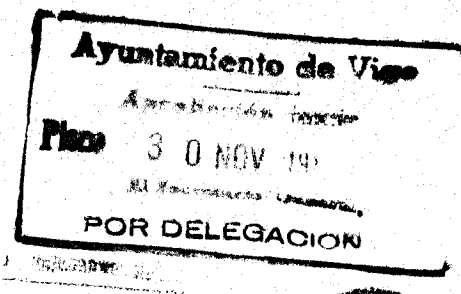
PROPIETARIO : MA Lucrecia Rodríguez Carrera.

SITUACION : C/Rocío s/nº. Coia.

ARQUITECTOS : César Jiménez López, Antonio Davila Alonso y Luis Meijide Rico.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE EL ROCIO. COIA.

1.- MEMORIA.



REFORMADO
25 SEPTIEMBRE 1987

1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes, rasantes y alineaciones correspondientes al terreno situado, según plano adjunto, con frente a la calle del Rocío, en el lugar del mismo nombre del barrio de Coia.

Se redacta de conformidad a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que se refiere a formulación y documentación, respectivamente.

Se elige la ordenación del nuevo sólido, asignándole forma de "V", con el fin de delimitar un espacio de uso, en forma de plaza, que queda definida por el propio edificio y el frente a la calle Rocío que posee el terreno. Esta nueva configuración, "dando espaldas" al entorno actual, orienta el espacio público lúdico en dirección este-oeste, y prefija la conexión vial, señalada en plano, de la calle del Rocío con el fondo de aparcamiento que existe en el linde este de la finca.

La superficie de la finca es de 2.760 m², estando calificada como 2A en el Plan General Vigente, con una edificabilidad de 4m³/m².

1.2.- PROPIEDAD.

Pertenece la finca a una única propiedad, la cual está representada por Doña María Lucrecia Rodríguez Carrera, con D.N.I. nº35.931.998 y domicilio a efecto de notificaciones en c/Herreros nº 50, Vigo.

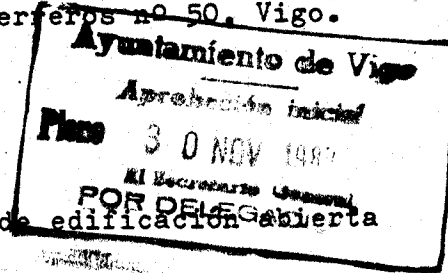
2.- MEMORIA URBANISTICA.

El terreno se encuentra situado en zona 2A de edificación abierta normal. Con una edificabilidad de 4 m³/m².

Al poseer 2.760 m² de superficie le corresponde un aprovechamiento de 11.040 m³. edificables bajo las condiciones de dicha Ordenanza.

3.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

La nueva edificación se desarrolla bajo una tipología mixta entre el bloque aislado y el bloque en "H". Con crujía de 10 mts., como solución intermedia entre esas dos tipologías base.



4.- ALTURAS.

Se mantienen las señaladas en la Ordenanza, de cinco plantas (Planta ba ja más cuatro) y 15'00 mts. de altura.

5.- USOS PREVISTOS, TOLERADOS Y PROHIBIDOS.

Según se define en la Ordenanza 2A.

6.- PARCELA MINIMA:

No se fija.

7.- OCUPACION MAXIMA:

La ordenanza 2A, prevé un máximo entre el 33 y el 40% de ocupación. La solución propuesta tiene un desarrollo aproximado en superficie de 877,81 m². (sin descontar posibles terrazas, ni contabilizar vuelos permitidos), lo que da una ocupación del 31,80 inferior a la máxima permitida.

8.- RETRANQUEOS A LINDEROS.

Se mantendrá un retranqueo de 5 mts. a frente de parcela y retiros de 1/2 Altura del edificio de los terrenos colindantes ^{con un mínimo} de 3 mts.

9.- EDIFICABILIDAD.

