

## I. MEMORIA

### 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1 Agentes\*
- 1.2 Información previa\*
- 1.3 Descripción del proyecto\*
- 1.4 Prestaciones del edificio\*



**1.1.- AGENTES\***

## 1.1.1.- NOMBRE DEL AUTOR DEL ENCARGO

El presente proyecto se redacta por encargo de:

Promotor: Consorcio do Casco Vello de Vigo

## 1.1.2.- NOMBRE DE LOS AUTORES DEL PROYECTO

Los autores del presente proyecto son:

Perfecto Cendón Domínguez arquitecto colegiado 2.446

Francisco Javier Vázquez Fernández arquitecto colegiado 2.370

Formando la sociedad:

Cendón-Vázquez Arquitectos S.C.P. colegiado 20.182

**1.2.- INFORMACIÓN PREVIA\***

1.2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida, definición, finalidad del trabajo y uso.

1.2.2.- Datos del emplazamiento, entorno físico.

1.2.3.- Normativa urbanística, otras normativas en su caso.

1.2.4.- Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

**1.2.1.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA. DEFINICIÓN, FINALIDAD DEL TRABAJO Y USO.**

Ha sido sometidas a consulta previa de la comisión de seguimiento del PEPRI la agregación de las parcelas objeto del presente proyecto. Agregación que ya ha sido aprobada por dicha comisión.

Es pues finalidad del presente trabajo redactar el **proyecto BÁSICO Y DE EJECUCIÓN** de rehabilitación de siete edificaciones para nueve viviendas y un local comercial, tal y como se describe en la memoria y en la documentación gráfica adjunta.

El proyecto se redacta teniendo en cuenta:

- El programa de necesidades demandado por la propiedad. Teniendo en cuenta la posibilidad de cubrir las necesidades de ofertar viviendas, de tamaño suficiente para cubrir las necesidades de unidades familiares con hijos. Complementando así la diversidad de viviendas que el Consorcio del Casco Vello está rehabilitando.
- La necesidad de adaptarse a la geometría, contorno físico, soleamiento y vistas de las parcelas.
- Buscar que la intervención se integre dentro del casco histórico y desarrolle las determinaciones que para el determina el PEPRI del casco Vello de Vigo.

El Presente Proyecto se redacta pues, según la legislación vigente para la obtención de la licencia municipal de obras y la posterior rehabilitación de **de los inmuebles situados en Ferrería 11, 13, 17 y 19 y S. Sebastián 1,3,5,7** según la disposición y detalles descritos en los planos y documentación adjunta.



### I.3. DATOS DO SOLAR; SITUACIÓN, FORMA, LINDES, ORIENTACIÓN, SUPERFICIE, TOPOGRAFÍA, SERVIDUMBRES.

Situación: Ferrería 11, 13, 17, 19 e S. Sebastián 1,3,5,7

#### 1.3.1 LA PARCELA

La parcela se encuentra delimitada por las Rúas S. Sebastián, Ferrería y Baixada a Costa. Posee un fuerte desnivel en la sección transversal Este oeste, encontrándose en el frente oeste a la rúa S. Sebastián a cota 50.90 y en el frente por la rúa de la Herrería a cota 43.70.

El desnivel entre ambas calles se salva en pendiente subiendo de este a oeste por la rúa Ferrería y de Este a Oeste por la rúa S. Sebastián.

O bién también se salva mediante escaleras atravesando el solar de este a Oeste por la Subida A Costa.

Ambas calles, Ferrería y S. Sebastián son de sección estrecha con anchos que van de 3m a 5m, como casi todas las de la zona alta del Casco Vello.

Sin embargo aparecen tres zonas de desahogo o descompresión del espacio, que son:

- La intersección entre ambas, al este del solar, que forma una pequeña plaza.
- El espacio de intersección entre la subida A Costa y la rúa de S. Sebastián, en la que el planeamiento prevé la creación de un nuevo espacio público, junto con el actual ensanchamiento en las escaleras de la subida A Costa, y que además será frente de una nueva dotación.
- La plaza de Calatrava al Oeste del solar objeto de la intervención.

El planeamiento también preve un patio interior en la manzana, que desde un primer momento entendemos como un área de oportunidad, que con un tratamiento adecuado puede ser otra de las áreas de expansión de las estrecheces de la intervención.

