



ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO BLOQUES DE VIVI. BAJO, 2 P. Y BAJO CUB.
PROPIEDAD MONTESIAGO S.L.
EMPLAZAMIENTO CACHEIRAS - TEO
ARQUITECTOS: Manuel Cid Rodríguez - Javier Rivadulla Montaña

CID-RIVADULLA ARQUITECTOS S.L.

LOS ARQUITECTOS LA PROPIEDAD
SANTIAGO DE COMPOSTELA





MEMORIA GENERAL

1.- ENCARGO: Se redacta el presente proyecto de ESTUDIO DE DETALLE por encargo de Montesiago, S.L., con domicilio social en C/ La Estrada, 26, 36004 Pontevedra.

2.- ANTECEDENTES: El Excelentísimo 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 éstas, de conformidad con la legislación vigente, se definieron áreas de suelo urbano a desarrollar mediante Ordenanzas de Suelo Urbano Residencial y Terciario en Edificación Abierta (U.R.T.A.).

Dentro de la calificación U.R.T.A. el ESTUDIO DE DETALLE es la figura de planeamiento secundaria que ordena volúmenes y señala alineaciones y rasantes para una determinada unidad de actuación de Suelo Urbano.

3.- SITUACIÓN: La parcela donde se ubica la unidad de actuación que desarrolla el presente Estudio de Detalle está situada en el lugar de Cacheiras, siendo de una superficie 18.619 m², estando calificados como U.R.T.A., siendo, en función de la alineación oficial, 17.742 m² la superficie neta de la parcela.

Son sus lindes:

- * Norte: Luis Fraga
- * Sur: Juan Vázquez Mato
- * Este: carretera comarcal de Santiago a La Estrada (C-541)
- * Oeste: José Luis Seoane Cao, José Luis Otero y otros

La unidad de actuación se sitúa en el margen derecho de la carretera C-541 de Santiago a La Estrada, teniendo un frente a dicha carretera de, aproximadamente, 135 m y un fondo máximo, desde la alineación, de 155 m.

La forma es irregular, con aproximación a una forma trapezoidal.

La parcela está determinada en su fondo Oeste por la existencia de un pequeño curso de agua.



4.- TOPOGRAFÍA Y PARCELARIO: El ámbito de la unidad de actuación presenta una topografía irregular. La carretera comarcal C-541, que la delimita por su margen Este, va en ligera caída de Norte a Sur, con un desnivel aproximado de 8,80 m, existiendo un desnivel desde el punto medio de dicha carretera a la parte posterior de aproximadamente 2 m.

No existen en la actualidad edificaciones ni servidumbres dentro del ámbito de actuación.

El ámbito de la unidad de actuación está formada por una sólo propiedad, que ha aglutinado, mediante el proceso de compra, las parcelas que constituyen el total de los metros objeto del presente Estudio de Detalle, por lo cual la tramitación del desarrollo de la unidad es más sencillo, constituyendo una junta de compensación con una única propiedad, en este caso, la de Montesiago, S.L.

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE: En los planos que se acompañan se señala 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 U.R.T.A. señala la siguiente normativa que habrá de desarrollarse a través del Estudio de Detalle (art. 78.3 de R.X.).

Parámetros:

Parcela mínima	200 m2
Edificabilidad	1 m2/m2
Alturas	B+2
Cesiones	zonas de uso público (18 m2 x 100 m2 edificadas)

6.- 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 por el marco legal vigente, dando frente a la carretera pavimentada, pudiendo conectarse directamente los servicios de acometida de agua, red de alcantarillado, energía eléctrica y telefonía.

Pavimentación: La carretera C-541, Santiago-La Estrada, está debidamente pavimentadas, faltando por realizar los accesos al ámbito de la actuación, ya peatonales, ya para uso de vehículos.

Red de agua: Por la carretera C-541, Santiago-La Estrada, 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 telefonía: Discurre por la carretera C-541, Santiago-La Estrada, en el margen de la finca objeto del Estudio de detalle.

Red de energía eléctrica: En las inmediaciones del polígono existe la red eléctrica a la cual se deberán realizar las conexiones correspondientes.

7.- ANÁLISIS DEL ENTORNO: El área objeto del presente Estudio de Detalle da frente a la carretera comarcal C-541, Santiago-La Estrada, por su lado Este, siguiendo la pendiente que marca dicha carretera en dirección Cacheiras.

El frente de la parcela describe la ligera curva de la carretera, generando una zona de fácil comunicación (que permite las salidas tanto al núcleo de Cacheiras como a la ciudad de Santiago de Compostela).

En el margen Sur existe una finca en la que se encuentra en estos momentos una nave de uso almacén con un fondo aproximado de 81 m.

En el margen Oeste, más allá del curso de agua que limita la propiedad, se encuentran unas amplias zonas de arbolado, encontrándose también hacia este margen, las mejores vistas y soleamiento.

En el margen Norte se está desarrollando en estos momentos edificaciones de carácter de vivienda residencial adaptándose a la normativa U.R.T.A.

El terreno se emplaza en la ladera que discurre desde el alto de Montouto al Lugar de Cacheiras. Todo este ámbito está contemplado en las Normas Subsidiarias como Suelo Residencial con tipología de Edificación Abierta.