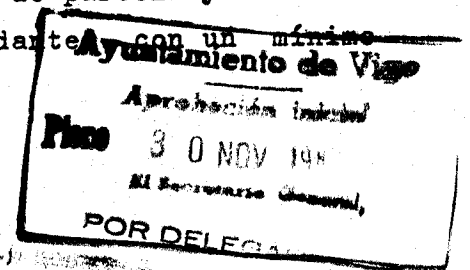
Prevista de 4'00 m³/m².

10.- OBSERVACIONES:

Se prevé una ocupación en subsuelo como la señalada en planos, para cumplir la obligatoriedad de aparcamiento por vivienda. y demás condiciones de la Ordenanza de Garage Aparcamiento.

Se autorizarán los vuelos en las condiciones previstas por las Ordenanzas de Aplicación.

Otras determinaciones no señaladas en esta memoria, se marcan en los planos adjuntos, y en lo no previsto en ambos casos serán vigentes



las de obligado cumplimiento, en el Ayuntamiento de Vigo.

11.- VOLUMEN MAXIMO A CONSTRUIR:

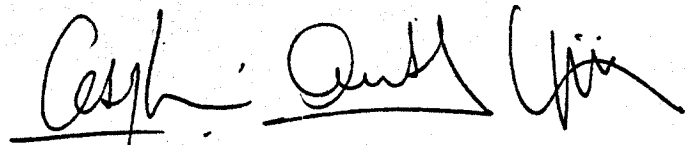
Superficie finca: 2.760 m².

Edificabilidad: 4 m³/m².

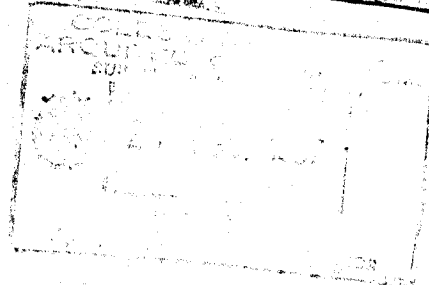
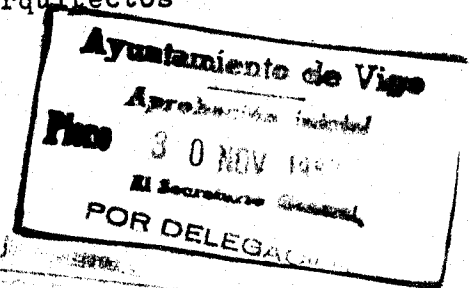
Volumen máximo: 2.760 m² x 4 m³/m² = 11.090 m³.

Este volumen se podrá repartir entre las distintas plantas, según los usos autorizados.

Vigo, 20 de Agosto de 1.987



Fdo. Los Arquitectos



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN EL ROCIO. COIA

A los efectos de cumplimentar la notificación adjunta, se relacionan a continuación los puntos pedidos :

ANEXO A LA MEMORIA

- 1) Adaptación del documento a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento .

El Art. 66. del Reglamento de Planeamiento señala en sus puntos 1 al 3 los documentos que contiene un Estudio de Detalle .

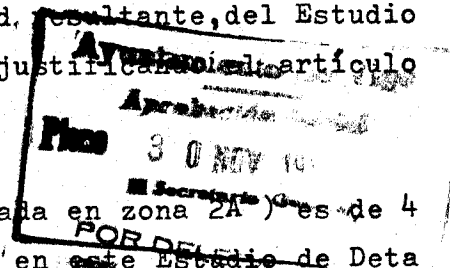
- 66.1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de las soluciones adoptadas.

Completando lo dicho en la memoria, se puede añadir , que dado el interés de desarrollar el vial que señala en planos, que se sitúa sobre viario peatonal existente (corredora) y terrenos propiedad de la encargante de este Estudio de Detalle , la disposición del sólido es adecuada. Este sólido genera además un espacio interno-externo de uso público , de gran interés , dado el lugar de implantación del edificio y las características peculiares de la zona .

- 66.2.- Estudio comparativo de la edificabilidad, resultante, del Estudio de Detalle y el Plan General vigente (justificativo artículo 65.3. del R. de P.) .

