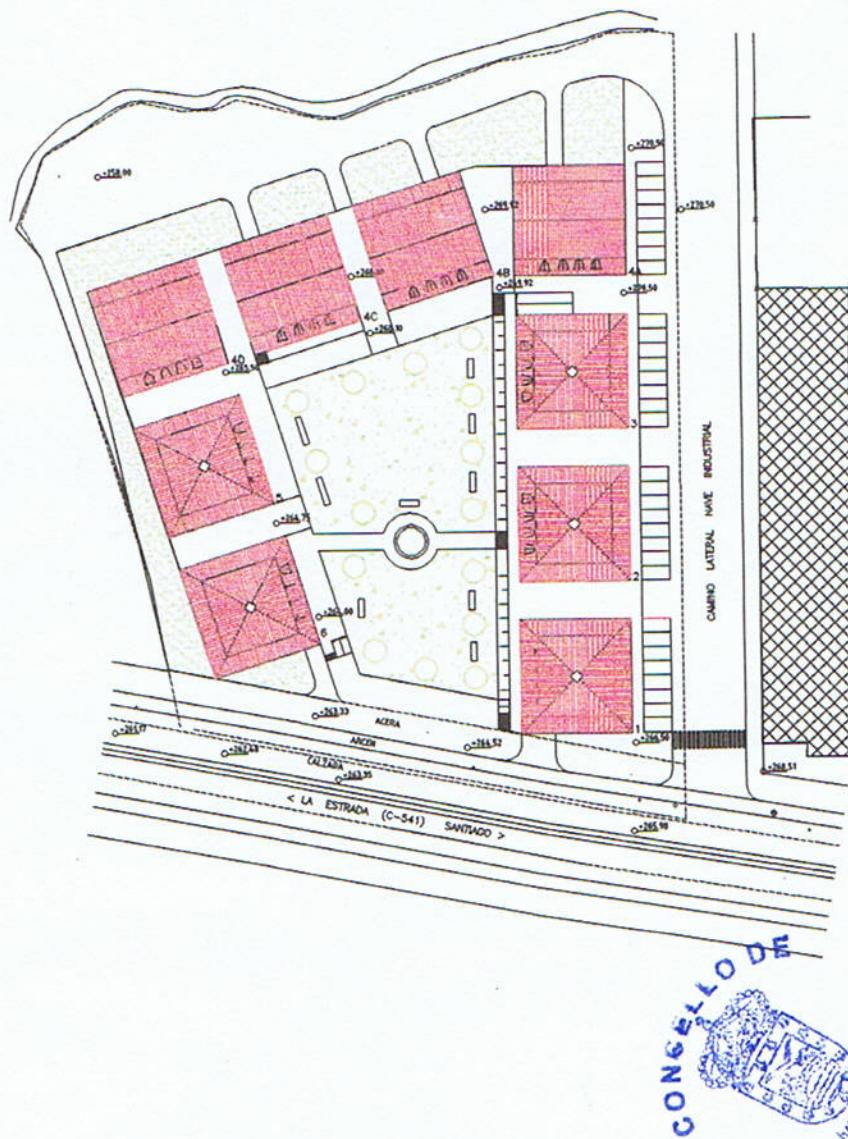


REFORMADO

PROYECTO :ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD: UNEDA 2000 S.L.

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



JOSÉ LUIS PEREIRO ALONSO - DR ARQUITECTO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO

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

ANEXOS

ANEXO COPIA APROBACIÓN ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE COMPENSACIÓN

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO

PROPIEDAD: UNEDA 2.000, S.L.

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

MEMORIA

1.- ENCARGO

Se redacta el presente proyecto reformado 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.

En el mes de Junio de 1998, el arquitecto que suscribe redactó un proyecto de Estudio de Detalle del ámbito delimitado en los planos, el cual después de la correspondiente tramitación fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Teo en sesión celebrada el día 5 de Enero de 1999. Posteriormente la propiedad decidió realizar una modificación en el bloque situado al fondo del ámbito para transformar el bloque lineal proyectado anteriormente en bloques aislados independientes. Para ello es preciso reformar el anterior proyecto y redactar un nuevo Estudio de Detalle reformado, el cual es el objeto del presente proyecto.

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 TERCARIO 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 REFORMADO 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 reformado 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 m²

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²

ALTURAS: B+1

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

CESIONES: Zona verde uso público (18 m² por cada 100 m² 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 m².

Parcela neta: 12.990,20 m²

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 edificaciones aisladas que discurren 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 unos bloques aislados en distintos niveles para ajustarlos 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. Los cuatro bloques situados al Oeste están adaptados a la topografía del terreno.

10.-SÓTANOS

En el Estudio de Detalle reformado 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:

Sup.= 12.990,20 m² x 1 m²/m²= 12.990,20 m²

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 ²
Planta primera	403,48 m ²
Planta segunda	403,48 m ²
Planta bajo cubierta	284,51 m ²

TOTAL SUPERFICIE BLOQUE TIPO 1.487,39 m²

Sup. Bloque tipo N° Bloques = Superficie
1.487,39 m2 x 5 = 7.436,85 m2

b) Bloque tipo (vivienda colectiva nº 4A - 4B - 4C - 4D

Planta baja	380,08 m2
Planta primera.....	387,64 m2
Planta segunda	387,64 m2
Planta bajo cubierta	232,97 m2

TOTAL SUPERFICIE BLOQUE TIPO I..... 1.388,337 m2

Superficie bloque tipo 1.388,337 x 4 bloques 5.553,35 m2

TOTAL SUPERFICIE CONS. COMPUTABLE

(7.436,85 + 5.553,35)..... 12.990,20 m2

11.2.- SUPERFICIES RESULTANTES

1.- Ocupación edificios.....	3.499,92 m2
2.- Zona de cesión uso público.....	2.338,24 m2
3.- Aceras y escalinatas.....	4.993,69 m2
4.- Aceras C-541 y vial perimetral.....	2.158,35 m2

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO..... 12.990,20 m2

12.- CUADRO COMPARATIVO

	<u>N.S.</u>	<u>E.D.</u>
- Superficie ámbito	-----	12.990,20 m2
- Altura edificación	B+2+B/C	B+2+B/C
- Superficie construida	1 m2/m2 (12.990,20 m2)	1 m2/m2 (12.990,20 m2)
- 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 Reformado:

a) Zona de cesión de uso público correspondiente a 18 m² cada 100 m² construidos sobre rasante, según las Normas Subsidiarias de Teo:

12.990,20 m² x 18 m²/100 m²=..... 2.338,24 m²

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

Total cesión viales..... 2.158,35 m²

TOTAL CESIÓN TERRENO A + B 4.496,59 m²

b) Las cesiones realizadas en este proyecto de estudio de detalle reformado coincide con las cesiones del anterior proyecto de estudio de detalle aprobado por el Ayuntamiento de Teo el 5 de Enero de 1999.

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

Santiago, a 7 de Mayo de 1999.

El Arquitecto,



ANEXOS

AÑEXO COPIA APROBACIÓN ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE
COMPENSACIÓN



CONCELLO DE TEO (A CORUÑA)

AYUNTAMIENTO DE TEO
RGTRC. GRAL. SALIDA
Núm. 64
Fecha 18-1-99

Poño no seu coñecemento que o Pleno deste Concello en sesión extraordinaria que tivo lugar o día 5-1-99, adoptou, entre outros o seguinte acordo:

"ESTUDIO DE DETALLE. - A continuación dáse conta do estudio de detalle e o proxecto de compensación tramitado a instancia de *D. Ramón Souto Caneda e D. José Esturao García*, en representación de *UNEDA 2000 S.L.*, redactado polo arquitecto *D. José Luis Pereiro Alonso*, comprensivo dun terreo situado en Cacheiras, dunha superficie de 13.880,20 m², clasificados como solo URTA nas Normas de Ordenación complementarias e subsidiarias do planeamento do Concello.

O expediente estivo exposto ó público durante o prazo dun mes, segundo anuncios insertos no diario "La Voz de Galicia" de 03-11-98 e no DOG nº 216, de data 06-11-98, sen que se presentase ningunha reclamación na súa contra.

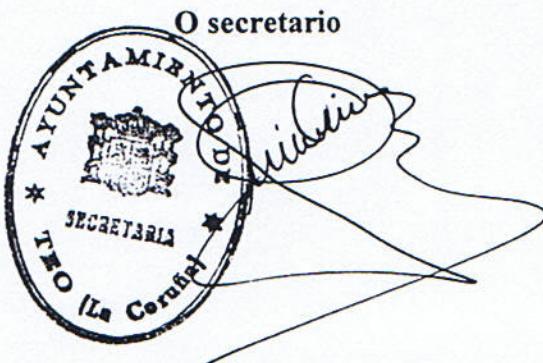
O pleno do concello, por unanimidade dos asistentes, acorda:

1º.- Aproba-lo estudio de detalle e o proxecto de compensación da parcela citada, promovido por *D. Ramón Souto Caneda e D. José Esturao García*, en representación de *UNEDA 2000 S.L.*

2º.- Comunicarlle este acordo ó Servicio Provincial de Urbanismo no prazo de dez días, e publicalo no Diario Oficial de Galicia.

Teo, 7 de xaneiro de 1999

O secretario



UNEDA 2000 S.L.

Bama

TOURO