

1.- MEMORIA

OBJETO

EL ESTUDIO DE DETALLE TIENE COMO FIN LA REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES DE LA MANZANA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA QUE SE SITÚA EN LA ESQUINA DE LA CALLE AVENIDA DEL INSTITUTO CON LA CALLE CARLOS III, CON EL FIN DE DARLE MAYOR PERMEABILIDAD Y MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA Y DE LAS VIVIENDAS EN ELLA CONSTRUIDAS.

ENCARGANTE

EL ESTUDIO DE DETALLE ES ENCARGO DE D. MANUEL ÁLVAREZ CASTRO CON DNI: 33859744-H Y DÑA ELBA JOSEFINA MÉNDEZ FREIJO CON DNI: 76570863-E CON DOMICILIO EN AVENIDA DE SARRIA Nº 30 3º B

SITUACIÓN

LA MANZANA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE ENCUENTRA SITUADA HACIENDO ESQUINA ENTRE LA CALLE AVDA DEL INSTITUTO Y LA CALLE CARLOS III DE LA VILLA Y MUNICIPIO DE BECERREÁ. PROVINCIA DE LUGO.

SUPERFICIE

LA CITADA MANZANA TIENE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 2316M2

DESCRIPCIÓN

LA CITADA MANZANA TIENE UNA FORMA LIGERAMENTE CUADRADA DE 55 X 55M AUQUE SE VUELVE IRREGULAR CON CIERTA CURVATURA EN LA ALINEACIÓN HACIA LA AVENIDA DEL INSTITUTO, TIENE UNA PENDIENTE DEL ESTE AL OESTE DE UNOS 7M, LO QUE HACE QUE TENGA UNA PENDIENTE LIGERAMENTE ASCENDENTE HACIA LA CALLE CARLOS III Y UNA PENDIENTE DESCENDENTE HACIA LA AVDA DEL INSTITUTO.

SERVICIOS URBANÍSTICOS

LA MANZANA DISPONE DE LAS SIGUIENTES INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS:

- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE TELEFONÍA

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

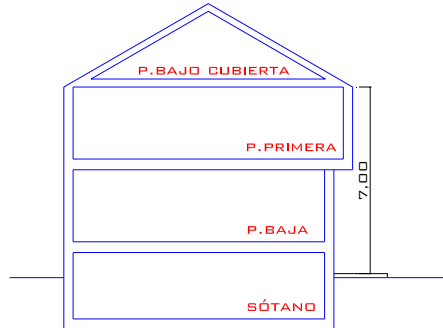
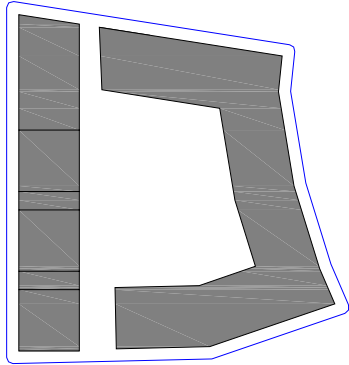
DE ACUERDO CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE BECERREÁ, LA MANZANA SE ENCUENTRA BAJO LA CLASIFICACIÓN DE ORDENANZA DE SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, CUYAS CONDICIONES SON LAS SIGUIENTES:

- EL TIPO AUTORIZADO DE VIVIENDA ES LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
- LAS ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS ESTÁN DEFINIDAS COMPLETAMENTE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.
- LA PARCELA MÍNIMA SERÁ DE 200M2
- EL FRENTE MÍNIMO 6M E INSCRIBIRSE UN CÍRCULO DE 7M DE DIÁMETRO
- LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA SERÁ DE 60% DE EDIFICACIÓN Y 15% CON EDIFICACIONES AUXILIARES
- LA ALTURA MÁXIMA SERÁ DE B+1, 7M MEDIDA EN EL PUNTO MEDIO DE LA FACHADA DESDE LA RASANTE DE LA ACERA A LA CARA INFERIOR DEL ÚLTIMO FORJADO HORIZONTAL EN FACHADA
- LA ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTA BAJA 3M
- LA ALTURA MÍNIMA A VOLADIZOS 3M
- SE PERMITEN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS PARA GARAJES Y TRASTEROS
- LA PROFUNDIDAD MÁXIMA ES DE 10,12 M SEGÚN PLANOS, SIN VOLADIZOS
- LA EDIFICABILIDAD, SERÁ LA RESULTANTE DE APLICAR LAS CONDICIONES DE VOLUMEN
- LOS VOLADIZOS DEBEN ESTAR SEPARADOS DE LINDEROS LATERALES 60CM Y EFECTOS REGULAMENTARIOS
- SER DE 70CM EN CALLES DE DE 8M O MAYORES OCUPANDO UN 80% DE LA SUPERFICIE DE FACHADA Y DE 30CM EN CALLES INFERIORES A LOS 8M OCUPANDO UN 60% DE LA SUPERFICIE DE FACHADA.



LAS CUBIERTAS SE DEFINIRÁN COMO PLANOS INCLINADOS CON UN ÁNGULO MÁXIMO DE 30º A PARTIR DEL BORDE DEL ÚLTIMO FORJADO HORIZONTAL CON UNA ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA DE 3,50M

SE PERMITE EL APROVECHAMIENTO BAJOCUBIERTA PARA USOS AUXILIARES E INCORPORARLO COMO ESPACIO HABITABLE CON LAS LIMITACIONES DERIVADAS DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE HABITABILIDAD VIGENTE.



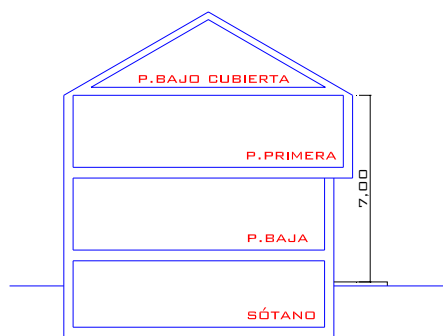
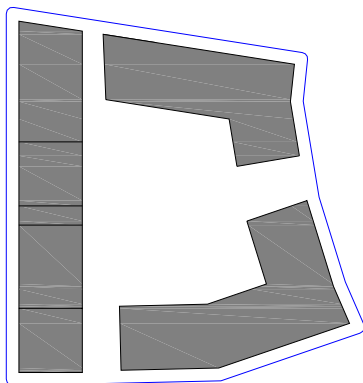
SECCIÓN TIPO

SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

SOLUCIÓN PLANTEADA

LOS CAMBIOS QUE SE PLANTEAN, SON CAMBIOS EN LA ORGANIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA EN LA ZONA ANTERIORMENTE DESCRITA, DEJANDO LIBRE EL ESPACIO QUE CORRESPONDERÍA A UN ADOSADO MÍNIMO 7,00M DE FRENTE, PARA TENER LIBRE ACCESO A LA PARTE INTERIOR DE LA MANZANA LO QUE DOTARÍA A ÉSTA DE UNAS NUEVAS ALINEACIONES HACIA UN ESPACIO LIBRE AL QUE SE PODRÍAN ABRIR LUCES Y PASOS HACIA EL INTERIOR DE LA MANZANA

SE MANTENDRÁN LAS ALINEACIONES TANTO DELANTERA COMO TRASERA, CON UN FONDO DE 10M, DEL MISMO MODO QUE SE MANTENDRÁN TODOS LOS PARÁMETROS DE VOLUMEN, DE PARCELACIÓN Y DE EDIFICACIÓN EXISTENTES EN LA NORMATIVA DE SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA ACTUALMENTE EN VIGOR.



SECCIÓN TIPO

SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

CONCLUSIÓN

ESTE ESTUDIO DE DETALLE REORGANIZA LA DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA EN LA ZONA DESCRITA, ES DECIR, LAS ALINEACIONES Y LOS VOLÚMENES EDIFICABLES, PARA CONSEGUIR UN MEJOR FUNCIONAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE LA MANZANA, TODO ENCUADRADO DENTRO DE LO PERMITIDO POR LA NORMATIVA VIGENTE.



ANEXOS

2.1 ESTUDIOS DE DETALLE

“LEY 9/2002 DEL 30 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA”

*“SUBSECCIÓN 5ª”. ESTUDIOS DE DETALLE
ARTÍCULO 73D. ESTUDIOS DE DETALLE.*

1. EN DESENVOLVEMENTO DOS PLANS XERAIS, PLANS PARCIAIS E ESPECIAIS PODERÁN REDACTARSE ESTUDIOS DE DETALLE PARA QUINTEIROS OU UNIDADES URBANAS EQUIVALENTES COMPLETAS COS SEGUINTES OBTETIVOS:

- A) COMPLETAR OU REAXUSTA-LAS ALIÑACIÓNS E AS RASANTES.*
- B) ORDENA-LOS VOLUMEN EDIFICABLES.*
- C) CONCRETA-LAS CONDICIÓNNS ESTÉTICAS E DE COMPOSICIÓN DA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIAS DO PLANEAMENTO.*