El aprovechamiento de la parcela (situada en zona 2A) es de 4 m³/m² , tanto en el Plan General , como en este Estudio de Detalle. Por tanto, tanto en uno y otro se mantiene el volumen total a edificar , resultante de multiplicar la superficie de la parcela (2.760 m²) por la edificabilidad señalada , lo que nos dá un aprovechamiento volumétrico de 11.040 m³.

La distribución de este volumen se realizará de forma que cumpla



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN EL RUCIO . SIDA.

ANEXO A LA MEMORIA (2)

El presente anexo sustituye al adjuntado con fecha Septiembre de 1.987 , en lo que se refiere a justificación del volumen propuesto .

Justificación del volumen propuesto :

El volumen del sólido propuesto será :

Sólido capaz : $43,20 \times 10 \times 2 = 864,00 \text{ m}^2$.
Rótula de unión : $= 48,37 \text{ m}^2$.

 $912,37 \text{ m}^2$.

En cuatro plantas: $912,37 \times 4 = 3.649,48 \text{ m}^2$.

En volumen : $3.649,48 \times 2,70 = 9.853,60 \text{ m}^3$.

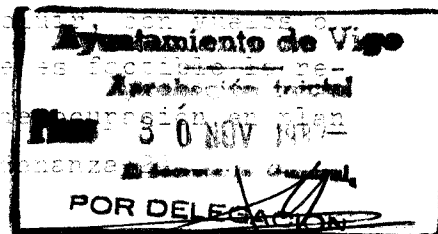
Los bajos serán aperticados, salvo las zonas ocupadas por los portales ($173,87 \text{ m}^2$) y los locales comerciales ($158,30 \text{ m}^2$).

Volumen en bajos : ($173,87 \text{ m}^2 + 158,30 \text{ m}^2$) $\times 3 \text{ mts.}$, de altura = $998,00 \text{ m}^3$

Volumen total del sólido propuesto : $998,00 \text{ m}^3 + 9.853,60 \text{ m}^3 = 10.851,60 \text{ m}^3$.

Volumen permitido : $2.760 \text{ m}^2 \text{ de parcela} \times 4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 11.040,00 \text{ m}^3$.

El resto del volumen, hasta los 11.040 m^3 , podrá incluirse con un aprovechamiento distinto en planta baja. Siempre se respetará la distribución de estos volúmenes, bajo las directrices de altura en planta baja y volumen máximo a construir fijados por la Ordenanza Municipal.



La parcela se halla enclavada en suelo urbano . con edificación BA .

REFORMADO



Fic.: Los Arquitectos

./.

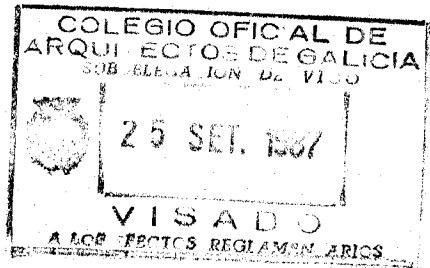
Sus superficies son : zonas verdes libres : 1.882 m2.
zona de cesión para viales : 174 m2.

- 6) El Estudio de Detalle se ajusta, en lo referente a las condiciones de Ordenanza (2A) , a lo establecido en la misma, como ya se señala en los planos adjuntos , y en otros puntos de esta memoria .

Los retranqueos serán 1/2 de la altura (15 mts/2 = 7,5 mts.) , y de 5 mts. a vial .
 La altura máxima permitida es de 15 mts., y 5 plantas , sobre rasante.
 La crujía de la edificación será de \leq 10 mts.
 La ocupación no será mayor del 40 % .

- 7) Los terrenos colindantes del vial que se va a urbanizar, pertenece a la Obra Sindical del Hogar , antiguo Ministerio de la Vivienda , por lo que, dado el tiempo transcurrido , las transferencias debían haber pasado su propiedad a la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas .

Ayuntamiento de Vigo
 Plan de la Vivienda
 POR DELEGACION



Vigo, septiembre de 1.987

[Handwritten signatures]
 Fdo.: LOS ARQUITECTOS

REFORMADO
25 SEPTIEMBRE 1987