

ESTUDIO DE DETALLE

**SUELO DOTACIONAL DESTINADO A CENTRO SOCIOSANITARIO
CARRETERA NUEVA CORUJERA**

SANTA URSULA. TENERIFE.

**PROMUEVE:
INSTITUTO INSULAR DE ATENCIÓN SOCIAL Y SOCIOSANITARIA**

AURELIO
OUTEIRIÑO
FERNANDEZ

ARQUITECTOS

ALBERTO
DE PAULA
PRIETO

32003
988

PROGRESO 71-2º

ORENSE
252720

ESTUDIO DE DETALLE

**SUELO DOTACIONAL DESTINADO A CENTRO SOCIO SANITARIO
CARRETERA NUEVA CORUJERA**

SANTA URSULA. TENERIFE.

**PROMUEVE:
INSTITUTO INSULAR DE ATENCIÓN SOCIAL Y SOCIO SANITARIA**

DILIGENCIA: La extiende para hacer constar
que la presente fotocopia es fiel y exacta al
original que se conserva en esta Secretaría.

SANTA URSULA, a ... 04/08/08
SECRETARIA ~~Acc~~ TAL,



AURELIO
OUTEIRIÑO
FERNANDEZ

ARQUITECTOS

ALBERTO
DE PAULA
PRIETO

32003
988

PROGRESO 71-2º

ORENSE
252720

DILIGENCIA: La extiendo para hacer constar que la presente fotocopia es fiel y exacta al original que se conserva en esta Secretaría.

SANTA ÚRSULA, a 04/08/08

SECRETARIA ACCTAL



INDICE

I- MEMORIA.

I.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- I.1.1.- OBJETO
- I.1.2.- PROMOTOR O PROPIETARIO
- I.1.3.- SITUACIÓN
- I.1.4.- EQUIPO REDACTOR
- I.1.5.- ANTECEDENTES
- I.1.6.- MOTIVOS DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- I.1.7.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- I.1.8.- NORMATIVA

II.- PLANOS

AURELIO
OUTEIRIÑO
FERNANDEZ

ARQUITECTOS

ALBERTO
DE PAULA
PRIETO

32003
988

PROGRESO 71-2º

ORENSE
252720

I- MEMORIA.-

I.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.-

I.1.1.- OBJETO.-

Se aborda la realización del presente ESTUDIO DE DETALLE conforme a lo indicado en la Disposición Adicional Segunda de la Normativa de adaptación básica al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias de las NN SS de Santa Úrsula:

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE

I.1.2.- PROMOTOR O PROPIETARIO.-

El presente Proyecto se redacta por encargo del propietario del solar, cuyos datos son los siguientes:

NOMBRE: INSTITUTO INSULAR DE ATENCION SOCIAL Y SOCIO SANITARIA

GESTIONA:

SERVICIOS GERIÁTRICOS CANARIAS S.L.U.

C.I.F. : B-32296246

DOMICILIO: LUGAR DE VALDEGODOS, 32348 VILAMARTÍN DE VALDEORRAS. OURENSE.

I.1.3.- SITUACIÓN.

El solar en el que se pretende realizar la edificación se encuentra enclavado en la parcela de sistema general para dotaciones y equipamientos del sector S.U.N.S. del Barrio Morales definido en el documento para la adaptación de las Normas Subsidiarias de Santa Úrsula al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, según se refleja en el plano de Situación y Emplazamiento. cuyos datos son:

Superficie de parcela neta 5.077,50 m²

Superficie de viario de distribución interior con un ancho mínimo de 8,00 m, incluyendo zonas de aparcamiento exterior 895,50 m²

Total 5.973,00 m²

Linderos:

Norte con vía pública

Sur con vía pública

Este con la carretera Nueva Corujera

Oeste con parcela.

Uso : equipamiento sanitario - asistencial

I.1.4.- EQUIPO REDACTOR.-

AURELIO OUTEIRIÑO
FERNANDEZ ARQUITECTOS

ALBERTO DE PAULA
PRIETO

ARQUITECTO COLABORADOR: MÓNICA LÓPEZ ÁLVAREZ.

I.1.5.- ANTECEDENTES.-

Conforme al informe técnico municipal de Santa Úrsula que establece que al tener la parcela de referencia, sita en la Carretera Nueva Corujera 112 y 132 clasificada como equipamiento o dotación, todas sus determinaciones urbanísticas libres, es necesario la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle que defina estos parámetros.

DILIGENCIA: La extiende para hacer constar que la presente fotocopia es fiel y es original que se conserva en esta Secretaría.

SANTA ÚRSULA, a 04/03/08.

SECRETARIA/ACCTAL



[Handwritten signature]

I.1.6.- MOTIVOS DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

La parcela donde se va a construir el Centro Sociosanitario de Santa Úrsula, de acuerdo con el Plan General del municipio se ubica en suelo clasificado como urbano consolidado, y calificado como Dotación y zona de vial.

De manera que en la Disposición adicional Segunda de la Normativa de adaptación básica al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias de las NN SS de Santa Úrsula, se establece que *"En todos aquellos solares y terrenos de titularidad pública calificados como equipamiento público o dotacional, las instalaciones y edificaciones, salvo usos incompatibles tendrán todas sus determinaciones urbanísticas libres, estando sujetas al desarrollo de un Estudio de Detalle, con su perceptiva tramitación, de acuerdo al Texto Refundido de la Ley del territorio y Espacios Naturales de Canarias."*

I.1.7.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

Se plantea por tanto el presente Estudio de Detalle para establecer los parámetros de aplicación a la parcela de referencia.

EL LUGAR, LA FINCA .

Se trata de una parcela de una superficie aproximada de 5.973 m² y que presenta una forma irregular tanto en su plano vertical como horizontal. Así, la finca salva un desnivel de aproximadamente 12 m. de altura en diferentes terrazas.

