



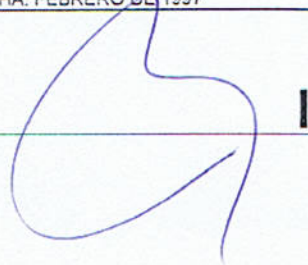
ESTUDIO DE DETALLE EN CACHEIRAS

Hnos. LAGO RIOS S.L.
Lu. SOBREMOURO - Par. CACHEIRAS - TEO - La Coruña
ARQ. Santiago PANICCIA

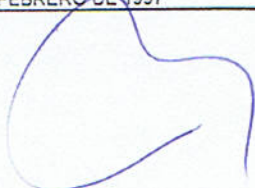
PROPIEDAD
SITUACIÓN

FECHA
FEBRERO DE 1997

MEMORIA



ANTECEDENTES



ANTECEDENTES

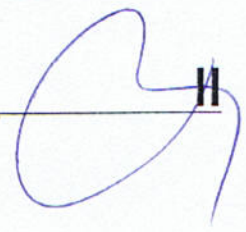
Se trata de un solar, que se forma por la unión de varias fincas; que según las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la corporación, el 19 de Agosto de 1996; tiene parte de su superficie es Suelo Urbano (U.R.T.A.), y parte en Suelo No Urbanizable (N.U.).-

Según la Ordenanza de Suelo Urbano Residencial y Terciario de Edificación Abierta (U.R.T.A.), prevé en el punto "EDIFICABILIDAD", la redacción de Estudios de Detalle, para establecer volúmenes, alienaciones y rasantes definitivos, dentro de este suelo; para lo que se redacta este documento.-

El solar de referencia forma la Unidad de Actuación, para la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle.-

La Coruña, FEBRERO DE 1997
EL ARQUITECTO





MEMORIA DESCRIPTIVA



1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Objeto del Estudio

Se desarrolla en el presente Estudio de Detalle, la documentación y planos necesarios para la ordenación del Volúmenes Permitidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal; estableciendo así mismo las nuevas rasantes y alienaciones para dichos volúmenes.-

1.2. Promotor : Hnos. LAGO RÍOS S.L.-

1.3. Solar :

1.3.1. Datos y documentos.

El solar se compone con la unión de varias fincas, cuya escritura refundida se registrará en el Registro Público de la Propiedad de Padrón, sus lindes y superficie, son las más adelante puntualizadas, y se corresponden con los datos aportados e indicados por la propiedad.-

1.3.1. Infraestructura

El solar cuenta con Energía Eléctrica, Red de Alcantarillado, Acceso de Rodado Pavimentado, Bordillo de Carretera, Acera y Alumbrado Público; se prevé el paso de Red de Agua Potable, que por el momento se resolverá con Perforación/es, que cumplirán con el D311/92 y el D1423/82, según sea su uso.-

1.3.2. Emplazamiento y Situación.-

1.3.2.1. Descripción

Es de forma irregular con frente a N-541 que une Santiago de Compostela con A Estrada.- Tiene una pendiente suave de Oeste a Este, un barranco frente a la Carretera que luego desaparece hacia el fondo de la finca.- Esta termina en un muro de piedra, que separa el solar de un tojal ; que con la Carretera, un muro de Hormigón, un camino privado y varios marcos; forman los límites físicos de la misma.-

1.3.2.1. Situación.-

Se encuentra en el Lugar de SOBREMOURO -- Parroquia de CACHEIRAS -- Ayuntamiento de TEO - Provincia La Coruña , sobre la C-541-km 4 -- Santiago de Compostela - A Estrada, La Coruña .-

1.3.3. Superficie.-

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| La superficie del solar medido es de | 7.730.00 m2 |
| de los cuales pertenecen a U.R.T.A. | 6.004.77 m2 |
| y No Urbanizable | 1.726.00 m2* |

* Este suelo no se computa para Edificabilidad .-

1.3.4. Lindes

Los Lindes del Solar de referencia son :

| | |
|----------|---------------------------------------|
| Al Norte | Carretera C-541, Santiago - A Estrada |
| Al Sur | Muro de Piedra-Tojales de Sobremouro |
| Al Oeste | Propietarios del Hostal Cacheiras |
| Al Este | Hnos. Vieites Tejo |

1.4. Solución Adoptada

De acuerdo con las características y la ubicación del solar, los accesos vehiculares y peatonales, se ubico el Volumen Edificable permitido por las Normas Subsidiarias Municipales, dentro del Suelo calificado como Urbano.-

Se distribuye la superficie edificable en tres bloques que se ajustarán, a partir de los niveles de rasante definidos dentro del solar, con las alturas, tanto en metros como en plantas, permitidas por las normas, así también los retranqueos, alineaciones y longitudes máximas de fachada, profundidades Edificables, para mantener las proporciones de los futuros edificios que se construirán respetando las Normas.-

Respecto a la Cubierta, se adopto una a dos aguas sin quiebras en los faldones, por considerar que la morfología global del edificio, se asemeja más a las edificaciones existentes en el entorno; como así también se coloca un tejado de escasa pendiente sobre la superficie del sótano no cubierta por el edificio, tratando de lograr una imagen de conjunto urbano tradicional ; estas siempre dentro de los parámetros de alturas, gálibos y soluciones permitidas por las Normas Subsidiarias Municipales .-

1.5. Materiales a Emplear

Todos los materiales serán de la mejor calidad, y se adaptaran a los empleados en la zona, manteniendo el criterio constructivo y predominante del entorno.-

1.6. Volumen

| | | | |
|---------------|----------------------|---------------------|---------------|
| Bajo Rasante | Semisotano | 2.672.52 m2 x 1.40m | 3.678.52 m3 * |
| Sobre Rasante | Planta Semisotano | 2.672.52 m2 x 1.30m | 3.474.27 m3 |
| | Planta Baja | 1.597.44m2 x 2.80m | 4.472.83 m3 |
| | Planta Primera | 1.597.44m2 x 2.80m | 4.472.83 m3 |
| | Planta Segunda | 1.597.44m2 x 2.80m | 4.472.83 m3 |
| | Planta Bajo Cubierta | 1.195.23m2 x 2.80m | 3.346.64 m3 |

Volumen Total B/Rasante 3.678.52 m3

Volumen Total S/Rasante 20.239.40 m3

Volumen Total 23.917.92 m3

Notas : Los volúmenes se han calculado teniendo en cuenta las figuras 22/23 de las NN SS.-

1.7. Criterios de Diseño, Fúncionales y Estéticos

Dada la tensión que ocasiona el frente a la carretera se ha adoptado este partido en "U", formado por tres bloques, no unidos entre si, que sirven de respaldo a una plaza pública, y aprovechando el retranqueo del frente de la parcela, actúa como remanso de la vía vehicular.- Este remanso en la línea de edificación se conecta con la plaza pública antes mencionada, en donde se proyecta un bajo, en planta de semisotano, que servirá, además de cumplimentar con el Artículo 2 Aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos, al estar comunicada con área de esparcimiento público, permite desarrollar actividades varias comunitarias.-

Se ha tenido en cuenta para la presente propuesta, la morfología predominante en la zona y en el entorno mediato e inmediato al solar donde se implantará esta propuesta, como así también el respeto al espíritu reflejado en las Normas de reciente aprobación, cuidando la edificación de un conjunto fácilmente reconocible dentro de la futura trama urbana que conformará el perfil edilicio del Ayuntamiento.-

1.8. Normativa de obligado cumplimiento

El contenido de este Estudio de Detalle se ajusta en todos sus documentos, gráficos y escritos, a las consideraciones de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento del Ayuntamiento de Teo, y de aplicación directa y específica la Ordenanza de Suelo Urbano Residencial y Terciario en Edificación Abierta (U.R.T.A.) .-

1.8.1. Zonas de Aplicación

Se corresponden con el Plano de Zonificación señalado como U.R.T.A..-

1.8.2. Características

Tejido urbano propio de crecimiento expansivo, con gran flexibilidad edificatoria con agrupamiento limitado.-

1.8.3. Objetivo

Formar una estructura urbana racional, de transición entre diferentes tipologías.-

1.8.4. Usos

Pequeña agrupación de viviendas colectivas.-

1.8.5. Tipología

Agrupada dentro del mismo solar y de los límites del Suelo calificado como U.R.T.A..-

1.8.6. Condiciones de Posición

Las señaladas en el Plano N°3, que conforma la documentación gráfica de este Estudio.-

1.8.7. Solar

El solar cuenta con una superficie mayor a la mínima exigida.-

1.8.8. Edificabilidad

Se propone una edificabilidad máxima de 0.99 m²/m² sobre suelo U.R.T.A..-

Alturas sobre Rasantes Establecidas de 9.50 m a Cornisa.-

Plantas propuestas = P.SS + P.B. + 2 + B.C.

1.8.9. Condiciones Estéticas

Las detalladas en los puntos 1.4/7

1.8.10. Determinaciones Particulares

Las detalladas en los planos de este Estudio.-

1.9. Cuadros de Superficies

Superficie Construida por Bloque en m2

| PLANTA | PERIMETRO | H ASCENSORES | SUP. NETA |
|----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| SEMISOTANO | 704.67 | | 704.67 |
| BAJA | 538.42 | 5.94 | 532.48 |
| PRIMERA | 538.42 | 5.94 | 532.48 |
| SEGUNDA | 538.42 | 5.94 | 532.48 |
| BAJO CUBIERTA | 404.35 | 5.94 | 398.41 |
| TOTALES | 2.724.28 | 23.76 | 2.700.52 |

Construida del Conjunto en m2

| PLANTA | BLOQUE A | BLOQUE B | BLOQUE C | L.COM. | TRANSFOR. | CIR.VEHI.* | TOTAL |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| SEMISOTANO | 704.67 | 704.67 | 704.67 | 215.25 | 14.18 | 284.09* | 2.627.52** |
| BAJA | 532.48 | 532.48 | 532.48 | | | | 1.597.44 |
| PRIMERA | 532.48 | 532.48 | 532.48 | | | | 1.597.44 |
| SEGUNDA | 532.48 | 532.48 | 532.48 | | | | 1.597.44 |
| B / CUBIERTA | 398.41 | 398.41 | 398.41 | | | | 1.195.23 |
| TOTALES | 2.700.52 | 2.700.52 | 2.700.52 | 215.25 | 17.05 | 278.18 | 8.615.07 |

*) Incluye Plazas de Garaje Nº 23 y 24

***) NO COMPUTA EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE PARA EDIFICABILIDAD = 6.004.77 M2
 SUPERFICIE PARA EDIFICABILIDAD = 5.987.55 M2

La Coruña, febrero de 1997
 EL ARQUITECTO

Fdo. Sergio Lucio PANICCIA



III

JUSTIFICACIÓN

1.1. Fundamento Legal :

Las Normas Subsidiarias Municipales contempla en el apartado de Edificabilidad, la redacción de Estudio de Detalle , para establecer las Alineaciones, Rasantes y Volúmenes definitivos para la Edificación.-

Este Estudio de Detalle sigue las directrices del Cap. VI Art. 65 , 2.1 del Reglamento de Planeamiento, de la Ley del Suelo .-

1.2. Otras Consideraciones

Es de obligado cumplimiento, la redacción de un Estudio de Detalle, según la Ordenanza de Suelo Urbano Residencial y Terciario en Edificación Abierta (U.R.T.A.) *"Las viviendas tendrán que situarse inmediatas a la vía principal, aunque pueden localizarse en otras zonas de la finca incluida dentro de la delimitación de Suelo Urbano. Para ello deberá redactarse un Estudio de Detalle que establezca las alineaciones de los volúmenes definitivos."*

Como consideraciones básicas para la redacción de l presente Estudio de Detalle, se toman las contenidas en :

Texto Refundido de la Ley del Suelo

Sección 7ª OTROS INSTRUMENTOS

91. Estudios de Detalle .- 1. **(S)** Los Estudios de Detalles podrán Formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.-

2. **(S)** Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos :

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes ; y/o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.

3.**(S)** Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de los predios colindantes.

4) **(S)** Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Reglamento de Planeamiento

Capitulo VI - De Los Estudios de Detalle

65. 1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de :

a Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Especiales.-

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar accesos a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.-

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni a las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.-

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas de los volúmenes edificables previstos por el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

66. Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos :

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación con la anteriormente existente.

El contenido del presente estudio de detalle se ajusta en todos sus documentos gráficos y escritos, a las consideraciones establecidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento del Ayuntamiento de TEO, y en aplicación directa, como se ha detallado en el apartado 1.8. de este estudio, la Ordenanza de Suelo Urbano Residencial y Terciario en Edificación Abierta (U.R.T.A.).-

2. Aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos

Art. 2. Dos . - El Aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre . Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución o del correspondiente sector en que se halle. Real Decreto-Ley 5/96 del 7 de Junio en el Capítulo I .

2.1. Desarrollo y Criterios de la Cesión.-

En la Parcela encontramos diferentes Suelos y Usos de Suelo que se grafican en el Plano N°9 de este Estudio, a saber :

| | | |
|-----|--|------------------|
| 1) | Parcela Neta | Sup. 7.730,00 m2 |
| 2) | Suelo No Urbanizable (S.N.U.) | Sup. 1.726,23 m2 |
| 2) | Suelo Urbano (U.R.T.A.) | Sup. 6.004,77 m2 |
| 3) | Cesión al Ayuntamiento en concepto de Plaza Pública | Sup. 1.936.51 m2 |
| 4) | Cesión al Ayuntamiento en concepto de Aceras, Aparcamiento (alineaciones de Carretera s/Parcela) | Sup. 509.54 m2 |

Del total del Suelo U.R.T.A., se cede el 32.24 %, que se parquizará, se adecuara para aparcamientos a cielo abierto, para que quede en condiciones de ser usado una vez finalizada la construcción de la urbanización (23.71% para plaza pública, donde se ubicará un S.U.M., y el 8.48% para aparcamientos y aceras públicas).-

Se agrega, para un mejor aprovechamiento de la plaza propuesta, un S.U.M.(Salón de Usos Múltiples), ubicado en semisotano para la utilización del ayuntamiento, de aproximadamente 200.00 m2 útiles, totalmente diáfano para lograr una mayor flexibilidad de uso, con ventilación e iluminación natural, para poder desarrollar actividades varias.-

Este S.U.M., se ha dispuesto como cesión lucrativa al Ayuntamiento en concepto del aprovechamiento urbanístico de la propiedad, de común acuerdo con el Ayuntamiento, y basándose en el Art. 96, del Texto Refundido De La Ley Del Suelo .- También forman parte de la compensación lucrativa las mejoras en los espacios públicos.- Estas mejoras, como las características, calidades y particularidades del S.U.M. y la Plaza pública, están definidas en el proyecto del Conjunto de la Urbanización.-

Art. 96. Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano.-

1. (B) En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, con carácter general o local, ya existentes.-

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.-

2. (S) La legislación urbanística podrá establecer un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, con aplicación de condiciones edificatorias zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales del planeamiento e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.-

3. (B) Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatorio característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.-

Según lo expuesto anteriormente, se observa que la Cesión de suelo para el Ayuntamiento es muy superior a lo establecido en la ley del suelo; también se observa una superficie de 1.423.97 m2 de cesión al ayuntamiento, que descontándole los 215.25 m2 del S.U.M. (también cesión) queda una superficie libre de dominio para uso público en concepto de jardines y áreas de recreos infantiles de 1.211.72 m2, que da una media de 18.36m2/vivienda, superior a los 18.00 m2 previstos en el R.P.U. Art. 10 .-

DILIXENCIA.- Para facer constar que este plano, que forma parte integrante do Estudio de detalle, foi aprobado definitivamente polo Pleno en sesión ordinaria, celebrada con data 4.04.97 Certifico.

Teo, 4 de abril de 1997
 O Secretario,



[Handwritten signature]

La Coruña, FEBRERO DE 1997
 EL ARQUITECTO

Fdo. Sergio Lucio PANICCIA

Aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía el 5-03-97 Certifico:



[Handwritten signature]