8.- LA ORDENACIÓN PROPUESTA: En base a la ordenanza de aplicación (U.R.T.A.), que señala una tipología de edificación abierta (de bajo + 2), y tras consulta con las Oficinas Técnicas del Ayuntamiento, se propone una ordenación de volúmenes permeables desde la carretera y quedando condicionados por:

- * **Una apertura de nueva calle**, por el margen Norte, y con una sección de 18 m, que servirá para comunicar la carretera comarcal con el fondo de la finca, quedando dicha calle rematada en la propiedad objeto de este estudio, y con posibilidades de continuarse posteriormente. Esta calle permitirá, en su momento, dar solución a nuevas comunicaciones, y ya desde el inicio, resolver problemas de acceso y remate a los bloques (edificios) que la delimitan.

- * **La cesión al Ayuntamiento de 18 m²** por cada 100 m² construidos de vivienda, lo que da un total de 3.194 m². Estos metros generan una plaza rectangular, conectada con la carretera comarcal, y que permite ordenar un segundo bloque de edificios adyacentes a los límites de la plaza.



*** Obtención de un espacio libre.** Dicha zona se sitúa en el linde Oeste, suponiendo la transición de las edificaciones con los terrenos no calificados, y a la que se accede a través de las conexiones internas de la urbanización y la de permeabilidad de uno de los bloques por la planta baja.

Se generan también tres accesos de carácter rodado para solucionar el tema del aparcamiento en sótano.

El conjunto así constituido se pretende que refleje su carácter abierto, potenciándose la relación entre la edificación y el espacio verde circundante.

Estos espacios exteriores (césped y pavimento) serán espacios libres de disfrute para la gente de la urbanización propuesta y para la gente del exterior. Espacios que se pretenden completos, generándose plantaciones, concretándose mobiliario urbano, iluminación, fuente, ...

9.- LA EDIFICACIÓN: Las edificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle responden a las determinaciones señaladas por la ordenanza de aplicación. Su tipología es aislada y están formadas por sótanos, planta baja, dos plantas y bajo cubierta.

Las plantas sobre rasante tendrán uso de viviendas, siendo el sótano para uso de trastero y aparcamiento.

Los bloques de carácter longitudinal generan viviendas orientadas a las fachadas principales, surgiendo también viviendas de esquina en los portales extremos.

Estos bloques estarán constituidos por uno, dos y tres portales. Cada portal tendrá caja de escaleras y ascensor, que conectará todas las plantas, incluída la del sótano.

Cerrando la plaza por su lado Oeste se genera un bloque en forma de U, permeable por su planta baja, y que permite dar una unidad a todo el conjunto.

Se pretende, en todos los casos, el vincular el orden y el funcionamiento de las viviendas a las condiciones de luz y vistas de la parcela.

9.1.- SÓTANOS: En el Estudio de Detalle 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.

Al mismo tiempo, para este mismo problema, se generan una serie de plazas exteriores, de carácter público.



10.- DATOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE

10.1.- Edificabilidad proyectada: La edificabilidad señalada por la Ordenanza U.R.T.A. es de 1m²/m² sobre la superficie de la parcela, resultando una superficie construida permitida de:

$$\text{Superficie} = 17.742 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \dots\dots\dots 17.742 \text{ m}^2$$

La superficie construida máxima proyectada en el Estudio de Detalle es la siguiente:

Bloque A

Planta baja	1.256 m ²
Plantas tipo	1.350 m ²
Planta bajo cubierta	580 m ²
TOTAL	4.536 m²

Bloque B

Planta baja	1.268 m ²
Plantas tipo	1.400 m ²
Planta bajo cubierta	511 m ²
TOTAL	4.539 m²

Bloque C

Planta baja	964 m ²
Plantas tipo	1.040 m ²
Planta bajo cubierta	439 m ²
TOTAL	3.483 m²

Bloque D

Planta baja	964 m ²
Plantas tipo	1.040 m ²
Planta bajo cubierta	439 m ²
TOTAL	3.483 m²



Bloque E

Planta baja	460 m2
Plantas tipo	505 m2
Planta bajo cubierta	191 m2

TOTAL 1.661 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA 17.742 m2

(Coincidente edificabilidad permitida)

10.2.- Cuadro resumen de superficies:

* Ocupación edificios	4.914 m2
* Zona verde uso público	4.950 m2
* Aceras y comunicaciones interiores	2.314 m2
* Cesión Ayuntamiento	3.194 m2
* Vial nueva apertura	1.762 m2
* Zonas de aparcamiento	608 m2
* Perdida alineación cesión C-541	.877 m2

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO 18.619 m2



11.- CUADRO COMPARATIVO

Ordenanza de aplicación: Suelo Urbano Residencial y Terciario (U.R.T.A.)

	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie ámbito	200 m2 (mín.)	18.619 m2
Superficie bruta		18.619 m2
Superficie neta		17.742 m2
Altura edificación	B+2+B/C	B+2+B/C
Superficie construída	1 m2/m2 (m2)	1 m2/m2 (17.742 m2)
Retranqueos a linderos	5 m	> 5 m
Nº plazas aparcamiento en sótano	1 plaza/viv	1 plaza/viv (min.)

12.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: De conformidad con el marco legal vigente se fija como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN, planteándose en documentación aparte el Proyecto de Compensación.

13.- 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:

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

17.742 m2 x 18 m2/100 m2 3.194 m2

b) Cesión de terreno para apertura de calle linde Norte 1.762 m2

c) Cesión de terreno para ampliación de carretera comarcal C-541 877 m2

Total cesión viales 2.639 m2

TOTAL CESIÓN TERRENOS A + B + C 5.833 m2



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

Santiago, Diciembre de 1998

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Manuel Cid Rodríguez

Fdo. Javier Rivadulla Montaña

