

Este documento forma parte do expediente nº 29177/11 aprobado INICIALMENTE pola XUNTA DE GOBERNO LOCAL con esta data

Vigo, 29 XULL. 2011

Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Xefe de Asesoramento Xurídico da Xerencia,
(Resolución do 01.07.2011)

Asdo.: Gustavo Rodríguez Bartol

DILIXENCIA DE COMPROBACIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

A presente xerocopia concorda ben e fielmente co orixinal

Vigo, 12 MAR. 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Este documento forma parte do expediente nº 29177/11 aprobado DEFINITIVAMENTE pola PLENO con esta data:

Vigo, 27 FEB. 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)
Asdo.:

PTO-PS-12/024

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE TRAVESÍA PINO Nº6

SITUACIÓN: RÚA TRAVESÍA PINO Nº6 - VIGO

PROMOTOR: PROMOCIONES BONAFIDES S.L.

mar martínez boga
arquitecta



DILIXENCIA DE COMPROBACIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
ESTUDIO DE DETALLE TRAVESÍA PINO Nº6 VIGO
e fílménté co orixinal

Est. d.
aprobado EXCLUSIVAMENTE polo
XUNTA DE GOBERNO LOCAL
con esta data:

Vigo, 12 MAR 2012
ESTUDIO DE DETALLE TRAVESÍA PINO Nº6
MEMORIA DESCRIPTIVA

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Vigo, 29 AOU. 2011
O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Xefe de Administración Xurídica da Xerencia,
(Resolución do 01.07.2011)
Asdo.: Gustavo Rodríguez Bartol

1.- PRELIMINAR.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene como fin establecer un reparto del derecho edificatorio establecido para la parcela situada en la Travesía Pino nº6, del municipio de Vigo, con el fin de realizar un tapado de la medianera generada con el edificio existente en la Avenida Alcalde Gregorio Espino nº8, conforme lo establecido en la Consulta Urbanística Especial realizada a la Xerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Concello de Vigo, con número de expediente 70882/421.

La iniciativa del presente estudio de detalle es de un particular, interesado en la concesión de licencias en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

Este documento forma parte do
expediente nº 70882/421
aprobado DEFINITIVAMENTE
polo PLENO con esta data:

2.- DISPOSICIÓN LEGAL.

Vigo, 27 FEB. 2012

2.1. Marco Legal

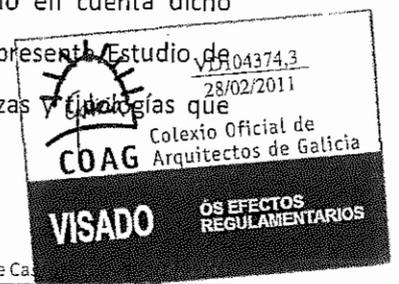
O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)
Asdo.:

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las disposiciones de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre (Ley de ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia), así como lo establecido en las normas urbanísticas vigentes.

2.2. Planeamiento Vigente en el Concello

El planeamiento vigente en el Concello de Vigo es el Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 16 de mayo de 2008 (B.O.P. 06-08-08) exp. nº 7266-411.

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta dicho planeamiento para reordenar la edificabilidad de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle y establecer las alturas del edificio de acuerdo con las ordenanzas y tipologías que establece el PXOM.



DILIXENCIA DE COMPROBACION
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
A presente xerocopia concorda ben
e fírméntase co original
ESTUDIO DE DETALLE TRAVESIA ESPINO Nº6, VIGO
Vigo, 12 MAR 2012

Este documento forma parte do expediente nº...
aprobado DEFINITIVAMENTE pola XUNTA DE GOBERNO LOCAL con esta data:
Vigo, 30 AULL 2011

2.3 Formulación del Estudio de Detalle

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

A Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Xefe de Arreosamento Jurídico da Xerencia,
(Resolución do 01.07.2011)
Asdo): Gustavo Rodríguez Barbal

La ordenación de volúmenes mantendrá las determinaciones del Planeamiento sin alterar el aprovechamiento que les corresponde según el PXOM y en ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán las condiciones de la ordenación de las colindantes.

2.4. Justificación de su redacción.

La aparición de una pared medianera en la edificación lindera izquierda (Av. Gregorio Espino nº8, de 10 plantas) en caso de edificar un sólido del número de plantas y dimensiones autorizado actualmente por el PXOM (4 alturas), justifica la redacción del presente Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 9.3.21 de las normas urbanísticas vigentes, así como del artículo 104 de la ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Este documento forma parte do expediente nº...
aprobado DEFINITIVAMENTE pola PLENO con esta data:

Vigo, 27 FEB 2012

2.5. Objeto de Estudio de Detalle.

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Realizar una reestructuración del derecho edificatorio establecido en el vigente PXOM para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle con el fin de efectuar el tapado de una pared medianera ciega, sin superar este derecho edificatorio máximo, conforme a lo establecido en el artículo 9.3.11, y 9.3.21 apartado 4 de las normas urbanísticas vigentes

2.6. Ámbito Territorial.

El ámbito de actuación y la delimitación se ha realizado de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales del sector de Urbanismo.

2.7. Promotor.

El promotor del presente Estudio de Detalle es Promociones Bonafides S.L.



DILIGENCIA DE COMPROBACION
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
A presente xerocopia concorda ben
e fíxime co orixinal
ESTUDIO DE DETALLE TRAVESIA PINO Nº6, VIGO
Vigo, 12 MAR 2012

Este documento forma parte do
expediente nº...
aprobado **DEFINITIVAMENTE** polo
PLENO da **XUNTA DE GOBERNO LOCAL**
con esta data:
Vigo, 29 ABR 2011

3.5. Fondo edificable.

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

A Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 01.07.2011)
Asdo.: Gustavo Rodríguez Bartol

El solar objeto del presente Estudio de Detalle tiene fijado en el vigente Plan Xeral de Ordenación Municipal un fondo edificable de 20 m.

Los fondos edificados de los terrenos ocupados en el resto de la manzana son muy variables, en función de las ordenanzas de aplicación en el momento de su construcción y teniendo siempre presente la estructura de propiedad del suelo.

Este documento forma parte do
expediente nº...
aprobado **DEFINITIVAMENTE**
polo **PLENO** con esta data:

3.6. Alturas y números de plantas.

Vigo, 27 FEB 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Los edificios colindantes al que se pretende construir en el solar anteriormente mencionado tienen una altura de cuatro plantas (B+III), el de la calle travesía pino nº4, y de 10 plantas (B+IX) el edificado con el número 8 de la avenida Alcalde Gregorio Espino. El resto de edificios de la manzana donde se ubica el solar tienen alturas comprendidas entre cinco y once plantas. En la parcela que estamos tratando, el PXOM permite una altura máxima de cuatro plantas (B+III).

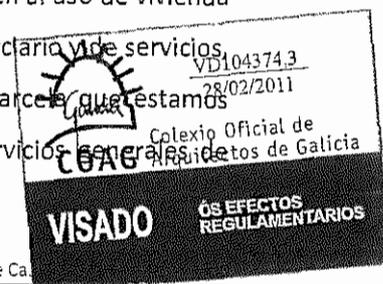
3.7. Ordenación de aplicación.

La ordenanza por la cual se construyeron los actuales edificios obedecen al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del año 1971.

En la actualidad, la ordenanza que el presente Estudio de Detalle aplicará será la Ordenanza 3 de Suelo Urbano Consolidado en manzana cerrada, conforme al vigente PXOM.

3.8. Usos particulares.

Actualmente, todas las edificaciones de la manzana se corresponden al uso de vivienda multifamiliar a partir de la planta primera, destinándose los bajos a uso terciario vide servicios, exceptuando el nº4 de la Travesía Pino (lindante a la derecha con la parcela que estamos tratando), propiedad de la compañía Telefónica S.A. que lo es para servicios generales de telefonía, centrales, etc.



DILIXENCIA DE COMPROBACION
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
ESTUDIO DE DETALLE TRAVESIA PINO Nº6 VIGO
e flicimé co orixinal

Vigo, 12 MAR 2012

El uso característico del edificio que nos ocupa se ajustará a lo establecido en las normas urbanísticas vigentes.

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Este documento forma parte de expediente n.º...
aprobado INDEFINITAMENTE por
XUNTA DE GOBERNO LOCAL
con esta data:

Vigo, 20 XULL. 2011

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Xefe de Asesoramento Xurídico da Xerencia,
(Resolución do 01.07.2011)

Asdo.: Gustavo Rodríguez Bartol

3.9. Documentación de Catastro.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está compuesta catastralmente por dos parcelas con referencias catastrales 4257206NG2745N y 4257207NG2745N.

La propiedad de los edificios colindantes, a efectos catastrales, es de la Comunidad de Vecinos de la avenida Alcalde Gregorio Espino nº8 y de Telefónica S.A.

Este documento forma parte de expediente n.º...
aprobado DEFINITIVAMENTE por
PLENO con esta data:

Vigo, 27 FEB 2012

4.- PROPUESTA.

4.1. Condicionantes previos.

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)
Asdo.:

Se trata de una parcela sin edificar situada en la calle Travesía Pino nº6, en el municipio de Vigo, que se encuentra en una manzana consolidada en su totalidad a excepción de dicha parcela. El edificio colindante con ésta al sureste (esquina de Travesía Pino con Gregorio Espino), consta de diez plantas, creando sobre la parcela no edificada una pared medianera ciega. El sólido que permite construir el vigente PXOM, de cuatro alturas (B+III), no alcanzaría a tapar esta medianera, quedando vistas cinco plantas de pared ciega, con los problemas estéticos que ello ocasionaría.

El presente Estudio de Detalle recoge estas circunstancias tratando de proponer un reparto del derecho edificatorio de la parcela, con objeto de solucionar el problema descrito anteriormente.

4.2. Criterios adoptados.

En aplicación de lo establecido en el epígrafe 7 del artículo 9.3.11, así como del epígrafe 4 del artículo 9.3.21 de las normas urbanísticas vigentes, los criterios manejados en la propuesta del presente Estudio de Detalle son los siguientes:



DILIXENCIA DE COMPROBACION
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
A presente xerocopia concorda ben
estudio de DETALLE TRAVESÍA PINO Nº6, VIGO

Vigo, 12 MAR 2012

Este documento forma parte de
e número nº
aprobado INICIALMENTE pola
XUNTA DE GOBERNO LOCAL
con esta data

Vigo, 29 ABRIL 2011

Se propone construir un edificio que tape en mayor medida la medianera creada por el edificio colindante, sin superar el derecho edificatorio máximo establecido en el PXOM (1.280 m²), y cumpliendo con las siguientes características:

- Numero de plantas:

Se propone construir un edificio de ocho plantas (B+VII), de tal forma que las cuatro primeras ocupen todo el frente de la parcela (16,00 m) hasta una altura máxima de 15,00 m, y las cuatro restantes, ocupen 9,75 m de este frente, construyéndose adosadas a la medianera que se pretende tapar, en el lado izquierdo. De esta forma, se construirá la edificación de forma que en sus últimas cuatro plantas, forme una fachada vista hacia el noroeste, en lugar de la pared medianera ciega actual, con un retranqueo lateral respecto al edificio colindante a la derecha de la parcela de 6,25 m.

- Fondo edificable:

Tal y como establece el vigente PXOM, la parcela tiene fijado un fondo edificable máximo de 20 m. Este fondo edificable se aplicará únicamente en la planta baja de la edificación que se pretende construir (16,00 x 20,00 m), dejando libre la superficie restante de la parcela para uso de patio privado del edificio. Las restantes plantas tendrán un fondo de 10,82 m que viene fijado por lo establecido en el epígrafe b), del punto 2 del artículo 73 de la ley 9/2002, modificado por las leyes 15/2004 y 4/2010 que indica:

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

...

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

De esta forma, la edificación que se pretende proyectar cumple con lo indicado en dichos artículos, a pesar del mayor número de plantas.

- Rasantes: Se adoptará la existente de la calle Travesía Pino.



DILIXENCIA DE COMPROBACION
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

A Presente, xerocopia, coñecendo as
ESTUDIO DE DETALLE TRAVECERAS DE VIGO
e (firmante co orixinal)

Vigo, 12 MAR. 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Este documento forma parte do expediente nº 112/2011 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO con esta data:

Vigo, 28 JUL. 2011

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)
Asdo.: Gustavo Rodríguez Barrial

5.- TRAMITACIÓN.

5.1. Tramitación de planeamiento de desarrollo (art. 86 de la ley 2/2010 de 25 de marzo de medidas urgentes de modificación de la ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia)

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

5.2. Competencia para la aprobación definitiva. (art. 89 de la Ley 2/2010 de 25 de marzo de medidas urgentes de modificación de la ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia)

2. La aprobación definitiva de los planes especiales de ordenación de núcleo rural, parciales, especiales y del plan de sectorización y de los estudios de detalle corresponderá al órgano municipal competente.

Vigo, febrero 2011

La arquitecta



Fdo.: Mar Martínez Boga

Este documento forma parte do expediente nº 112/2011 aprobado DEFINITIVAMENTE polo PLENO con esta data:

Vigo, 27 FEB. 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)
Asdo.:



**DILIXENCIA DE COMPROBACION
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

A presente xerocopia concorda ben
e filiméntese co orixinal

Vigo, ~~12 MAR 2012~~

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Este documento forma parte do
expediente n.º
aprobado INICIALMENTE pola
XUNTA DE GOBERNO LOCAL
con esta data

Vigo, ~~25 AULL 2011~~

A Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Xefe do Asesoramento Xurídico da Xerencia,
(Resolución do 01.07.2011)

Asdo.: Gustavo Rodríguez Bartol

PLANOS

Este documento forma parte do
expediente n.º
aprobado DEFINITIVAMENTE
polo PLENO con esta data:

Vigo, ~~27 FEB 2012~~

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)

Asdo.:

ESTUDIO DE DETALLE TRAVESÍA PINO Nº6

SITUACIÓN: RÚA TRAVESÍA PINO Nº6 - VIGO

PROMOTOR: PROMOTORES BONAFIDES S.L.

mar martínez boga
arquitecta



DILIXENCIA DE COMPROBACIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
A presento xerocopia concorda ben
ESTUDIO DE DETALLE TRAVESÍA P.º N.º 6, V.º 1
e ficharínte co orixinal

Vigo, 12 MAR, 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral

Este documento forma parte do
voto do nº 11
Aprobado DEFINITIVAMENTE polo
PLENO DE GOBERNO LOCAL
con esta data:

Vigo, 20 AULL, 2011

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Xefe do Xarceiro de Xurídico da Xerencia,
(Resolución do 01.07.2011)

Asdo.: Gustavo Rodríguez Bartol

INDICE

- 01 SITUACIÓN Y DESLINDE (Resolución do 22.09.2011)
- 02 PXOM Y CATASTRO
- 03 REPORTAJE FOTOGRÁFICO 1
- 04 REPORTAJE FOTOGRÁFICO 2
- 05 DERECHO EDIFICATORIO SEGÚN PXOM. PLANTA
- 06 DERECHO EDIFICATORIO SEGÚN PXOM. ALZADOS
- 07 PROPUESTA ALTERNATIVA. PLANTA
- 08 PROPUESTA ALTERNATIVA. ALZADOS

Este documento forma parte do
voto do nº 11
Aprobado DEFINITIVAMENTE
polo PLENO con esta data:

Vigo, 27 FEB, 2012

O Secretario da Xerencia de Urbanismo
P.D. O Técnico de Administración Xeral
(Resolución do 22.09.2011)
Asdo.:

