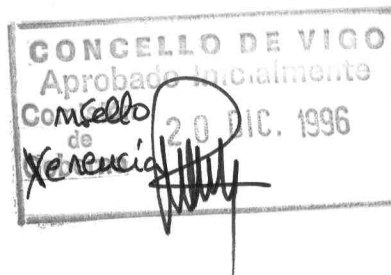


ESTUDIO DE DETALLE A.SU.UA.1 (ZAPATEIRA)

Establecimiento de alineaciones y agrupación de zonas libres de la parcela R4 de la Unidad de Actuación A.SU.UA.1 (Zapateira)



1.- PRELIMINARES

1.1.- Antecedentes

El Estudio de Detalle de la U.E. Zapateira del Barrio de Canido, Municipio de Vigo fue aprobado definitivamente en fecha 31 de Marzo de 1.995. Con posterioridad se aprobaron los Proyectos de Urbanización (1 -9-95) Proyecto de Compensación (4-9-95) y Reformado de Proyecto de Compensación (30-4-96).

La parcela R4, de 2.540 m2 de superficie, fue destinada en el proyecto de Compensación para situar el aprovechamiento de cesión que correspondía al municipio, una zona de "Otros Usos" y una "Zona Verde".

Así según el Estudio de Detalle citado correspondían a la zona R4 los siguientes usos y superficies.

ZONA R4A	OTROS USOS	SUP.	970,00	M2
ZONA R4B	ZONA VERDE	SUP.	607,3	M2
ZONA R4C	ORDENANZA 1.2.A	SUP.	962,7	M2
TOTAL ZONA R4		2.540,00	M2

A la zona R4C le corresponde consolidar el aprovechamiento de cesión que se cifra en 1.798 m2 de edificabilidad total.

El Estudio de Detalle aprobado establece, en su punto 4.2.4 al hablar de la parcela R4, que con carácter general *"la disposición de las parcelas es a título orientativo, pudiendo modificarse las situaciones de las mismas - sin alterar las superficies indicadas - al objeto de agrupar las zonas verdes y de otros usos con las no ocupadas de la parcela R4C para optimizar la superficie unitaria de zonas libres de uso público"*.

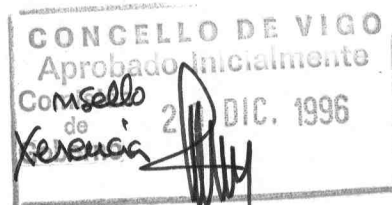
De este párrafo se extrae la necesidad de redactar este Estudio de Detalle que, además de agrupar las distintas zonas, establecerán las alineaciones de los distintos usos y edificaciones que se ordenan en la zona.

2.- PERMUTA

Con posterioridad a las aprobaciones de los expedientes de la Unidad de Ejecución Zapateira, el Ayuntamiento acuerda con la sociedad promotora *MONTELEIRA AUTOSERVICIO S.L.*, la permuta de la parcela R4C por una propiedad de esta Sociedad.

El documento notarial de permuta se realizó el pasado 6 de Mayo de 1.996 y se adjunta a este Estudio de Detalle fotocopia del mismo.

3.- ESTUDIO DE DETALLE



3.1.- Zona R4A, Zona Comercial

La urbanización Zapateira y la ya consolidada urbanización Beamonte y en general la zona del Barrio de Canido comprendida entre la carretera por la antigua vía del tranvía, la costa y Cabo Estay carece de la más elemental estructura comercial para proveer a toda esta extensa area de vivienda unifamiliar.

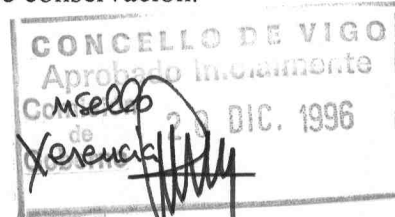
El Estudio de Detalle aprobado recoge que en la zona R4A de 970 m² de superficie y propiedad municipal puede autorizarse el uso comercial como alternativo de la Ordenanza 3.2- Si bien esta Ordenanza admite su máximo de 0,5 m²/m² de edificabilidad (lo que supondría 970 x 0,5 = 485 m²) en esta propuesta se proyectan 225 m² como máximo y situados en una parcela de 300 m².

El Concello o el concesionario de esta parcela serán responsables también del ajardinamiento y pavimentación del resto de la zona R4A de 670 m² así como la superficie de la parcela de uso comercial no ocupada por el edificio y que pasará a formar parte de la totalidad de zonas libres. Igualmente serán los responsables del mantenimiento de esta superficie dentro de la entidad colaboradora de conservación que se constituirá tal y como recoge el Estudio de Detalle.

3.2.- Zona R4B. Zona Verde

Esta parcela de 607 m2 destinada a Zona Verde queda aproximadamente situada en el mismo sitio que ocupaba en la zonificación orientativa del Estudio de Detalle inicial, si bien tiene mayor ancho. Se integrará con las zonas libres no ocupadas de la zona R4A formando un todo sin solución de continuidad.

Le corresponde a la Junta de Compensación tanto su ajardinamiento como mantenimiento dentro de la entidad colaboradora de conservación.



