
DOCUMENTACION REFORMADA

este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 15 JUN 2000

O SECRETARIO DE LA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. FLORIDA Nº 19 - RUA MEDICO JOSE MATO Nº 4-6, EN VIGO

este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 27 NOV 2000

O SECRETARIO DE LA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

PROMOTOR: OTERO Y LOPEZ PROMOCIONES, S.L.
SITUACION: AV.FLORIDA, 19-R.MEDICO JOSE MATO,4-6, VIGO
JOSE HERRERO GARCIA ARQUITECTO, S.L.

MAYO, 2000.

este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 15 JUN 2000

O SECRETARIO DA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 27 NOV 2000

O SECRETARIO DA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

este documento forma parte do expediente n.º
- 5 9 6 1 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 15 JUN 2000

O SECRETARIO DE XERENCIA,

**ESTUDIO DE DETALLE EN AV.FLORIDA 19 -
RUA MEDICO JOSE MATO, 4-6, VIGO**

PROPIETARIO : OTERO Y LOPEZ PROMOCIONES, S.L.

SITUACION : AV.FLORIDA, 19-RUA MEDICO JOSE MATO, 4-6 VIGO
Asdo.: Fco. Javier García Martínez

JOSE HERRERO GARCIA ARQUITECTO, S.L.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 27 NOV 2000

O SECRETARIO DE XERENCIA,

MEMORIA Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Es objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vigo, en la parcela situada con frente a la Avenida de la Florida 19 y Rúa Médico José Mato 4-6, en esta ciudad de Vigo, siendo el propietario del mismo OTERO Y LOPEZ PROMOCIONES, S.L.

Se redacta el Estudio de Detalle de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia, y de los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle, se refiere exclusivamente a la parcela situada con frente a la Avenida de la Florida 19 y Rúa Médico José Mato 4-6, tal como se recoge en el Plano nº 4 de delimitación del Estudio de Detalle y parcelario.

2 RELACION DE PROPIETARIOS

Tal como se recoge en el apartado anterior, se trata de una actuación en una única parcela con propietario único.

Parcela nº	Propietario	Superficie Util
1	OTERO Y LOPEZ PROMOCIONES, S.L.	492,00 M2

Vigo,

15 JUN 2000

3 NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION

O SECRETARIO DE DEFERENCIA,

De acuerdo con el PGOU, la parcela figura calificada por la Ordenanza 1.1.B de edificación cerrada, sin definición de alineaciones interiores, dadas las pequeñas dimensiones de la manzana en la que se ubica la parcela.

En el apartado "d" de la citada Ordenanza, "altura de la edificación", se determinan las alturas máximas permitidas para las edificaciones, siendo por la Avenida de la Florida de 6 plantas (18 m.), y por la Rúa Médico José Mato de 4 plantas (12 m.).

Asimismo, en dicho apartado "d" se prevé que en determinados casos, en los que se puedan presentar soluciones de ajuste con edificaciones lindantes que superen notablemente la altura fijada en el planeamiento, y generen problemas estéticos, se podrán presentar propuestas alternativas que reajusten las alturas y alineaciones previstas en el planeamiento.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

4 ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA

La manzana donde se ubica la parcela se encuentra delimitada por la Avenida de la Florida, la Rúa Médico José Mato, y por un vial en Proyecto que comunica dicha Avenida con la zona del Mercado de las Traviesas.

Vigo,

27 NOV 2000

O SECRETARIO DE DEFERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

La manzana se encuentra totalmente consolidada de edificaciones, excepto en la parcela objeto del Estudio de Detalle, y en la parcela que dá frente a la Avenida de la Florida 23-25 y a la Rúa Médico José Mato 10, en que se han iniciado las obras de edificación de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado definitivamente (expediente 4939/411).

-Avenida de la Florida: el edificio nº 19D está edificado con 8 plantas y ático; el edificio nº 21 con 8 plantas; en el solar que ocupa actualmente el nº 23, se prevé en el Estudio de Detalle aprobado la construcción de un sólido de 8 plantas.

-Rúa Médico José Mato: en el nº 2 la edificación coincide en esquina con la de la Avenida de la Florida 19D, siendo la altura edificada de 8 plantas y ático; en el solar que ocupa el edificio con nº 10, se prevé en el Estudio de Detalle aprobado la construcción de un sólido de 4 plantas; el edificio nº 12 tiene 4 plantas; el edificio nº 14 tiene 5 plantas.

-En la calle en Proyecto y zona del Mercado de las Traviesas, se ha construido recientemente un edificio de 9 plantas.

aprobado INICIALMENTE con esta data

5 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

O SECRETARIO DE VERIFICACION,

La redacción del Estudio de Detalle se justifica por la necesidad de resolver el encuentro de las edificaciones a la Avenida de la Florida y Rúa Médico José Mato con las edificaciones colindantes de mucha mayor altura.

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

En el frente a la Avenida de la Florida la parcela colinda por la derecha con una edificación de 8 plantas y por la izquierda con una de 8 plantas y ático, previniéndose la construcción de una edificación de 8 plantas.

O SECRETARIO DE VERIFICACION,

En el frente a la Rúa Médico José Mato, la parcela colinda por la derecha con una edificación de 8 plantas y ático, y por la izquierda con una edificación en Proyecto de 4 plantas, previniéndose la construcción de un cuerpo de edificación de 7 metros de ancho, de 8 alturas, adosado al linde de la derecha, siendo en el resto de la parcela la edificación de 4 plantas.

La solución propuesta supondrá un adecuado ajuste con las edificaciones lindantes que superan notablemente las alturas permitidas por el actual PGOU, resolviéndose los problemas estéticos de las medianerías vistas.

6 ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO PREVISTO POR APLICACION DE LA ORDENANZA 1.1.B Y EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

6.1 Aprovechamiento por aplicación de la Ordenanza 1.1.b.

El aprovechamiento previsto para la parcela será el resultante de aplicar 6 plantas de altura, a un fondo edificable por la Avenida de la Florida de 15 m., de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.3.1.b de las Normas Generales de Volumen "edificación con frente a calles de distinto ancho", siendo el número de plantas edificables en el resto del solar de 4 plantas, tal como se recoge en el plano nº 5.

A dichos sólidos, se le deberá deducir un patio central de 4,05x4,05 m., y aumentarse la superficie por los vuelos permitidos en el frente a las calles, así como la correspondiente al aprovechamiento bajo cubierta.

Sólido Av.Florida

Sólido	282,50 m ² x 6 Plantas	=	1.695,00 m ²
Vuelo Av.Florida	17,58 m.x1,00 m. x 5 Plantas	=	87,90 m ²
Bajo Cubierta >1,70 m.	266,30 m ² x 1 Planta	=	266,30 m ²
A deducir patios	2x(4,05 m. x 4,05 m.)x 5 Plantas	=	-164,02 m ²

Superficie edificable sólido Av.Florida 1.885,18 m²

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -
 aprobado INICIALMENTE con esta data
 Vigo, 15 JUN 2000
 O SECRETARIO DA XERENCIA,

Sólido Rúa Médico José Mato

Sólido	209,50 m2 x 4 Plantas	=	838,00 m2
Vuelo Rúa Médico José Mato	14,08 m. x 0,60 m. x 3 Plantas	=	25,34 m2
Bajo Cubierta > 1,70 m.	189,94 m2 x 1 Planta	=	189,94 m2

Superficie edificable sólido Rúa J.Mato 1.053,28 m2

Aprovechamiento Total s/PGOU Este documento forma parte del expediente n.º 2.938,46 m2

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -
 aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data
 Vigo, 27 JUN 2000
 O SECRETARIO DA XERENCIA,

6.2 Aprovechamiento en el Estudio de Detalle

Planta Baja			
Plantas 1ª, 2ª y 3ª (incluido vuelo)	3P x 373,00	=	1.119,00 m2
Plantas 4ª, 5ª, 6ª y 7ª (" ")	4P x 288,00	=	1.152,00 m2
Aprov. Bajo Cubierta	1P x 175,46	=	175,46 m2

Aprovechamiento Total s/Estudio de Detalle 2.938,46 m2

6.3 Estudio Comparativo

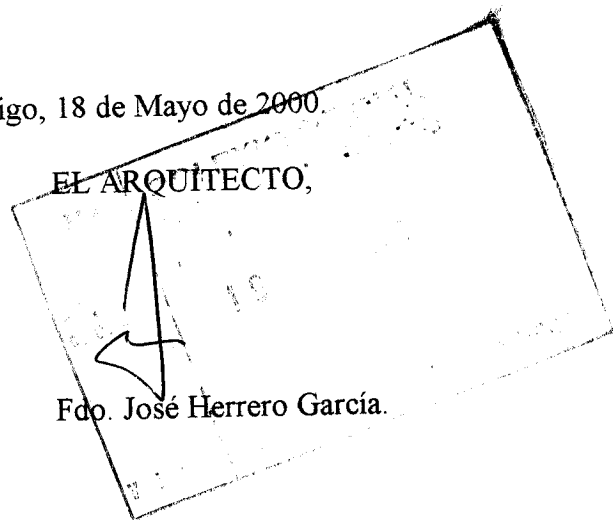
Aprovechamiento Estudio de Detalle	2.938,46 m2
Aprovechamiento s/PGOU	2.938,46 m2

La edificabilidad recogida en el Estudio de Detalle, será coincidente con la permitida por la aplicación del PGOU.

Vigo, 18 de Mayo de 2000.

EL ARQUITECTO,

Fdo. José Herrero García.



este documento forma parte do exp.
- 5 9 6 1 / 4 1 1 -
aprobado INICIALMENTE con esta data

Vigo, 15 JUN 2000

O SECRETARIO DE LA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ESTUDIO DE DETALLE EN AV. FLORIDA, 19 - RUA MEDICO JOSE MATO, 4-6, EN VIGO

Este documento forma parte do expediente n.º

- 5 9 6 1 / 4 1 1 -
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 27 NOV 2000

O SECRETARIO DE LA XERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

5 PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANO Nº 1 SITUACION S/PGOU

PLANO Nº 2 DESLINDE S/CARTOGRAFIA MUNICIPAL

PLANO Nº 3 INFORMACION CATASTRAL

PLANO Nº 4 ESTADO ACTUAL Y AMBITO DEL
ESTUDIO DE DETALLE

PLANO Nº 5 APROVECHAMIENTO URBANISTICO
S/PGOU

PLANO Nº 6 APROVECHAMIENTO URBANISTICO
S/ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: OTERO Y LOPEZ PROMOCIONES, S.L.
SITUACION: AV.FLORIDA, 19-R.MEDICO JOSE MATO,4-6, VIGO
JOSE HERRERO GARCIA ARQUITECTO, S.L.

MARZO, 2000.