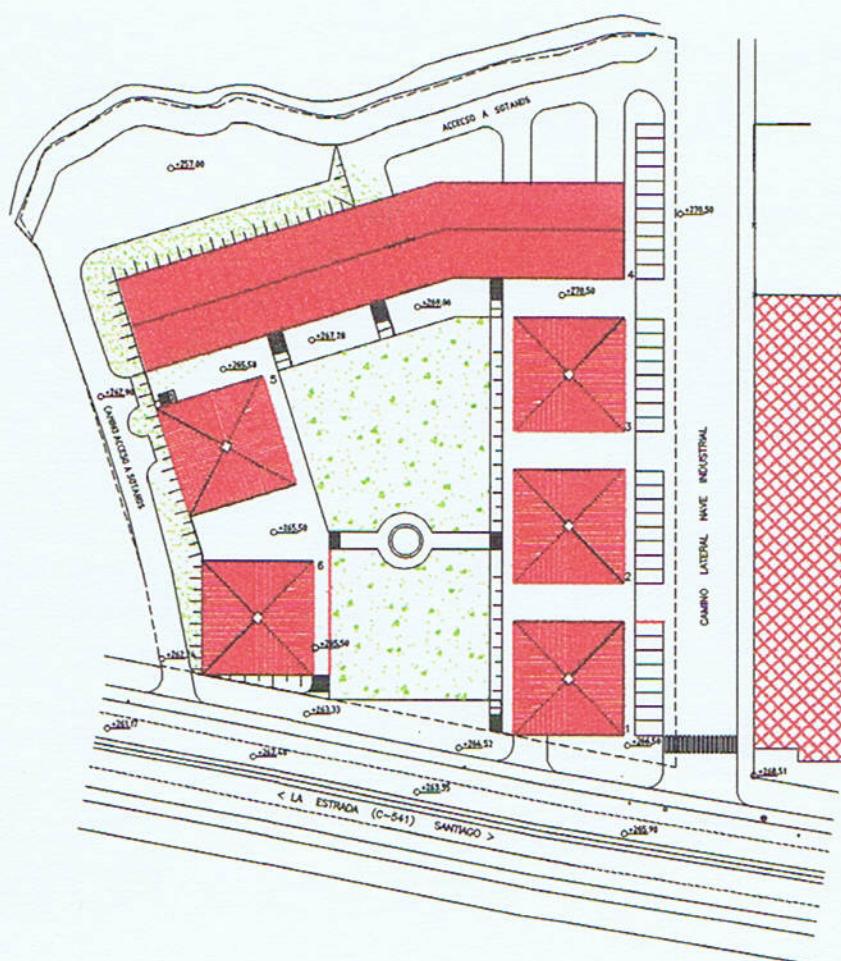


PROYECTO :ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD: UNEDA 2000 S.L.

SITUACION: MONTOUTO-CACHEIRAS (AYTO DE TEO) LA CORUÑA



JOSE LUIS PEREIRO ALONSO

DR ARQUITECTO

**PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE**

**PROPIEDAD: UNEDA 2.000, S.L.**

**SITUACIÓN: MONTOUTO-CACHEIRAS (AYTO. DE TEO) - LA CORUÑA**

---

## **ÍNDICE DE LA MEMORIA**

- 1.- ENCARGO**
- 2.- ANTECEDENTES**
- 3- SITUACIÓN - RELACIÓN CON EL ENTORNO**
- 4.- PLANEAMIENTO VIGENTE**
- 5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**
- 6.- ESTADO ACTUAL DEL ÁREA**
  - 6.1.- ÁMBITO Y SUPERFICIE**
  - 6.2.- TOPOGRAFÍA**
  - 6.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES**
  - 6.4.- PARCELARIO**
- 7.- ANÁLISIS DEL ENTORNO**
- 8.- LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
- 9.- LA EDIFICACIÓN**
- 10.-SÓTANOS**
- 11.-DATOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE**
  - 11.1.- EDIFICABILIDAD PROYECTADA**
  - 11.2.- SUPERFICIES RESULTANTES**
- 12.-CUADRO COMPARATIVO**
- 13.-SISTEMA DE ACTUACIÓN**
- 14.-TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO**

**PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE**

**PROPIEDAD: UNEDA 2.000, S.L.**

**SITUACIÓN: MONTOUTO-CACHEIRAS (AYTO. DE TEO) - LA CORUÑA**

---

## **MEMORIA**

### **1.- ENCARGO**

Se redacta el presente proyecto de **ESTUDIO DE DETALLE** por encargo de D. RAMÓN SOUTO CANEDA con domicilio en Bama - Ayuntamiento de Touro (La Coruña) con N.I.F. nº 33.222.636-X y D. JOSÉ ESTURAO GARCÍA con domicilio en Cruz de Méndez S/N - Touro y N.I.F. nº 33.151.517-F, en representación de UNEDA 2000, S.L., con domicilio en Bama - Touro (La Coruña) y C.I.F. nº B-15.637.846.

### **2.- ANTECEDENTES**

El Excmo. Ayuntamiento de Teo, considerando la necesidad de crear nuevas zonas residenciales que acojan el crecimiento urbano y que faciliten la cobertura de la demanda existente estableció en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal la posibilidad de desarrollar nuevas áreas urbanas. Dentro de estas, de conformidad con la legislación vigente, se definieron áreas de suelo urbano a desarrollar mediante **ORDENANZA DE SUELO URBANO RESIDENCIAL Y TERCIARIO EN EDIFICACIÓN ABIERTA (URTA)**.

Dentro de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Teo, la propiedad de una determinada área calificada con la ordenanza "URTA", encargo al arquitecto que suscribe la redacción de un **ESTUDIO DE DETALLE** como figura de planeamiento secundario para ordenar volúmenes y señalar alineaciones y rasantes de una determinada unidad

de actuación del suelo urbano, como establece la ordenanza de suelo urbano residencial y terciario en edificación abierta (URTA).

### **3.- SITUACIÓN - RELACIÓN CON EL ENTORNO**

La unidad a desarrollar en el presente Estudio de Detalle esta situada en la zona del Montouto con frente a la carretera 541 con dirección a la Estrada y Santiago, sus linderos son:

Norte: José de la Torre.

Sur: Juan Vázquez

Este: Carretera 541 Santiago - La Estrada.

Oeste: Regato.

La unidad de actuación comprende un área situada entre la carretera 541 de Santiago a La Estrada al Este y un regato situado al Oeste, calificada en todo su fondo con la misma ordenanza (URTA).

Las Normas Subsidiarias de Teo clasifican los márgenes de la carretera 541 como suelo urbano, por su vocación residencial que forma un eje de desarrollo apoyado en dicho eje de comunicaciones. Por ello el entorno de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle forma un tejido urbano homogéneo en fase de desarrollo.

### **4.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

En los planos adjuntos esta señalado el polígono de actuación, objeto del presente Estudio de Detalle, en los que aparte de su ámbito, están definidas la alineación de volúmenes y señalamiento de alineaciones y rasantes.

La ordenanza URTA señala la siguiente normativa que habrá de desarrollarse a través de Estudio de Detalle (artículo 78.3 de R.X.).

**PARÁMETROS:**

**PARCELA MÍNIMA:** 200 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALTURAS:** B+1

B+2 con frente a las carreteras Nº 550, C-541, C.P. 8.202

**CESIONES:** Zona verde uso público (18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificados).

**5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

La información facilitada por los servicios técnicos municipales está señalada en el plano de infraestructura adjunto. Del análisis de la citada información resulta evidente que el ámbito del Estudio de Detalle cuenta con los servicios urbanísticos exigidos por el marco legal vigente, dando frente a la carretera pavimentada pudiendo conectarse directamente los servicios de acometida de agua, red de alcantarillado y energía eléctrica.

**PAVIMENTACIÓN:**

La carretera C-541 La Estrada-Santiago están debidamente pavimentadas, faltando por realizar los accesos dentro del ámbito de la actuación.

**RED DE AGUA:**

Por la carretera C-541 La Estrada - Santiago discurre la tubería con d125/140 P.N. 10 a la que se podrá realizar la acometida.

## **RED DE ALCANTARILLADO:**

La red de alcantarillado de d40 discurre por la carretera C-541 Santiago - La Estrada a la que deberá realizarse la conexión correspondiente.

