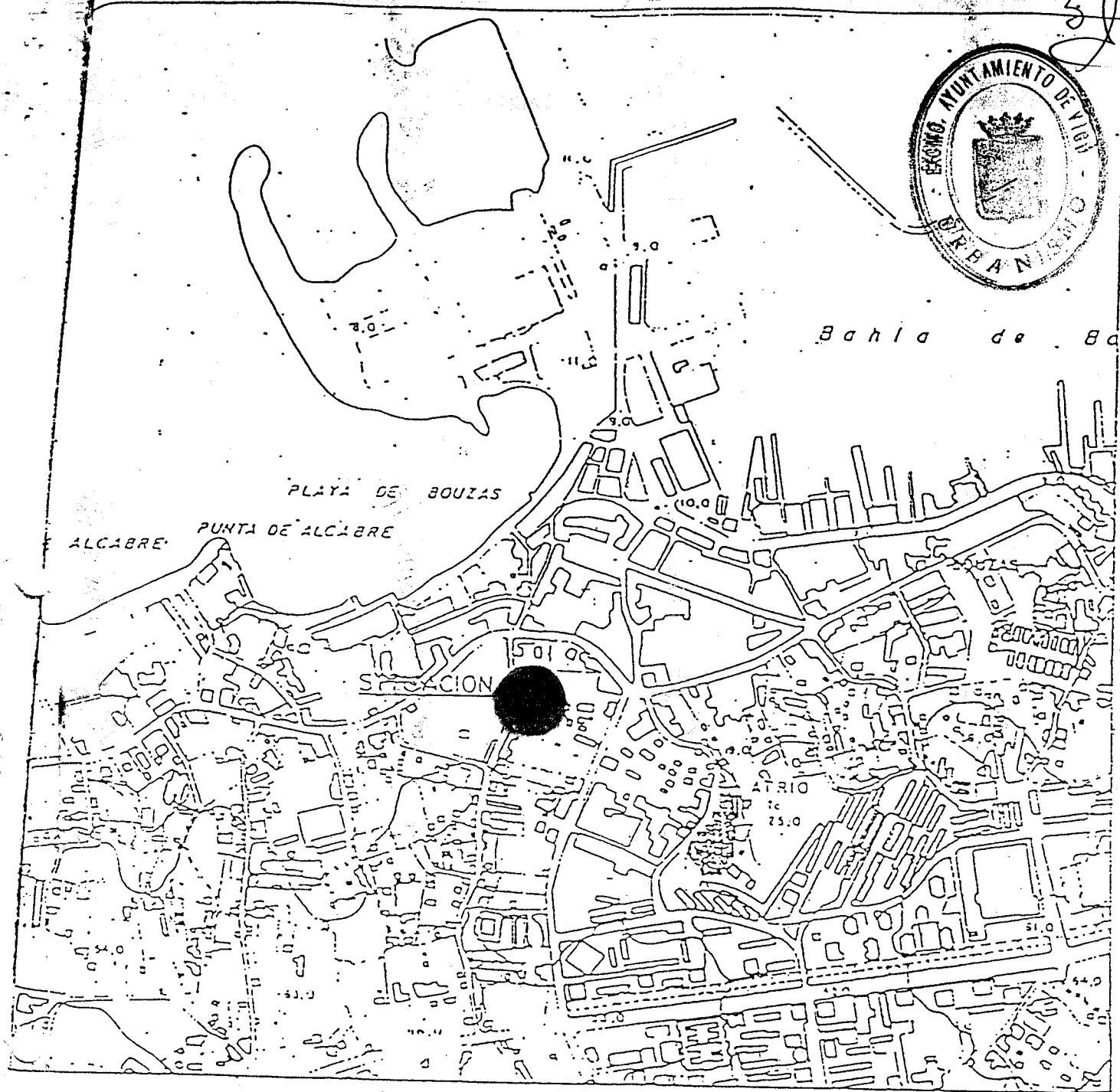
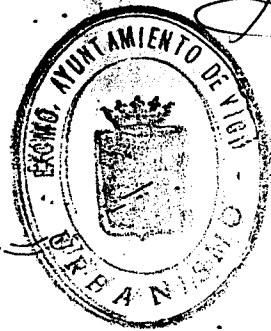


