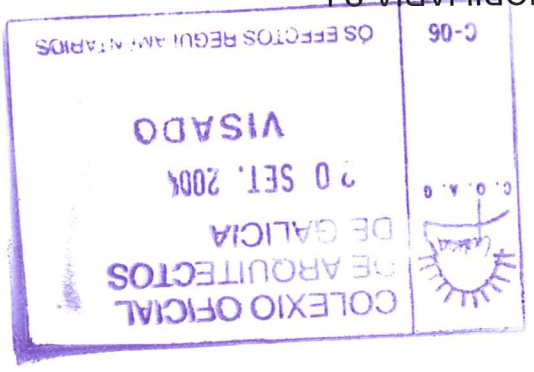


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL
REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DEL
DEL SAUR-2 DE AS GALANAS
CONCELLO DE TEO**

SEPTIEMBRE 2004



PROMOTOR: MAHIA INMOBILIARIA S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO J. AMENEDO ANSEDE

Exp: 09/GA/01-01_C

ÍNDICE DE LA MEMORIA

- I.- ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR
- II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- III.- DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LAS MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANTEAMIENTO.
- IV.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- V.- ÍNDICE DE PLANOS

MEMORIA

I.- ANTECEDENTES. OBJETO Y PROMOTOR

El Plan Parcial del Subsector 1 del SAUR-2 de As Galanas fue aprobado definitivamente en sesión del Pleno del Concello de Teo de fecha 15 de noviembre de 2002, publicándose en el BOP nº 88 de fecha 8 de mayo de 2003. El documento aprobado fue el Texto Refundido del Plan Parcial SAUR-2 presentado ante el Concello de Teo en octubre de 2003.

El promotor de dicho Plan Parcial fue la entidad MAHIA INMOBILIARIA SL, con CIF nº B-15.525.983 y domicilio social en la calle Pedregal nº4, Bertamiráns, Concello de Ames, como propietaria de la mayoría de los terrenos incluidos en el ámbito.

Posteriormente se constituyó la correspondiente Junta de Compensación del sector, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Padrón D. Francisco León Gómez de fecha 7 de Febrero de 2003, con el nº 342 de su protocolo, inscribiéndose en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección Xeral de Urbanismo con el nº 06/03.

Con posterioridad se tramitó el documento de "Modificación Puntual del Plan Parcial del SAUR-2", que fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2004. Dicho documento modificaba las Ordenanzas A (Áreas residenciales) y C (Áreas Comerciales) en sus determinaciones, sin incurrir en cambios en las superficies de parcelas, aprovechamiento o número de viviendas tanto global como parcial.

El objeto del presente documento es el de recoger dentro de la Normativa la posición real de una de las viviendas preexistentes para que de este modo no resulte una edificación fuera de ordenación y la consecuente modificación de superficie de esta parcela, así como los ajustes en el viario provocados por esta situación.

El promotor del presente documento es la entidad MAHIA INMOBILIARIA SL, con CIF nº B-15.525.983 y domicilio social en la calle Pedregal nº4, Bertamiráns, Concello de Ames.

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Una vez aprobado el documento de "Modificación Puntual del Plan Parcial" se ha comprobado que la posición de una de las viviendas preexistentes y que se conservan dentro del sector, es ligeramente diferente a la que se había considerado tanto en ese documento como en el "Refundido de Plan Parcial", adentrándose en uno de los viales de la propuesta de ordenación (Vial 1).

Por un lado se hace necesario mantener el trazado del vial ya que viene dado por los viales exteriores al sector de los que es continuación, y por otro lado se desea

evitar el "recorte" de la parcela ya que supondría la demolición de la vivienda ya existente.

En cualquiera de los dos casos se hace necesaria la presente Modificación Puntual del Refundido para recoger esta adaptación de parcelas dentro de la Normativa vigente, y para la posterior adaptación de los Proyectos de Compensación y Urbanización ya aprobados.

Se recogen también modificaciones formales en los viales, en la posición de varias plazas de aparcamiento en vía pública y una diferente solución de la acera que discurre por delante de la parcela en cuestión, obligada por la situación antedicha.

Ajustes en el trazado viario de acceso al sector obligan a una pequeña disminución de la parcela de servicios técnicos S.T. que supone un pequeño incremento del viario.

III.- DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LAS MODIFICACIONES PUNTALES DEL PLANEAMIENTO

La Ley 9/02 señala en su Disposición Transitoria primera, apdo. g que "en todo caso, las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente ley deben ajustarse a lo dispuesto en la misma".

En consecuencia resultan de aplicación las determinaciones de la nueva Ley 9/02, en lo relativo a los requisitos exigibles a las modificaciones de planeamiento, tanto desde el punto de vista formal como sustantivo.

Por esta razón ha de darse cumplimiento a los requisitos exigidos por el art. 94 de la misma, que dispone:

"1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas encaminadas a la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, al descongestionamiento urbano, a la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos, a la eliminación de usos no deseables o a la incorporación de otros necesarios, a la creación de nuevas dotaciones urbanísticas públicas, a la resolución de problemas de circulación y a otros fines públicos.

2. No podrán formularse nuevas modificaciones del planeamiento urbanístico durante la tramitación de un plan general de ordenación municipal o de su revisión; esto es, desde su aprobación inicial hasta su aprobación definitiva, salvo en ejecución de sentencias.

3. Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del art. 47, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

4. Si la modificación de los planes urbanísticos afectase a terrenos calificados como zonas verdes o espacios públicos, su aprobación requerirá el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

5. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento que conlleven la disminución o eliminación de dotaciones públicas, sin prever la sustitución de las que se eliminen por otras de superficie y funcionalidad similar en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable, salvo que se justifique su innecesariedad y se mantengan los estándares de reserva mínimos establecidos en la presente ley”.

La presente modificación puntual cumple todos los requisitos exigidos por esta norma, ya que:

La Modificación favorece la gestión del Sector, porque de otro modo se haría necesaria la demolición del edificio fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio a sus propietarios ya que hasta este momento había sido considerada como una preexistencia a conservar, e introduciría un sobrecosto en el presupuesto de ejecución de Urbanización debido a las indemnizaciones pertinentes.

Por tanto se deduce que es la solución menos onerosa para el conjunto de los propietarios del Sector, la de gestión más sencilla, y la que mejor respeta el espíritu del Refundido de Plan Parcial aprobado definitivamente.

Al mismo tiempo, y aunque en la actualidad se está tramitando la aprobación de un Plan Xeral de Ordenación Municipal, no se ha llegado todavía al grado de aprobación inicial, por lo que el presente expediente no se ve afectado por la prohibición contenida en el apdo. 2 del art. 94 de la Ley 9/02.

Por otra parte, la modificación propuesta no lleva consigo un aumento de la intensidad de uso, ni tampoco afecta a zonas verdes o espacios públicos ni a las dotaciones urbanísticas resultantes de la ordenación prevista en el Refundido del Plan Parcial, por lo que no resultan de aplicación las prevenciones de los apartados 3, 4 y 5 de la norma comentada.

IV.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación Puntual del Refundido refleja los siguientes cambios en la configuración física del sector respecto del Refundido de Plan Parcial:

1. Se modifican las superficies de tres de las parcelas del Refundido de Plan Parcial aprobado definitivamente, a causa de la posición desplazada de la vivienda privada así como por ajustes de trazado del viario de acceso, que inicialmente tenían las siguientes características:

“Art. 16.- Ordenanza C : (Áreas Comerciales 1 y 2).
 1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de áreas comerciales señaladas en los planos como AC1 y AC2.
 2. La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente, 3. El Uso es el Comercial, docente, hosteler, hotelero, apartamentos turísticos, oficinas, espectáculos, deportivo, religioso y sanitario.
 4. La edificabilidad máxima de cada área comercial está definida en los planos correspondientes.

De igual manera y recogiendo las modificaciones definidas en la Modificación puntual 1ª del plan parcial SAUR-2 de As Galanas y aprobada definitivamente el 5 de abril de 2004, la redacción completa de los arts 16 (ordenanza C), 18 (Ordenanza E) y 19 (Ordenanza F) de las Normas Urbanísticas queda como sigue:

Ahora la cantidad total de plazas adaptadas a minusválidos es de 8 plazas y ha disminuido ligeramente la cantidad total de plazas de aparcamiento en vial público (426 plazas en este documento, frente a las 430 del Refundido de Plan Parcial) pero que con todo ello se siguen cumpliendo con los mínimos exigibles por la Normativa.