2. OS ESTUDIOS DE DETALLE EN NINGÚN CASO PODERÁN:

- A) ALTERA-LO DESTINO URBANÍSTICO DO SOLO.*
- B) INCREMENTA-LO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO*
- C) REDUCIR OU MODIFICA-LAS SUPERFICIES DESTINADAS A VIAIS, ESPACIOS LIBRES OU DOTACIÓNS PÚBLICAS.*
- D) PREVE-LA APERTURA DE VÍAS DE USO PÚBLICO QUE NON ESTEAN PREVIAMENTE RECOLLIDAS NO PLAN QUE DESENVOLVAN OU COMPLETEN.*
- E) AUMENTA-LA OCUPACIÓN DO SOLO, AS ALTURAS MÁXIMAS EDIFICABLES OU A INTENSIDADE DE USO.*
- F) PARCELA-LO SOLO.*
- G) DESCOÑEGER OU INFRINXI-LAS DE MAIS QUE LLES IMPOÑA O CORRESPONDENTE PLAN.*
- H) ESTABLECER NOVOS USOS E ORDENANZAS”.*

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE BECERREÁ:

ORDENANZA DE SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

CONDICIONES GENERALES

EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA ES EL GRAFIADO COMO TAL EN LOS PLANOS DE LAS NORMAS Y SITUADO DENTRO DEL NÚCLEO URBANO DE BECERREÁ.

USO PRINCIPAL

EL TIPO AUTORIZADO ES LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, CARACTERIZADA POR LA OCUPACIÓN MORFOLÓGICA Y TIPOLÓGICA DE LAS PARCELAS EN LAS QUE LA CALLE O EL CAMINO HA SIDO EL ELEMENTO ORDENADOR FUNDAMENTAL EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS.

USOS PERMITIDOS: CATEGORÍAS

DENTRO DEL SUELO URBANO ES POSIBLE EL USO TERCIARIO DE COMERCIO Y OFICINAS, YA SEAN PÚBLICAS O PRIVADAS, EN EDIFICACIONES DE VIVIENDAS COLECTIVAS O FAMILIARES.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES DE POSICIÓN

LAS ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS EN ESTE TIPO DE SUELO SE DEFINEN COMPLETAMENTE EN LOS CORRESPONDIENTES PLANOS DE ORDENACIÓN A ESCALA 1:1000



CONDICIONES DE PARCELACIÓN

LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA CALIFICABLE COMO SOLAR, SERÁ DE 200M², SALVO QUE PROCEDA DE SOLAR PREEXISTENTE POR DERRIBO DE UNA CONSTRUCCIÓN ANTERIOR, CASO EN EL QUE CONSERVARÁ ESTA CALIFICACIÓN.

EL FRENTE MÍNIMO DE PARCELA ES DE 6M Y SE DEBERÁ PODER INSCRIBIR EN LA PARCELA UN CÍRCULO DE AL MENOS 7M DE DIÁMETRO.

LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA SERÁ DE UN MÁXIMO DE 60% PARA LA EDIFICACIÓN Y OTRO 15% PARA EDIFICACIONES AUXILIARES COMO BODEGAS, ALPENDRES Y GARAJES.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y EL N^º DE PLANTAS CORRESPONDIENTE SERÁ SEGÚN LA SITUACIÓN GRAFIADA EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN:

ALTURA MÁXIMA	N ^º PLANTAS	ALTURA MÁX EN METROS
SUELO URBANO RESIDENCIAL DE UNIFAMILIAR ADOSADA. S.U.R.U.AD.	B+1	7 M.

LA ALTURA SE MEDIRÁ EN LA VERTICAL DESDE LA RASANTE DE LA ACERA EN EL PUNTO MEDIO DE LA FACHADA A LA GRA INFERIOR DEL ÚLTIMO FORJADO HORIZONTAL EN FACHADA Y COINCIDIENDO ÉSTE CON EL TECHO DE LA VIVIENDA. PARA EL PUNTO MEDIO DE LA FACHADA SE TOMARÁ UN ANCHO MÁXIMO DE FRENTE DE EDIFICACIÓN (EQUIVALENTE A DOS SOLARES) DE 15M + Y/O -20% SI EL DESNIVEL DEL TERRENO SUPERA LOS 2,20M EN UN FRENTE DE HASTA 11M, EN ESTE CASO LA ALTURA SE MEDIRÁ COMO MÁXIMO EN UN FRENTE DE 11M.

- ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTA BAJA: 3M
- ALTURA MÍNIMA A PARTIR DE LA UQ ESE PERMITEN VOLADIZOS: 3M
-

SE PERMITEN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. PODRÁN UTILIZARSE COMO GARAJES, TRASTEROS Ó ALMACENES, QUEDA PROHIBIDO LA UTILIZACIÓN DE VIVIENDAS EN ELLOS.

LA PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE EN PLANTAS: 10,12M (SEGÚN PLANOS) A PARTIR DE LA LÍNEA DE PROFUNDIDAD MÁXIMA NO SE PERMITEN VOLADIZOS.

LA EDIFICABILIDAD SERÁ LA RESULTANTE DE APLICAR A LAS PARCELAS LAS CONDICIONES DE VOLUMEN. EN CASO DE PARCELAS YA EDIFICADAS A LA APROBACIÓN DE ESTAS NORMAS CON UN APROVECHAMIENTO MAYOR AL AQUÍ ESTABLECIDO, CONSERVARÁN ESTE MIENTRAS SE MANTENGAN LAS CONSTRUCCIONES ACTUALES, DEBIENDO AJUSTARSE A LAS NUEVAS CONDICIONES EN CASO DE DERRIBO Y NUEVA EDIFICACIÓN.

LOS VOLADIZOS DEBERÁN ESTAR SEPARADOS DE LOS LINDEROS LATERALES NO MENOS DE 60CM. SE PERMITEN VUELOS HASTA 70CM EN CALLES DE UN ANCHO IGUAL O SUPERIOR A 8M. SE PERMITE UN VUELO DE HASTA 30CM PARA GALERÍAS OCUPANDO HASTA UN 60% DE LA SUPERFICIE DE FACHADA, SIN CONTAR LA PLANTA BAJA.

LAS CUBIERTAS SE DEFINIRÁN COMO PLANOS INCLINADOS CON UN ÁNGULO MÁXIMO DE 30º A PARTIR DEL BORDE DEL ÚLTIMO FORJADO HORIZONTAL, CON UNA ALTURA MÁXIMA DE GUMBRERA DE 3,50M, DESDE LA CARA SUPERIOR DEL MISMO.

SE PERMITEN APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA EXCLUSIVAMENTE PARA USOS AUXILIARES DE LA VIVIENDA (TRASTEROS, SALAS DE MÁQUINAS DE ASCENSORES, ETC) ESTANDO PROHIBIDOS OTRO TIPO DE USOS.

SE PERMITE LA INCORPORACIÓN DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA COMO ESPACIO HABITABLE, CON LAS LIMITACIONES DERIVADAS DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETOS DE REGULAMENTARIOS HABITABILIDAD VIGENTE, EN LAS VIVIENDAS.



TODAS LAS VIVIENDAS QUE SE CONSTRUYAN SERÁN EXTERIORES, ENTENDIENDO POR VIVIENDA EXTERIOR LA QUE TENGA UN PARAMENTO DE FACHADA A GALLE DEFINIDO EN LAS PRESENTES NORMAS.

CONDICIONES DE USO

SE AUTORIZAN LOS SIGUIENTES USOS:

- *VIVIENDA EN CATEGORÍA 1ª, 2ª, 3ª*
- *EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS*
- *GARAJE-APARCAMIENTO EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª, 3ª, 5ª Y 6ª*
- *INDUSTRIAL EN 1ª, 2ª Y 5ª CATEGORÍA, CON LA LIMITACIÓN DE LA ORDENANZA DE USOS.*
- *OFICINAS EN TODAS SUS CATEGORÍAS*
- *COMERCIAL EN CATEGORÍAS 2ª Y 3ª*
- *SOCIO-CULTURAL, DOCENTE Y ASISTENCIAL EN CLASES B Y C Y CATEGORÍAS 1ª Y 2ª*
- *SANITARIO EN CATEGORÍA 2ª, 3ª Y 4ª*
- *DEPORTIVO EN CATEGORÍA 3ª, 4ª Y 5ª*
- *RELIGIOSO EN TODAS SUS CATEGORÍAS*

SE PROHÍBEN TODOS LOS DEMÁS USOS.

TODOS LOS USOS ANTERIORES DEBERÁN CUMPLIR LAS ORDENANZAS GENERALES DE USO DE LA PRESENTE NORMATIVA, ASÍ COMO LA LEGISLACIÓN DE RANGO SUPERIOR QUE LE SEA APLICABLE.

**ARQUITECTO: MIGUEL CORTÉS RIVERA
A CORUÑA, JUNIO 2008**