52



Bahía de Ba

ALCABRE

PLAYA DE BOUZAS

PUNTA DE ALCABRE

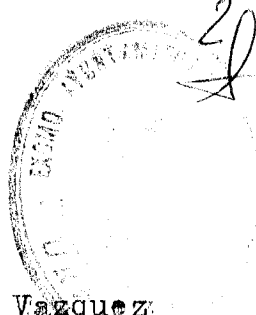
STACION

ATRIO

1:10.000

ARQUITECTO	ANTONIO THOMAS DE CABRANZA
PROPIETARIO	ANTONIO PEREZ ALBORES
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE C/ PARDAINA S/N BOUZAS-VIGO

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.



### I. ANTECEDENTES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

Los anteriores propietarios de esta finca, Srs Freire Vazquez y Freire Rodriguez, presentan una Consulta Previa el 15 Abril 1994 en ese Ayuntamiento, que les es contestada favorablemente con fecha 27 Abril 1994 por el Arquitecto Municipal Dña Concha Cameselle y por el Secretario de la Comisión informativa de Urbanismo D. Marcial Garcinuño con fecha 2 Mayo 1994 con algunas puntualizaciones.

En fecha 12 Julio 1994 se presenta en ese Ayuntamiento un Estudio de Detalle, realizado por el Arquitecto D. Antonio Thomás De Carranza y Franco, que es aprobado inicialmente en el pleno de ese Exemo Ayuntamiento en sesión de 27 Julio 1994 con las particularidades que se exponen en el punto IV de esta memoria.

### II. NORMATIVA DE PLANEAMIENTO.

La citada parcela se encuentra clasificada dentro del " Plan de subsanación de deficiencias de la adaptación del PGOU de Vigo a la LASGA." en la siguiente categoría :

- Clasificación del suelo : Suelo Urbano.
- Calificación del suelo : Ordenanza 1.3.E., edificación familiar en hilera de alta densidad. Edificabilidad  $11 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ .

### III. PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO.

Con fachada a la calle Pardaiña a lo largo de 40 mts., en la acera de Levante, de forma rectangular, tiene una superficie aproximada de  $3.400 \text{ m}^2$ .

La c/ Pardaiña sube con pendiente del 7,5%, incrementándola a su paso por la parcela al 10%, dando un desnivel de la calle a lo largo de la parcela desde la cota 27,90 m. a la 30,90 m. - La superficie de la parcela va paralela a la pendiente de la calle, pero con un desfase de 3 mts., pues se inicia en el punto más bajo con la cota 31,5 m., y acaba en el punto más alto con la cota 33,80 m.

Orientada al Norte, tiene vistas a la Ria.

### IV. MODIFICACIONES, AL ESTUDIO DE DETALLE, IMPUESTAS POR EL PLENO.

- 1-En dicho estudio figura la cesión de 1 m. para ensanche de la c/ Pardaiña, pero se pide la cesión de 2 m. mas en todo el frente de la finca a la c/ Pardaiña.
- 2-Se pide que el vial privado interior, que se construye en la Urbanización llegue hasta el fondo de la parcela y se ajuste a las características de viales de las Ordenanzas del PGOU. vi-

vigente, el artículo 3.2.3.3.D. "calles de tráfico rodado" como así es en su modalidad de calle mixta tipo B.

- 3-Se pide presentar el estudio de tratamiento del frente de la parcela a la c/ Pardaiña, así como aportar las escrituras de propiedad de dicha parcela.
- 4-Prever un espacio en el frente de la parcela para la instalación de contenedores de basura.
- 5-Presentar un estudio del arbolado existente.
- 6-Presentar debidamente firmados y visados todos los documentos de este Estudio de detalle por triplicado.

#### V. PROPUESTA DESARROLLADA Y ADAPTADA A APROBACION INICIAL.

Retomando lo explicado en la consulta previa ya citada, desarrollamos lo referente a alineaciones, conexión a la red rodada, rasantes, saneamiento. Y también retomamos lo exigido en la aprobación inicial de 27 Julio 1994.

- 1.Alineaciones : Como figura en los planos adjuntos, nos retranqueamos 3 m., a lo largo de toda la fachada a la c/ Pardaiña, pues esta tiene 8 m., y según el Ordenamiento vigente ha de pasar a 10 m., el ensanche como es de Ley se realizaría a eje de calle, pero por exigencia de la aprobación inicial cedemos todo nosotros.
- 2.Conexión a la red rodada : Dado que la parcela se divide por una calle mixta que la recorre por el centro, ver planos adjuntos, la conexión de esta calle con la red Municipal, tiene lugar en el centro de la fachada y a la cota de la c/ Pardaiña que en este punto es la 29,50 m., ver sección CC, desde aquí la calle sube con la pendiente máxima permitida del 15% hasta cojer la cota natural de la parcela, que es en ese punto la 32 m., luego se mantiene horizontal, aunque con una pendiente mínima de drenaje del 1,5% hasta la plataforma de giro, que se encuentra en el fondo de la parcela a 65 mts de distancia, en la cota 33 m.
- 3.Rasantes : Las rasantes de las viviendas unifamiliares, nos vienen dadas por las diferentes cotas en las que se encuentran sus conexiones con la calle mixta, ver secciones AA y BB, variando un poco las que están a un lado de las que están al otro de la calle mixta.
- 4.Calle mixta : Corresponde a la red viaria en zonas residenciales 3.2.3.3.D dentro del apartado "calles de tráfico rodado." tomamos la del apartado 5 calles mixtas y de estas el tipo B. Su embocadura se ensancha en su encuentro con la c/ Pardaiña según el radio de 4,20m., que exige la Norma, y el fondo de saco se ensancha hasta los 12 mts., de la Norma, por 3,50 en la parte más estrecha para facilitar el giro del camión de la ba-

48  
sura, ver 3º plano, también en estos giros se respecta el radio de 4,20 m.

5. Agrupación de viviendas : Ya se expuso en la consulta previa 3 grupos de tres, salvo uno solo de dos viviendas. De estos 4 grupos van dos a cada lado de la calle mixta, y en el fondo de la parcela una pequeña zona comun de expansión con piscina y juegos infantiles. Ver plano 3.
6. Sanearamiento : Además de adjuntar el informe de Seragua, se facilita un plano con la red de sanearamiento de la parcela, situación de las arquetas y predimensionado de todo con sus correspondientes pendientes.
7. Tratamiento del frente de la parcela : La acera sera igual a la existente a lo largo de toda la calle, y el frente de la finca a la calle sera tratado en granito del país.
8. Instalación de contenedores de basura : En el frente de la finca a la calle Pardaiña en su punto mas bajo se construira hacia el interior de la parcela y a nivel de calle un cajon de 1 m. de fondo por 2 m. de largo y 1,20 m. de altura, para situar en el mismo los contenedores de basuras.
9. Estudio de arbolado : En toda la finca no existe ningun arbol solo maleza que sera retirada.

#### VI. ESTUDIO COMPARATIVO DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD.

##### a) Lo permitido por la Norma :


- Densidad maxima de 40 Viviendas por Ha.,  
dado que hay 3.400 m<sup>2</sup>, permiten 14 viviendas.
- Edificabilidad maxima de 1 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup>.  
habiendo 3.400 m<sup>2</sup>, se permiten 3.400 m<sup>2</sup> edificables.

##### b) Lo propuesto en este Estudio :

- Densidad maxima de 32 viviendas por Ha.  
dado que se solicitan construir 11 viviendas.
- Se propone edificar 240 m<sup>2</sup> por vivienda.  
siendo 11 viviendas, da un total de 2.640 m<sup>2</sup> edificados.

Esperando nos aprueben definitivamente este Estudio de Detalle despues de someterlo a los tramites legales vigentes.

En Vigo a 8 Marzo de 1996

M b d  
EL Arquitecto  **COLEGIO OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE GALICIA  
SUBDELEGACION DE VIGO**  
**18 MAR 1996**  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS