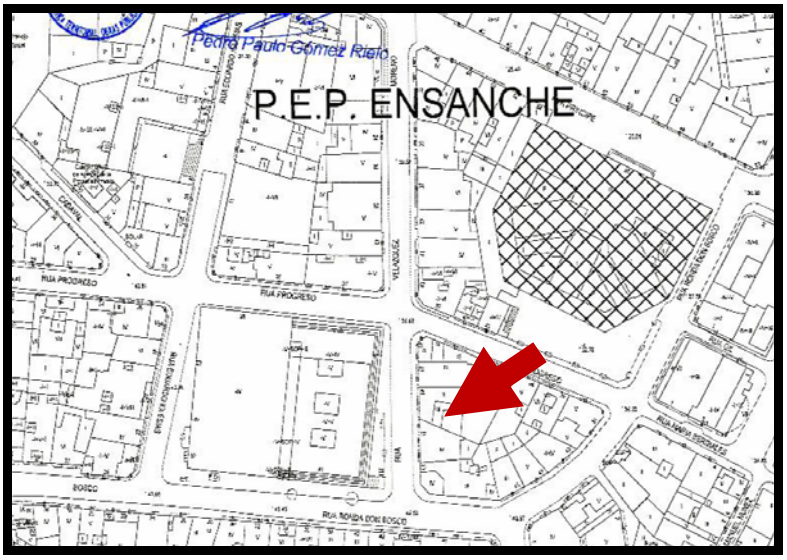
2. Memoria Urbanística

Normativa Urbanística de Aplicación

La normativa urbanística de aplicación es la que se indica en el **informe municipal redactado el 10 de Marzo de 2OO9** por la Oficina Municipal de Planeamiento y Gestión, referido al expediente 65/551 de información urbanística.



PXOM 2OO8 PLANO SERIE 2 - HOJA 7W 1:2.OOO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SUELOS URBANO Y DE NÚCLEO RURAL, ELEMENTOS CATALOGADOS

Subsección 1ª. Condicións particulares de Abastecemento Alimentario.

Art. 9.13.26 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. As condicións particulares para a ampliación de edificios dotacionais existentes destinados a servizos públicos de abastecemento alimentario, son as seguintes:

   Admítese a ampliación de edificios destinados a servizos públicos de abastecemento alimentario, nas condicións específicas seguintes:

   a) En edificios illados, caberá o aumento dunha planta máis, sempre que a súa superficie construída non exceda do cincuenta (50) por cento da superficie edificada da planta que a soporta.

   b) En edificios illados, cuxas plantas de piso ocupen superficies iguais ou superiores ó cincuenta (50) por cento da planta baixa, caberá a ampliación daquelas ata que os seus planos de fachada coincidan cos planos de fachada da planta baixa.

   c) As ampliacións previstas nos dous puntos anteriores poden ser acumulativas.

   d) A ampliación deberá realizarse de modo que a distancia entre as novas fachadas resultantes da ampliación garden, respecto do lindeiro da parcela lindeira, unha distancia igual ou superior á establecida para tamaño de patios.

   e) Maila o anterior, caberá a ampliación de edificios acaroados a parcelas lindeiras, cumprindo as condicións de separación establecidas para patios e en todo caso a ampliación estará dentro do plano trazado a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais desde o borde superior do forxado da última planta acaroada existente.

   f) Non poderán ser obxecto de ampliación os edificios que incumpran as normas xerais ou particulares no que atinxe a vivenda exterior, accesos, condicións de prevención de incendios, ou condicións de accesibilidade, agás que a ampliación contemple as correspondentes medidas correctoras.

2. No que concirne ó uso será aplicable o regulado para o uso comercial alimentario.

En dicho informe se hace referencia a la subsección 1ª de la sección 7ª, "**Condiciones Particulares de abastecimiento Alimentario**" (art. 9.13.26), en la que se admite la ampliación de edificios destinados a servicios públicos de abastecimiento.
La ampliación prevista se describe en las siguientes condiciones de superficies y volúmenes

SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTADO PREVIO				
SÓTANO SEGUNDO	H: 2,80 m	1.655,46		
SÓTANO PRIMERO	H: 3,73 m	1.655,46		
	TOTAL 1		**3.310,92**	
PLANTA BAJA+ ENTREPLANTA	H: 3,80 m	1.655,46		
PLANTA PRIMERA	H: 3,80 m	1.655,46		
	TOTAL 2		**3.310,92**	
	TOTAL EDIFICIO		**6.621,84**	**m²**

VOLUMEN EDIFICADO ESTADO PREVIO			
SÓTANO SEGUNDO	4.635,29		
SÓTANO PRIMERO	6.174,86	10.810,15	
PLANTA BAJA	6.290,75		
PLANTA PRIMERA	6.290,75	12.581,50	m³
	TOTAL	**23.391,65**	**m³**

SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTO			
SÓTANO SEGUNDO	H: 2,80 m	1.655,46	
SÓTANO PRIMERO	H: 3,73 m	1.655,46	
	TOTAL 1	**3.310,92**	
PLANTA BAJA + ENTREPLANTA	H: 3,80 m	1.655,46	
PLANTA PRIMERA	H: 3,95 m	1.655,46	
PLAZA (cafetería)	H: 4,00 m	443,53	
	TOTAL 2	**3.754,45**	
	TOTAL	**7.065,37**	**m²**

VOLUMEN EDIFICADO PROYECTO			
SÓTANO SEGUNDO	4.635,29		
SÓTANO PRIMERO	6.174,86	10.810,15	
PLANTA BAJA	6.290,75		
PLANTA PRIMERA	6.539,07		
PLAZA (cafetería)	1.726,85	14.556,67	m³
	TOTAL	**25.366,82**	**m³**

COMPARATIVA						
	previo		reformado		**diferencia**		%
SUPERFICIES							
	6.621,84	m²	7.065,37	m²	**443,53**	**m²**	6,7%
VOLÚMENES s/ RASANTE							
	12.581,50	m³	14.556,67	m³	**1.975,17**	**m³**	15,69%

El proyecto se adapta a las **condiciones de uso de Comercio** reguladas en la sección 1ª del capítulo 5.4, y a las condiciones de **uso de Garaje-Aparcamiento** reguladas en el capítulo 5.7.

La planta edificada sobre el nivel de la plaza, que se dedica a cafetería y usos varios ocupará 443,53 m2 que es menos del 50 % (827,73 m2) de la planta inferior a ella (1.655,46 m2), por lo que está dentro de lo permitido para ampliaciones de edificios dotacionales de abastecimiento alimentario, según se recoge en el art. 9.13.26 Condiciones Particulares de edificabilidade.

Servicios Urbanísticos de la Parcela
El emplazamiento en que se ubica la edificación dispone los siguientes servicios urbanísticos y suministros:

Acceso rodado a través de vía pública
Abastecimiento de Agua, a través de la acometida del mercado actual, al que suplirá temporalmente
Saneamiento, Idem que el anterior
Energía eléctrica, Idem que el anterior
Telefonía, Idem que el anterior

Memoria justificativa del cumplimiento de la ordenaza 3.1B de zonas libres, respecto s las condiciones de volumen y edificabilidad. Art. 8.4.2 de las normas del " Plan Especial y Catálogo Complementario de Edificios, Conjuntos y Elementos a Conservar en Vigo".

Grado	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad (m2/m2)
B	6	0.06

Dicha ordenanza hace referencia a que la altura de la edificación será de 1 planta con máximo de 4 m. La edificación en la plaza tiene una altura de 4 metros.

PROYECTO

Grado	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad (m2/m2)
B	4,63	0.046

El proyecto se adapta a la **ordenaza 3.1B de zonas libres, respecto s las condiciones de volumen y edificabilidad. Art. 8.4.2 de las normas del " Plan Especial y Catálogo Complementario de Edificios, Conjuntos y Elementos a Conservar en Vigo".**

Memoria de materiales a utilizar en la fachada indicando texturas y colores.

Se renovará toda la envolvente del edificio, incorporando una nueva **fachada ventilada de granito silvestre** de acabado similar a la del resto de la manzana en la zona de la calle del Progreso y distinto despiece de dicho granito hacia la calle Eduardo Iglesias.

Se abrirán **nuevos huecos** según la documentación gráfica adjunta, con grandes paños de **vidrio laminar**. El resto de la carpintería exterior será de aluminio anodinado con rotura de puente térmico

VIGO, enero de 2010

Fdo: Mercedes Fernández Díaz, arquitecta