## **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA:**

En las inmediaciones del polígono existen las redes eléctricas y de telefonía las cuales se deberán realizar las conexiones correspondientes.

## **6.- ESTADO ACTUAL DEL ÁREA**

### **6.1.- ÁMBITO Y SUPERFICIE**

En los planos adjuntos está señalado el ámbito de la actuación que comprende una superficie de 13.880,20 m<sup>2</sup>.

Parcela neta: 12.990,20 m<sup>2</sup>

Sus linderos son:

Norte: José de la Torre.

Sur: Juan Vázquez.

Este: Carretera C-541 Santiago - La Estrada.

Oeste: Regato.

### **6.2.- TOPOGRAFÍA**

El ámbito de la unidad de actuación presenta una topografía acusada en sentido Norte-Sur existiendo una diferencia de nivel de unos 8 m.

Asimismo en la zona Oeste de la parcela existe un desnivel importante en la zona de contacto con el regato que discurre en dirección Norte-Sur.

#### **6.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES**

Dentro del ámbito de la unidad no existen edificaciones.

#### **6.4.- PARCELARIO**

El ámbito de la unidad de actuación está formada por una sola propiedad, comprendida entre la carretera C-541 Santiago-La Estrada y el regato en su extremo Oeste, por lo cual la tramitación del desarrollo de la unidad es más sencillo sin necesidad de constituir una junta de compensación.

### **7.- ANÁLISIS DEL ENTORNO**

El área objeto del presente Estudio de Detalle da frente al Este a una "senda" de primera orden constituida por la carretera de Santiago a La Estrada. En el lindero oeste existe un "borde" formado por un regato, el cual constituye una barrera de separación con la zona situada al Oeste clasificada en las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable.

El terreno se emplaza en la ladera que discurre desde el alto de Montouto hacia Cacheiras, sobre la cual discurre la carretera de Santiago a La Estrada. Todo este ámbito comprendido entre Montouto y Cacheiras está contemplado en las Normas Subsidiarias como suelo residencial con una tipología de edificación abierta.

## **8.- LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Las determinaciones de la ordenanza de aplicación (URTA) señalan una tipología de edificación abierta. Por ello se propone una ordenación de volúmenes permeable en la zona central como edificios aislados en torno a un gran espacio central de relación que se plantea como una zona verde, cerrado al fondo por una eficación aislada que discurre en sentido Norte-Sur. Al Norte se proyecta un importante vial que dará acceso a los terrenos situados al fondo del otro lado del regato.

La topografía del terreno obliga a plantear varias plataformas a distintas cotas señaladas en los planos de ordenación. Al Norte con frente al nuevo vial de acceso se disponen tres bloques aislados. Al Sur con frente a la plaza peatonal se disponen otros dos bloques aislados. Finalmente al Oeste cierra el espacio peatonal central un bloque aislado en distintos niveles para ajustarlo a la topografía del terreno .

## **9.- LA EDIFICACIÓN**

La edificación propuesta en el presente Estudio de Detalle responde a las determinaciones señaladas por la ordenanza de aplicación. Su tipología es aislada y están formados por sótanos, planta baja, dos plantas y bajo cubierta.

Los cinco bloques situados al este tienen una planta cuadrada con un núcleo central de comunicaciones con luz y ventilación cenital. El bloque de tipo lineal situado al Oeste esta formado por varios cuerpos de edificación adaptados a la topografía del terreno con núcleos de comunicación independientes.

## **10.-SÓTANOS**

En el Estudio de Detalle se define la posible ocupación de sótanos bajo la edificación para poder cumplir la exigencia de una plaza de aparcamiento por vivienda, determinación que se deberá resolver en los correspondientes proyectos de edificación.

## **11.-DATOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

### **11.1.- EDIFICABILIDAD PROYECTADA**

La edificabilidad señalada por la ordenanza URTA es de 1m2/m2 sobre la superficie de la parcela resultando una superficie construida permitida de:

$$\text{Sup.} = 12.990,20 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \dots \quad 12.990,20 \text{ m}^2$$

La superficie construida máxima proyectada en el Estudio de Detalle es la siguiente:

a) Bloque tipo (vivienda colectiva nº 1-2-3-5-6)

Planta baja ..... 395,92 m<sup>2</sup>

Planta primera ..... 403,48 m<sup>2</sup>

Planta segunda ..... 403,48 m<sup>2</sup>

Planta bajo cubierta ..... 284,51 m<sup>2</sup>

---

TOTAL SUPERFICIE BLOQUE TIPO ..... 1.487,39 m<sup>2</sup>

Sup. Bloque tipo	Nº Bloques	Superficie
1.487,39 m <sup>2</sup> x	5	= 7.436,85 m <sup>2</sup>

b) Bloque nº 4 (vivienda colectiva)

Planta baja .....	1.521,04 m <sup>2</sup>
Planta primera.....	1.571,84 m <sup>2</sup>
Planta segunda .....	1.571,84 m <sup>2</sup>
Planta bajo cubierta .....	888,63 m <sup>2</sup>

---

TOTAL SUPERFICIE BLOQUE TIPO ..... 5.553,35 m<sup>2</sup>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE 12.990,20 m<sup>2</sup>

#### 11.2.- SUPERFICIES RESULTANTES

1.- Ocupación edificios.....	3.500,64 m <sup>2</sup>
2.- Zona verde uso público .....	2.338,24 m <sup>2</sup>
3.- Aceras y escalinatas .....	4.992,97 m <sup>2</sup>
4.- Aceras C-541 y vial perimetral.....	2.158,35 m <sup>2</sup>

---

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO..... 12.990,20 m<sup>2</sup>

#### 12.- CUADRO COMPARATIVO

	<u>N.S.</u>	<u>E.D.</u>
- Superficie ámbito	-----	12.990,20 m <sup>2</sup>
- Altura edificación	B+2+B/C	B+2+B/C
- Superficie construida	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (12.990,20 m <sup>2</sup> )	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (12.990,20 m <sup>2</sup> )
- Retranqueos linderos	5 m.	> 5 m.
- Nº de plazas de aparc. en sótanos	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.

## 13.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad con el marco legal vigente se fija como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN, no siendo necesario en este caso la constitución de Junta de Compensación por ser de propietario único, circunstancia que facilita la gestión.

## 14.- TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

Como resultado de las determinaciones del planeamiento vigente resultan las siguientes cesiones de terreno al Ayuntamiento, en desarrollo del presente Estudio de Detalle:

a) Cesión de zona verde de uso público correspondiente a 18 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, según las Normas Subsidiarias de Teo:

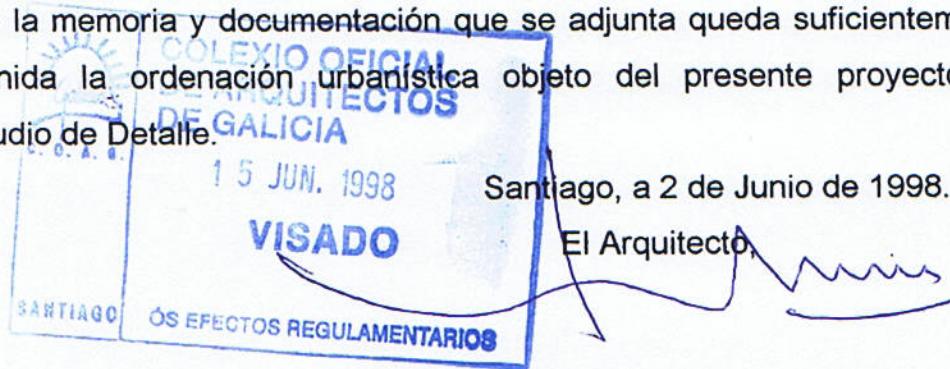
$$12.990,20 \text{ m}^2 \times 18 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = \dots \quad 2.338,24 \text{ m}^2$$

b) Cesión de terreno para ampliación de carretera C-541 y vial perimetral situado al Norte:

$$\text{Total cesión viales} \dots \quad 2.158,35 \text{ m}^2$$

TOTAL CESIÓN TERRENO A + B ..... 4.496,59 m<sup>2</sup>

Con la memoria y documentación que se adjunta queda suficientemente definida la ordenación urbanística objeto del presente proyecto de Estudio de Detalle.



Fdo.: José Luis Pereiro Alonso.