3.3.- Zona R4C. Residencial

Esta parcela es la destinada a albergar el uso residencial que corresponde a la edificabilidad de cesión de propiedad municipal y que totaliza 1.798 m2 de superficie edificable en un sólido de planta baja, dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

La parcela tiene una superficie de 962,7 m2 y su situación varía ligeramente con respecto a la inicialmente prevista, modificándose la forma de la parcela para facilitar el acceso de vehículos desde la cota más baja a los sótanos del edificio.

Se fijan ya las alineaciones del bloque de apartamentos que ocupa 480 m2 de sup. (inferior al 50% autorizado). Asimismo se establece que la zona no ocupada situada al W del edificio será cedida a las zonas verdes de uso público, si bien con la autorización del paso restringido de vehículos hacia el sótano del edificio. Este paso se realizará en superficie y a la cota de la zona verde - cota + 20,00 - hasta llegar a la alineación del edificio donde empezará a bajar para ganar la cota del sótano.

La zona no ocupada situada al S de la parcela formada por una franja de 5 m. de ancho y 240 m2 de superficie se situará a cota + 24 y se destinará a zonas verdes de uso privado.

Así esta zona R4C quedará compuesta por :

Zona ocupada por el edificio	480 m2 (49,85%)
Zona Verde de uso privado	240 m2 (24,9%)
Zona cedida a las zonas verdes de uso público.....	242,7 m2 (25,25%)
TOTAL ZONA R4C	962,7 M2 (100%)

Como se dice en el punto 2 de esta memoria esta parcela fué permutada por el Ayuntamiento con la promotora de este Estudio de Detalle.

3.4.- Estudio comparativo de las superficies y edificabilidades de la U.A. Zapateira y este Estudio de Detalle.

Las superficies y edificabilidades de la Zona R4 de la U.A. Zapateira y de las propuestas de este Estudio de Detalle son las siguientes :

3.4.1.- R.4.A. (Ordenanza 3.2 de otros usos con alternativo de comercial) Sup. total 970 m2.

Edificabilidad del uso alternativo :

$$970 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 485 \text{ m}^2$$

$$\text{Ocupación máxima } 35\% \text{ s}/970 = 339,5 \text{ m}^2$$

Altura : Planta Baja (4,00 m)

Se adoptará como superficie máxima edificable la limitada por la ocupación , esto es 339,5 m2

Propuesta de este Estudio de Detalle

R.4.A (Otros usos con alternativo de comercial.

Sup total	970 m2
Edificio uso alternativo	225 m2
Ocupación máxima	23%

Se propone una ocupación de 225 m2 (inferior a la autorizada - 339,5 m2 - en 114,5 m2) equivalente a un 23% de la parcela R4A (inferior a la autorizada en un 12%).



3.4.2.- R.4.B (Zona Verde)

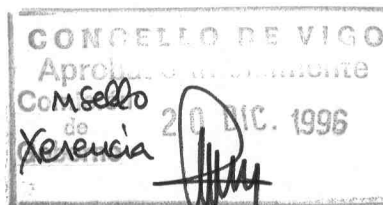
U.A. Zapateira

Sup. total..... 607 m2

Propuesta de Estudio de Detalle

Sup. total 607 m2

No se modifican estas superficies.



3.4.3.- R.4.C (Residencial. Ordenanza 1.2.A)

U.A. Zapateira

Sup. total 962,7 m2
Ocupación máxima 50%..... 481,35 m2
El resto de la parcela sería Zonas Verdes de uso privado..... 481,35 m2
SUP. TOTAL 962,7 m2

Edificabilidad 1.798 m2
Alturas Bajo+2 ptas+ático

Propuesta de este Estudio de Detalle

Sup. total 962,7 m2
Ocupación (49,8 %) 480 m2
Zona Verde uso privado (25%) 240 m2
Cesión a uso público (25,2%)..... 242,7 m2
Edificabilidad..... 1.798 m2
Alturas Bajo+2 ptas+ático

Se reduce la ocupación y las zonas verdes de uso privado cediendo 242,7 m2 de nueva zona verde de uso público.

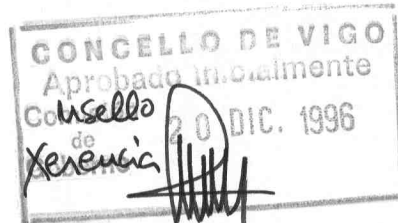
4.- CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION APORTADA.

Este Estudio de Detalle resuelve la exigencia del anterior Estudio de Detalle en cuanto a resolver los usos y edificabilidades señaladas para la parcela R4. No se aumenta

ni edificabilidad, ni ocupaciones en planta, ni alturas de los sólidos propuestos. En contrapartida se aumentan las zonas libres al agrupar todo lo no ocupado en un único sistema de zonas libres y peatonales.

También se delimita el uso Alternativo de Comercial de propiedad municipal, resolviéndose tanto la urbanización como el mantenimiento de la zona "Otros usos" que no estaba explicitada en la U.A. Zapateira.

5.- CONCLUSION



Tras este Estudio de Detalle las parcelas de la zona R4 quedarán definitivamente de la siguiente forma :

Zonas ocupadas por residencial	480 m2
Zonas ocupadas por comerciales.....	225 m2
Total ocupado	705 m2 (27,5 %)

Zonas Verdes de uso privado.....	240 m2 (9,5%)
Zonas Verdes de uso público.....	1.595 m2 (63%)
Total	2.540 m2

Vigo, a 7 de Noviembre de 1.996

EL ARQUITECTO,

Fdo. José Mª Catalán Pérez de Lis