#### 1.3.2 LAS EDIFICACIONES

Se encuentran en la actualidad demolidas total o parcialmente (aquellas que no eran a conservar según la normativa, S. Sebastián 1, 3, 7, o Ferrería 13, 17) o bién vaciadas (aquellas que se van a rehabilitar Ferrería 11 y 19 y San Sebastián 5)

Todos ellos están construidas con muros de carga, de los cuales alguno ya se ha demolido, por su falta de capacidad portante. Todas las edificaciones han estado sometidas a la intemperie durante años. Motivo por el cual los muros medianeros han estado filtrando agua y lavándose la argamasa y el material que enlaza las dos hojas. Es por ello que se encuentran totalmente disgregados y han perdido su capacidad portante.

Por tanto gran parte de ellos se demolerán y serán sustituidos por otros de hormigón en planta semisótano enlazando todo el arranque de los muros y de termoarcilla en el resto de las plantas. Todos ellos dispuestos en el mismo lugar que los originales y conservando exactamente la misma forma del parcelario.

Se diferencian en los planos de planta, con distintas tramas aquellos muros que se conservan, los nuevos que se ejecutan en hormigón y los que se ejecutan en termoarcilla.

#### 1.3.4. PROGRAMA DE NECESIDADES.

El programa de necesidades es el sugerido por la propiedad una distribución de viviendas contemporáneas, versátiles y cubriendo los requisitos exigidos por las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia.

Se trató de respetar al máximo la forma del parcelario, de modo que se pueda percibir con la nueva distribución el parcelario original y que cada parcela se corresponda con un espacio de la nueva distribución. Es por ello que se dejaron las medianeras libres, sin adosarles ningún tipo de tabiquerías o elementos que distorsionasen su percepción. Los núcleos húmedos aparecen como cajas cerradas que organizan a su alrededor las estancias, que permiten aislarlas o agruparlas con grandes puertas correderas a modo de tabiques.

La distribución de los espacios por plantas y superficies se describe de manera pormenorizada en el apartado 1.3.6



### I.3.5. ASPECTOS FUNCIONAIS, FORMALES Y TÉCNICOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La intervención, como ya indicamos se centra en la rehabilitación de las edificaciones conservadas, así como en la reedificación de las que ya no existen. Se han adaptado así a las necesidades de la normativa vigente: PEPR1 del casco Vello, CTE y normas del habitat.

En aquellas edificaciones a conservar se pretende con ésta rehabilitación poner en valor los elementos salientables de la arquitectura del Casco Vello. Haciendo una rehabilitación de calidad.

En las que se reedifican de nuevo, se respetan los valores de éste, la forma de las parcelas, la disposición de los muros de carga, la volumetría definida por las fichas del PEPR1, la proporción de los huecos macizos en las fachadas así como los materiales: granito de fachadas, carpinterías exteriores y estructura de madera.

En los volúmenes nuevos se respetan las proporciones de las fachadas huecos-macizos, así como los materiales granito y madera; buscando su integración dentro de la arquitectura del Casco Vello. Si bién estos se tratan de un modo contemporáneo. La fachada se construye con bloques de granito de grandes dimensiones colocados en vertical, definiendo cada uno de ellos el macizo entre los vanos; se separan en cada planta por fajas horizontales del mismo granito.

El planeamiento prevé la manzana en cuestión objeto del presente proyecto, como zona de posible agregación de edificaciones. Agregación para la cual ya disponemos de autorización municipal.

El planeamiento prevé una altura de bajo y dos plantas en las fachadas a la calle Ferrería y de bajo y una planta a la calle S. Sebastián. El desnivel de la parcela hace que exista un desnivel medio de una planta entre las dos calles. Así la planta sótano a S. Sebastián es la baja a Ferrería, que la planta baja a S. Sebastián es planta primera a Ferrería ; y que la primera a S. Sebastián es la segunda a Ferrería.

Debido a las escasas dimensiones de cada una de las edificaciones, y a la optimización de los recorridos verticales resolveremos con un único núcleo de escaleras el acceso a las viviendas, acceso que produciremos por la rúa S. Sebastián , y que se hará a través de la planta intermedia, pudiendo, desde esta subir una planta o bajar otra. También se accede a este núcleo desde la Rúa Ferrería a través del patio interior previsto en el planeamiento.

La edificación en Rúa Ferrería 11 se rehabilita en una sóla vivienda, con acceso por la Rúa Ferrería y por el patio interior.

Si bién se prevé la agregación de las edificaciones, también se consideró importante el conservar el parcelario original y la disposición de los muros de carga, poniendolo además en valor.

Optamos por mantener las medianeras libres, sin adosarles ningún tipo de tabiquerías o elementos que distorsionasen su percepción. Los núcleos húmedos aparecen como cajas cerradas que organizan a su alrededor las estancias, que permiten aislarlas o agruparlas con grandes puertas correderas a modo de tabiques. Potenciando así diversas maneras de utilizar el espacio en función del momento o de las necesidades de los usuarios

Se procuró que las estancias de día de las viviendas, tuvieran frente a las áreas de expansión que comentamos en el apartado anterior (el patio y las tres placitas) favoreciendo así la relación de éstas con el espacio exterior, así como las búsqueda de mejor luminosidad.

Entendemos así que las viviendas resultantes, son abiertas, diáfanas, luminosas y con espacios resultantes muy versátiles; pudiendo adaptarse así a los distintos momentos en el tiempo o a los distintos usuarios finales.



**I.3.6. CUADRO DE SUPERFICIES.**  
**1.3.6.1 SUPERFICIES ÚTILES**

**VIVIENDA D. FERRERÍA 11**

<b>VIVIENDA D</b>	<b>SUPERFICIE UTIL (m²)</b>
<b>PLANTA SEMISOTANO</b>	
Acceso-Cocina	15,55
Aseo	2,75
<b>PLANTA BAJA</b>	
Escalera-Acceso	6,05
Estar	12,40
<b>PLANTA PRIMERA</b>	
Escalera	5,25
Dormitorio	11,55
Baño	2,95
Lavadero	1,55
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>58,05</b>
Balcón	2,75
<b>Total de sup. útil abierta</b>	<b>2,75</b>



**PLANTA BAJA A RÚA FERRERÍA (semisoto a S. Sebastián)**

<b>VIVIENDA A</b>	<b>SUPERFICIE UTIL (m²)</b>
Acceso	3,05
Estar-Comedor-Cocina	31,10
Lavadero-Tendedero	1,85
Aseo	1,95
Dormitorio 1	15,10
Distribuidor-Armario 1	5,65
Dormitorio 2	12,00
Distribuidor-Armario 2	4,50
Baño	4,40
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>79,60</b>

<b>VIVIENDA B</b>	<b>SUPERFICIE UTIL (m²)</b>
Acceso-Cocina-Estar	29,15
Lavadero-Tendedero	2,35
Dormitorio	14,30
Distribuidor-Armario	4,30
Lavabo-Baño	6,50
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>56,60</b>

<b>LOCAL COMERCIAL</b>	<b>SUPERFICIE UTIL (m²)</b>
Local (sin uso específico)	98,80
<b>Total de sup. útil comercial</b>	<b>98,80</b>

<b>ZONAS COMUNES</b>	<b>SUPERFICIE UTIL (m²)</b>
Escalera	7,70
Distribuidor 1	11,20
Distribuidor 2	2,50
Cuarto instalaciones	9,60
Cuarto tecnico 1	4,30
Cuarto tecnico2	5,00
<b>Total de sup. útil comercial</b>	<b>40,30</b>



**PLANTA PRIMERA A RÚA FERRERÍA (baixa a S. Sebastián)**

<b>VIVIENDA A</b>	Superficie Útil (m²)
Acceso	5,25
Cocina-Estar-Comedor	32,30
Lavadero-Tendedero	1,85
Aseo	2,30
Dormitorio 1	12,00
Vestidor-Armario 1	5,65
Dormitorio 2	12,00
Vestidor-Armario 2	4,55
Baño	4,40
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>80,30</b>

<b>VIVIENDA B</b>	Superficie Útil (m²)
Acceso-Cocina-Estar-Comedor	29,15
Lavadero-Tendedero	2,35
Dormitorio	15,95
Vestidor-Armario	5,55
Lavabo-Baño	6,50
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>59,50</b>

<b>VIVIENDA C</b>	Superficie Útil (m²)
Acceso-Estar-Cocina	41,80
Lavadero-Tendedero	2,50
Distribuidor-Armario	2,90
Dormitorio 1	13,25
Baño-Distribuidor 1	6,30
Distribuidor-Armario 1	3,25
Dormitorio 2	8,35
Distribuidor-Armario 2	4,20
Dormitorio 3	10,35
Distribuidor-Armario 3	4,25
Baño 2	4,55
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>101,70</b>

<b>ZONAS COMUNES</b>	SUPERFICIE UTIL (m²)
Acceso	6,10
Portal	13,75
Escalera	7,60
<b>Total de sup. útil cerrada</b>	<b>27,45</b>



**PLANTA PRIMERA A RÚA SAN SEBASTIÁN**

VIVIENDA A	SUPERFICIE UTIL (m2)
Acceso	5,10
Estar-cocina-comedor	33,25
Lavadero-tendedero	1,85
Aseo	2,30
Dormitorio 1	16,90
Distribuidor-armario 1	5,65
Dormitorio 2	12,15
Distribuidor-armario 2	4,50
Baño	4,40
<b>Total sup. Util cerrada</b>	<b>86,10</b>
balcon (5x0,75 m2)	3,75
balcon	0,90
<b>total sup Util abierta</b>	<b>4,65</b>

VIVIENDA B	SUPERFICIE UTIL (m2)
Estar-cocina-comedor	29,15
Lavadero-tendedero	2,35
Lavadero-tendedero	16,70
Dormitorio 1	5,95
Lavabo-baño	6,50
<b>Total sup. Util cerrada</b>	<b>60,65</b>
balcon (2x0,75 m2)	1,50
<b>total sup Util abierta</b>	<b>1,50</b>

VIVIENDA C	SUPERFICIE UTIL (m2)
Acceso-estar-cocina	42,60
Lavadero-tendedero	2,50
Distribuidor-armario	2,90
Dormitorio 1	13,25
Baño-distribuidor 1	6,50
Distribuidor-armario 1	3,30
Dormitorio 2	8,65
Distribuidor-armario 2	4,20
Dormitorio 3	10,35
Distribuidor-armario 3	4,25
Baño 2	4,55
<b>Total sup. Util cerrada</b>	<b>103,05</b>
balcon	5,70
<b>total sup Util abierta</b>	<b>5,70</b>

ZONAS COMUNES	SUPERFICIE UTIL (m2)
distribuidor 3	13,80
<b>Total sup. Util cerrada</b>	<b>13,80</b>





## 1.3.6.2 SUPERFICIES CONSTRUÍDAS

	LOCAL COMERCIAL, Z.COMUNES Y DEMAS VIVIENDAS		VIVIENDA D		PATIO INTERIOR	PODIO EXTERIOR
	cerrada	abierta				
P. Segunda Ferrería P. Primera S. Sebastián	348,50	10,95	--	--	--	--
P. Primera Ferrería y Baja S. Sebastian P. Segunda VIV D	348,50	7,30	29,75	2,75	--	--
P. Baja Ferrería y Semisotano S. Sebastian P. Primera VIV D	cerrada		abierta	cerrada	abierta	
	VIVIENDA	COMERCIAL	--	31,05		46,15
	230,85	124,85				14,55
P. Baja Vivienda D	--		cerrada	abierta	--	--
			32,55			
<b>TOTAL</b>	cerrada(V+C)		abierta	cerrada	abierta	
	VIVIENDA	COMERCIAL				
	<b>927,85</b>	<b>124,85</b>	<b>18,25</b>	<b>93,55</b>	<b>2,75</b>	<b>46,15</b>
						<b>14,55</b>

	SUPERFICIE CERRADA	SUPERFICIE ABIERTA
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>1146,05</b>	<b>81,70</b>



### I.3.7. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Las normativas urbanística aplicable son :

- Plan Xeneral de ordenación Municipal de Vigo 16 de maio de 2008
- Plan Especial de Reforma Interior PEPRI Casco Vello de Vigo 12 abril de 2007

En el apartado 4.1 Memoria urbanística, se haya justificado el cumplimiento de dichas normas.

### 1.4.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Se establecen como prestaciones del edificio las destinadas a los usos previstos en el proyecto vivienda, y locales comerciales, por lo tanto las limitaciones son aquellas que no se correspondan específicamente con los usos para los que las presentes edificaciones fueron diseñadas.

