

M E M O R I A

ESTUDIO DE DETALLE SUELO URBANO URTA

SITUACION: CACHEIRAS - AYUNTAMIENTO DE TEO

1.- INTRODUCCION

1.1.- OBJETO DEL PPROYECTO

El presente documento tiene por objeto la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE efectuado con anterioridad en la finca calificada como URTA 2a en Parroquia de Cacheiras , Ayuntamiento de Teo, a fin de ordenar los volumenes, aumentar el fondo edif. y así cumplimentar lo dispuesto por las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Teo.

Las alineaciones y rasantes, han sido ya establecidas y reajustadas a fin de solucionar razonablemente las condiciones constructivas del solar.

1.2.- CONTENIDO

El articulo 14 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1346/1976 establece con carácter general los fines y contenidos de los estudios de detalle, según el cual el fin del presente estudio ampliado será :

ORDENACION DE VOLUMENES, interpretando las especificaciones dispuestas en las Normas Subsidiarias en vigor.

2.- PETICIONARIO

El estudio se redacta por encargo de D. CARLOS VILARES PEREZ , con D.N.I. N° 33.077.769 C en representación de VILARES LUGO S.L.. C.I.F. B-37.140.391 y domicilio en C/ Curros Enríquez n° 15 Entresuelo B , Lugo.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SOLAR

3.1.- SITUACION

Zona de Atán, Parroquia de Cacheiras, Ayuntamiento Teo.

3.2- DESCRIPCION

La finca objeto del estudio es de forma irregular, procedente de la agrupación que se realizó en su dia de las parcelas 437, 438/1 y 438/2.

linda:

Norte.- Parcelas 425 y 433.

Sur.- Camino Público.

Este.- 433 y 432

OESTE.- Parcelas 425 y 439

Establecidas las alineaciones a ejes correspondientes, 8 mts al eje (camino 14 mts), nos quedan el frente al que se refleja en los planos.

El estudio se ciñe al solar definido entre los lindes anteriormente citados, cuya forma y dimensiones se pueden apreciar en los planos taquimétricos presentados.

3.3.- SUPERFICIE

La superficie total de la finca según los datos levantados, es de 7.990 m².

3.4.- CARACTERISTICAS FISICAS

La característica física mas señalable del solar es su forma irregular.

Topográficamente se desarrolla en un terreno en pendiente con caída hacia el Este .

3.5.-RED VIARIA EXISTENTE

El solar, inscrito en el Suelo Urbano, está configurado por el camino de acceso al que da frente y lo comunica con la carretera N-541 A Estrada - Santiago.

4.-ANTECEDENTES

4.1.-PLANEAMIENTO

El proyecto se ajustará a la figura de planeamiento en vigor :

NORMAS SUBSIDIARIAS DE AYUNTAMIENTO DE TEO .

4.2.-HISTORICOS

No son reseñables aspectos históricos concretos que incidan en el estudio y puedan condicionar el propio proyecto.

5.- PLANTEAMIENTOS BASICOS

Se pretende solucionar los problemas derivados de la topografía con una racional disposición de la edificación.

Para intentar paliar la dificultad que supone dicha adaptación y realizar una lógica adaptación se proponen dos caminos:

1.- Escalonamiento de los bloques edificatorios para así lograr adaptarse a la topografía.

2.- Adaptación entre la rasante de la carretera y la altura máxima permitida en las edificaciones, a base de una separación de la línea de edificación del vial que nos permite con ligeros movimientos de tierras resolver el problema.

7.-CRITERIOS DE DISEÑO

La división del volumen edificatorio en tres bloques, permite el escalonamiento necesario sin perder cada edificio la identidad propia, manteniendo la máxima dimensión de fachada permitida por las Normas. Igualmente se trata de mantener la líneas de cornisa en los bloques y así solucionar los planos de cubiertas sin encuentras extraños de difícil solución formal.

La exigencia de mantener la edificación existente condicionará la imagen formal de dichos bloques.

La separación de la línea de edificación, nos lleva a tener una superficie que por un lado cumple los parámetros anteriormente mencionados en cuanto

a adaptación de rasantes, y además soluciona la necesidad del espacio libre de cesión.

Se plantea una solución formal que incorpore la edificación a la trama urbano y al entorno existente, distorsionándolo de la menor forma posible.

La fragmentación del volumen en entidades menores, optimiza los tamaños de las edificaciones, tanto desde el punto de vista funcional como estructural.

8.- ESTANDARES URBANISTICOS

Se trata de un ESTUDIO DE DETALLE a realizar en un área sin definición de estándares, cumpliéndose los parámetros marcados por las Normas.

9.- DETERMINACIONES NUMERICAS

CUADROS COMPARATIVOS

SUPERFICIE INICIAL 7990 m²

SUP. BRUTA URBANA 3820.67m²

SUP. DESTINADA A USO VIVIENDAS Y OTROS COMP.

3820.67 M²

NUMERO VIV. (COMPUTO 100M²/VIV)

ESPACIO LIBRE DESTINADO A ZONA VERDE, ETC.

(18 M² * VIVIENDA) 690 M²

SERVICIOS URBANISTICOS

DISPONIBLES: Abas. de agua, pav.calzada
alcantarillado, energia eléctrica.

A REALIZAR: Encintado de aceras, alum.
público (completar), canalizaciones.

La Coruña, Abril de 1.999

EL ARQUITECTO



M E M O R I A

PROYECTO DE COMPENSACION

1.- DESCRIPCION DEL AMBITO DE ORDENACION

Los terrenos incluidos en el ámbito objeto de ordenación forman parte del suelo calificado como URTA (Suelo Urbano Residencial y Terciario en Edificación Abierta B+1), y están situados en el Lugar de Atán , Cacheiras, Ayuntamiento de Teo.

La superficie total de la parcela original es de 7.990 m², de los que 3820.67 están calificados como URTA, de acuerdo con el plano taquimétrico del ámbito ordenado.

La parcela tiene un frente de unos 67 metros a camino público.

2. RELACION DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS

La propiedad de la finca original corresponde a D. Albino Pena De la Torre (D.N.I. 33.077.769) y Dña María Lores Carneiro (D.N.I. 33.072.419) quienes aportan parte a la sociedad Vilares Lugo S.L. de la forma que se indica en el presente documento.

DATOS DEL CESIONARIO

"Vilares Lugo S.L.", con C.I.F. B - 37.140.391 y domicilio social en C/ Curros Enriquez nº 15 Entresuelo B , Lugo.

3.-DESCIPCION DE LA FINCA APORTADA

La finca aportada tiene una superficie total de 7.990 m² de los cuales 3820.87m² estan calificados como suelo URTA (según reciente medición).

Dentro del ambito se localiza una edificación destinada a vivienda unifamiliar , residencia de los mencionados anteriores propietarios y que la ordenación respeta. La edificabilidad consumida por dicha edificación es de 175.37 m² , y consta de planta semisótano destinada a local libre y garaje y planta baja destinada a vivienda.

LINDEROS

NORTE : Parcelas 425 y 433

SUR : Camino Público.

ESTE : Parcelas 432 y 436

OESTE : Parcelas 425 y 439

4.-PROGRAMA DEL PROYECTO DE COMPENSACION

El objeto del presente documento es posibilitar la ordenación establecida en el estudio de detalle, originando una nueva parcelación soporte tanto de las edificaciones a mantener, como de las futuras edificaciones y espacios libres y de cesión.

Tres parcelas se originan en la propuesta , además de la correspondiente zona de cesión de viales.

Parcela A : correspondiente a la ubicación de la edificación existente a mantener. Se le designa la edificabilidad consumida por dicha edificación.

Parcela B : correspondiente a la ubicación de las nuevas edificaciones. Se le asigna la restante edificabilidad una vez descontada la asignada a la parcela A.

Parcela C : Correspondiente al espacio libre de cesión destinado a zona verde y dominio público municipal.

Espacio de cesión de viales : correspondiente a la franja de terreno fuera de la alineación destinada a la ampliación de vial fernte de la parcela.

5.-FINCAS RESULTANTES

Las fincas resultantes de la ordenación propuesta en el presente documento son :

PARCELA A

Superficie total de parcela neta 3717.69 m².
que se divide en :

Superficie suelo URTA 1095,31 m².

Superficie suelo no urbanizable 2622,38 m²

Edificabilidad asignada 175,37 m²

Edificabilidad consumida 175,37 m²

LINDES

Norte : Parcelas 425 y 433

Sur : Camino Público

Este : Parcela B y Parcelas 432 y 436

Oeste : Parcelas 425 y 439

PARCELA B

Superficie total de parcela neta 3143.68 m².
que se divide en :

Superficie suelo URTA 2035.36 m².

Superficie suelo no urbanizable 1108.32 m²

Edificabilidad asignada 3645,30 m²

Edificabilidad consumida 0 m²

LINDES

Norte : Parcela A

Sur : Camino Público

Este : Parcelas 432 y 436

Oeste : Parcela A

PARCELA C

Cesión de 18 m² cada 100m² de sup.const.(edificab.)
18*(3820.67/100) = 687 m²

Superficie total de parcela neta 690 m².
que se divide en :

Superficie suelo URTA 690 m².
Superficie suelo no urbanizable 0 m²

Edificabilidad asignada 0 m²
Edificabilidad consumida 0 m²

LINDES

Norte : Parcela B
Sur : Camino Público
Este : Parcela B y Parcelas 432 y 436
Oeste : Parcela A y B

CESIONES VIALES

Franja de terreno destinada a la ampliacion del
vial frente de parcela (alineac. 8mts al eje).

Sup. Aprox. 438.63 m²

6.-RELACION DE ADJUDICATARIOS DE LAS FINCAS

RESULTANTES

Parcela A

Adjudicatario D. Albino Pena de La Torre y
Dña María Lores Carneiro

Parcela B

Adjudicatario "Vilares Lugo S.L."

Parcela C

Adjudicatario Ayuntamiento de Teo

Espacio de cesión de viales

Adjudicatario Ayuntamiento de Teo

7.-CUOTA DE URBANIZACION ATRIBUIDA A CADA FINCA

La urbanización se llevará a cabo por Vilares Lugo, S.L., con aportación por parte del Ayuntamiento de los gastos que se generen en función del porcentaje de suelo que se le atribuye.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 69 de la Lei 1/97 do Solo de Galicia y arts. 39 y 88 del Reglamento de Gestión Urbanística, la urbanización se ejecutará de forma simultánea con la edificación, debiendo garantizarse suficientemente su materialización antes de la concesión de la licencia.

ANEXO PLANOS FINCAS RESULTANTES