2. Asimismo se recoge una nueva disposición de la acera que discurre por delante de la parcela en cuestión, en el Vial 1, tal y como se puede apreciar en planos. Dicha acera se ha dispuesto entre la calzada del vial y las plazas de aparcamiento, limitando éstas con las alineaciones de parcelas. Esta solución se ha ideado con el objeto de que la parcela privada que se adelanta a la alineación no interrumpa la circulación peatonal por la acera.
 Podemos observar que es un simple cambio de superficie, y que no afecta a la edificabilidad o aprovechamiento correspondientes a A.R.E.

Area residencial	Tipología	Sup. m ²	nº. Viviendas	Sup. Edificable	Titularidad
A.R.E	Aislada	4.368,54	2	600,00	Privada
viales	-	14.408,51	0	0	Pública
S.T.	-	920,60	-	-	Privada

Y que tras la presente Modificación Puntual del Refundido resultan con las siguientes características:

Area residencial	Tipología	Sup. m ²	nº. Viviendas	Sup. Edificable	Titularidad
A.R.E	Aislada	4.264,00	2	600,00	Privada
viales	-	14.486,45	0	0	Pública
S.T.	-	947,20	-	-	Privada

5. En todas las áreas comerciales, la altura máxima será de bajo más dos plantas equivalentes a 9,5 m de altura máxima de cornisa, medidas desde la rasante del terreno perimetral a edificación hasta la parte inferior del alero de cubierta.
 Se permitirán igualmente semisótanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, siempre que queden incluidos en la altura máxima.
 Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando edificabilidad en toda la superficie que libre una altura de techo no inferior a 1,50m.
 6. Los retranqueos a linderos y alineaciones serán de 3 m., aunque podrá adosarse a la edificación contigua siempre mediante proyecto conjunto.

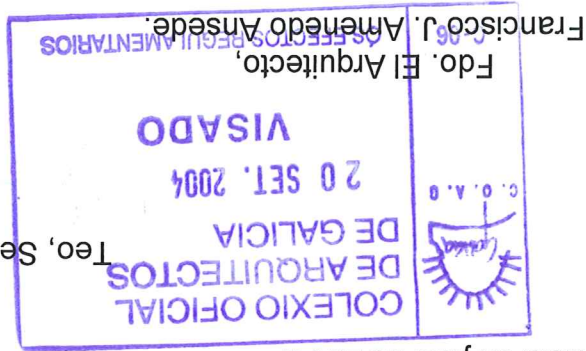
Art. 18.- Ordenanza E (EQ.S.C.- Equipamiento socio cultural)

La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente:
 -Uso: equipamientos socioculturales y comercial, hosteler, hotelero, apartamentes turísticos, oficinas, espectáculos, deportivo, religioso y sanitario.
 -Edificabilidad máxima sobre rasante : 500 m².
 -Altura máxima de 9,50 metros, equivalente a tres plantas, B+2.
 -Los retranqueos a linderos y alineaciones serán de 3 m., aunque podrá adosarse a la edificación contigua siempre mediante proyecto conjunto.

Art. 19.- Ordenanza F (EQ.I.P.S.- Equipamiento de Interés Público y Social)

La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente:
 -Uso: equipamientos socioculturales, docente, hosteler, hotelero, apartamentes turísticos, oficinas, comercial, espectáculos, deportivo, religioso y sanitario.
 -Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.800m².
 -Altura máxima de 9,50 metros, equivalente a tres plantas, B+2, se permite el aprovechamiento en bajocubierta computando edificabilidad en toda la superficie que libre una altura de techo no inferior a 1,50m.
 -Retranqueos a linderos y alineaciones 3 m., aunque podrá adosarse a la edificación contigua siempre mediante proyecto conjunto.

Por último poner de manifiesto que en el plano 02-Ordenación de esta *Modificación* se reflejan tanto estas modificaciones como el trazado del nudo de conexión del ámbito con la carretera N-550, según la solución adoptada a instancias del Ministerio de Fomento – Dirección General de Carreteras - Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia en julio de 2004.



Teo, Septiembre de 2004.

- 2.- ORDENACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEFINITIVAMENTE
- 1.- ORDENACIÓN DEL REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL APROBADO

V.-ÍNDICE DE PLANOS