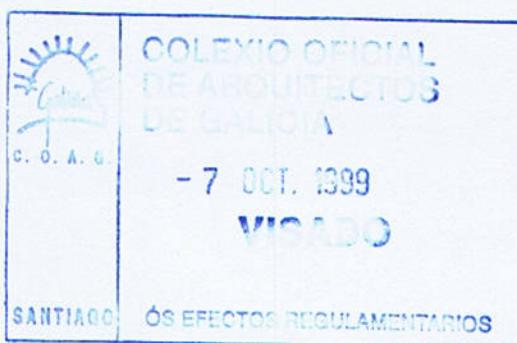


816.2  
2/2000

MARIA JOSE BOUZAS LOUZAO  
CRISTINA FERNANDEZ GUTIERREZ  
ARQUITECTOS  
Neutra Estudio de Arquitectura S.L.



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO - BLOQUES DE VIVIENDAS, BAJO,  
PLANTAS Y BAJO CUBIERTA. 2

EMPLAZAMIENTO: Montouto - Cacheiras

Ayto. Teo  
Octubre 1999  
Ref. 059910

PROMOTOR: Vector Plus S.L.

ARQUITECTOS: María José Bouzas Louzao  
Cristina Fernández Gutiérrez

NEUTRA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.

Telf-Fax: 981.592518

C/Avda. Villagarcía N°23 - Bajo Izq.  
15706 Santiago de Compostela.



## MEMORIA GENERAL

### 1.- ENCARGO

Se redacta el presente proyecto de ESTUDIO DE DETALLE por encargo de Vector Plus S.L., con domicilio social en la Avda. de la Constitución, Edif. Riapark, bajo, Municipio de Boiro (La Coruña).

### 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 de 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.- SITUACION

La parcela donde se ubica la unidad de actuación que desarrolla el presente Estudio de Detalle, está situada en el lugar de Montouto, parroquia de Cacheiras, con una superficie de 3.017 m<sup>2</sup>, estando calificados como U.R.T.A. 2.907,41 m<sup>2</sup>, siendo, en función de la alineación oficial, 2.455,60 m<sup>2</sup> la superficie neta de la parcela.

Sus lindes son, tal como se refleja en las escrituras de propiedad que se adjuntan al final, los siguientes:

Norte: Mariano Dominguez

Sur: José Seoane Carneiro

Este: Eugenia Francos Boo y José María Lueiro Gomez

José Seoane Franqueiro y otro

José María Peña Seoane

Oeste: Carretera comarcal de Santiago a la Estrada (C-541)

La unidad de actuación se sitúa en el margen izquierdo de la carretera C-541 de Santiago a La Estrada, teniendo un frente a dicha carretera de, aproximadamente, 59 m. y un fondo medio desde la alineación de 42 m.

#### 4.- TOPOGRAFIA Y PARCELARIO

El ámbito de la unidad de actuación presenta una topografía irregular. La carretera comarcal C-541, que la delimita por su margen Oeste, va en caída de Norte a Sur, con un desnivel aproximado de 3 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 sola 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 vector Plus 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 definidos los 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 m <sup>2</sup>
Edificabilidad .....	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alturas .....	B+2
Cesiones .....	zonas uso público (18 m <sup>2</sup> x 100 m <sup>2</sup> edificados)

#### 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 pavimentada, 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, en el margen de la finca objeto de este Estudio de Detalle, discurre más abajo (hacia la zona en la que están ubicados los cuatro chalés de piedra) la tubería, a la que se podrá realizarse 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:** Existe la red eléctrica en el mismo margen de la finca, a la cual se deberán realizar las conexiones correspondientes.

#### 7.- ANALISIS DEL ENTORNO

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

El frente de la parcela es prácticamente recto con la carretera, generando una zona de fácil comunicación tanto con Cacheiras como con Santiago.

Hacia el Norte, en el margen de enfrente al ámbito de actuación, existe una finca en la que se encuentra en estos momentos una nave de uso almacén con un fondo aprox. de 82 m.

En el margen Este, se encuentran unas amplias zonas de arbollado.

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

#### 8.- ORDENACION 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 escalonada y lineal, condicionada por:

- La cesión al Ayuntamiento de 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, lo que da un total de 442 m<sup>2</sup>. Estos metros generan una plaza rectangular, que da frente a la carretera comarcal.

- Obtención de espacios libres y conexiones propias de la urbanización. Se genera también un acceso de carácter rodado para solucionar el aparcamiento de los vehículos en el sótano.

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

Estos espacios exteriores, serán espacios de disfrute para la gente; espacios en los que se generarán plantaciones, mobiliario urbano etc.

#### 9.- LA EDIFICACION

Las edificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle responden a las determinaciones señaladas por la ordenanza de aplicación. Su tipología es en bloque aislado constituido por dos portales independientes, escalonándose la edificación conjunta, con objeto de conseguir una adaptación adecuada con el propio terreno. Están formadas por Sótano, Planta baja, dos plantas y Bajo cubierta.

Las plantas sobre rasante tendrán uso de viviendas y locales comerciales, siendo el sótano para uso de garaje y trasteros.

El bloque de carácter longitudinal genera viviendas orientadas a las fachadas principales, surgiendo también viviendas de esquina.

Este bloque está constituido por dos portales. Cada portal tendrá caja de escaleras y ascensor, que conectarán todas las plantas, incluida la de sótano.

##### 9.1- SOTANO

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 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 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, resultando una superficie construida permitida de:

Superficie = 2.455,60 m<sup>2</sup> x1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ..... 2.455,60 m<sup>2</sup>

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

**Bloque A**

Planta Baja .....	326,81 m <sup>2</sup>
Plantas Tipo (2) .....	326,81 m <sup>2</sup>
Planta Bajo Cubierta .....	247,37 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.227,80 m<sup>2</sup></b>

**Bloque B**

Planta Baja .....	326,81 m <sup>2</sup>
Plantas Tipo (2) .....	326,81 m <sup>2</sup>
Planta Bajo Cubierta .....	247,37 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.227,80 m<sup>2</sup></b>

**TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA..... 2.455,60 m<sup>2</sup>**  
 (Coincidente edificabilidad permitida)

**10.2.- Cuadro resumen de superficies:**

- Ocupación Edificios .....	704,62 m <sup>2</sup>
- Zonas verdes .....	530,07 m <sup>2</sup>
- Aceras y comunicaciones interiores .....	550,28 m <sup>2</sup>
- Cesión Ayuntamiento (Plaza) .....	442,54 m <sup>2</sup>
- Pérdida alineación cesión C-541 .....	451,91 m <sup>2</sup>
- (incluye zonas aparcamiento)	
- Cesión previsión apertura nuevo vial .....	337,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE AMBITO .....</b>	<b>3.017,00 m<sup>2</sup></b>

**11.- CUADRO COMPARATIVO**

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

	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie ámbito	200 m <sup>2</sup> (min.)	3.017,00 m <sup>2</sup>
Superficie bruta		3.017,00 m <sup>2</sup>
Superficie neta		2.455,60 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+2+B/C	B+2+B/C
Superficie construida	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos a linderos	5 m	5m - >5m
Nº Plazas aparc. sótano	1 plaza/viv	1 plaza/viv (min.)

MARIA JOSE BOUZAS LOUZAO  
CRISTINA FERNANDEZ GUTIERREZ  
ARQUITECTOS  
Neutra Estudio de Arquitectura S.L.

## 12.- SISTEMA DE ACTUACION

De conformidad con el marco legal vigente se fija como sistema de actuación el de COMPENSACION, planteándose en documentación aparte el Proyecto de Compensación.

## 13.- TERRENOS DE CESION AL AYUNTAMIENTO

Como resultado de las determinaciones del planeamiento vigente resultan las siguientes cesiones de terreno al Ayuntamiento, cesión de zona de uso público y viales por alineacion, así como el requerimiento posterior de cesión de una franja de terreno en previsión de apertura de un nuevo vial, en desarrollo del presente Estudio de Detalle:

- a) Cesión de zona de uso público correspondiente a 18 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, según las Normas Subsidiarias de Teo:  

2.455,60 m <sup>2</sup> x 18 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> .....	442,00 m <sup>2</sup>
(Cesión de proyecto) .....	442,54 m <sup>2</sup>
  - b) Cesión de viales como consecuencia de la alineación a la comarcal C-541:  

.....	451,91 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------
  - c) Cesión de terreno en previsión de apertura de nuevo vial :  

.....	337,58 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------
- TOTAL CESION TERRENOS a+b+c ..... 1.232,03 m<sup>2</sup>

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

LA PROPIEDAD

Santiago, Octubre de 1999