La singular ubicación de la finca dentro del territorio, las particularidades físicas de la misma y el programa propuesto se presentan como unas fuertes limitaciones a la hora de crear la edificación que acogerá este uso residencial, limitaciones que en contra de ser negativas han sido decisivas para la obtención de un resultado arquitectónico.

Su forma aproximadamente triangular, abriéndose hacia las vistas a medida que desciende, es atravesada por el canal de agua denominado "Canal de la Fuente", el cual nos condiciona inevitablemente las pautas de la intervención.

En la medida que el canal atraviesa la parcela y la divide en dos zonas, así el edificio planteado se fragmenta en dos piezas diferentes tanto formal como funcionalmente. Se crean así diferentes espacios escalonados que se vuelcan sobre la isla, con una orientación norte-oeste sobre la que se disfruta de unas fantásticas vistas del entorno.

LA IDEA DEL PROYECTO

Dada la configuración de la parcela antes señalada así como el programa de necesidades establecido, se plantea una edificación que se vaya adaptando a la topografía del terreno, salvando los desniveles existentes en la finca, de manera que el edificio se vaya apoyando sobre los diferentes taludes. Además de respetar la protección impuesta por el Canal de la Fuente que fractura la finca en dos partes, que atraviesa además del viario definido por la Modificación puntual SAPU 8 Morales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Santa Úrsula.

El entorno en el que se sitúa la edificación, a caballo entre lo rural y lo urbano, nos lleva a buscar un volumen en donde más que un elemento compacto y rotundo se busquen una serie de elementos, una suma de diferentes volúmenes que alberguen cada una de esas necesidades, resultando finalmente un volumen más acorde, desde nuestro punto de vista, con el medio en el que sitúa la edificación.

La imagen que se persigue es la de una topografía trabajada, basada en la superposición de estratos horizontales, próxima a la de los socacos de las viñas de las riberas de los ríos, que son un ejemplo de intervención artificial respetuosa sobre una topografía natural con fuerte pendiente.

DILIGENCIA: La extiendo para hacer constar que la presente fotocopia es fiel y exacta a la original que se conserva en esta Secretaría.



Santa Úrsula, a 04/08/08
SECRETARÍA GENERAL
[Firma manuscrita]

La volumetría de la edificación viene dada así mismo por el hecho de buscar en todo momento las buenas vistas y orientaciones que presenta la parcela, con el fin de dotar este equipamiento de la máxima calidad posible.

Se plantea la edificación de manera que se vaya adaptando a la topografía de la finca así como a las vistas y soleamiento que desde ella se disfrutan, la edificación se fragmenta en dos para respetar la protección del canal de agua existente.

Esta fractura física se corresponde así mismo con una diferenciación de carácter de los espacios planteados, de manera que aguas abajo del canal se ubica la zona residencial propiamente dicha, y en la parte alta de la parcela los espacios de uso común y las zonas de servicio e instalaciones.

La edificación se constituye mediante varios volúmenes longitudinales que se retranquean sucesivamente a medida que ascendemos por el terreno. Estos retranqueos generan unas cubiertas que se utilizan como terrazas, jardines y miradores: zonas de esparcimiento ligadas a las zonas de estar.

Todas las habitaciones de los residentes se sitúan hacia las vistas, el mar y el horizonte.

En la zona más alta de la finca se ubican la zonas de uso común como son el comedor, salas de convivencia, espacios multiusos, etc. Vinculados a estos espacios y como elementos servidores se sitúan cocinas, almacenes, servicios etc.. Se trata de centralizar los servicios comunes al efecto de que el mayor no se desplace inútilmente, lo que no quiere esto decir que no se fomente la movilidad de los mayores, con el fin de mantenerlos ágiles tanto física como mentalmente. Esta sería la planta segunda, la del acceso principal.

En las plantas dispuestas en las cota 421,00m, 424,20 m y 427,40m, se ubican de forma lineal las habitaciones, así como los servicios necesarios por planta, como aseos, baño geriátrico, oficios, además de la zona de atención médica y la zona de control próxima al núcleo de comunicaciones verticales.

Tenemos por tanto dos piezas separadas, con carácter distinto que forman parte de un todo, por tanto necesitamos disponer un elemento de unión, que permita su funcionamiento conjunto. Plantemos una pasarela que comunica las dos piezas y que se dispone sobre el Canal de la Fuente.

El núcleo de comunicaciones vertical de la zona residencial cose verticalmente la pasarela, mientras que con respecto al volumen que aloja los espacios de uso común esta comunicación se produce de modo horizontal.

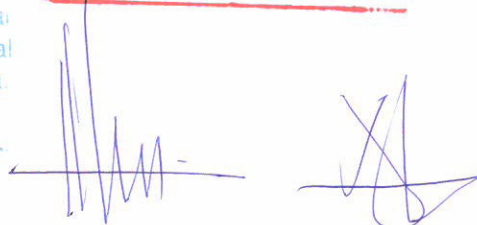
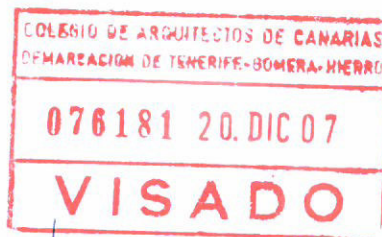
Esta manera diferente de relacionarse las dos piezas con su elemento de unión deriva de la necesidad de ajustar la edificación lo más posible a la topografía, de manera que no solo tiene que resolver la conexión de dos volúmenes diferentes sino que tiene que comunicar espacios que se desarrollan a cotas diferentes.

Entendemos la pasarela como un elemento ligero y transparente de conexión que permita la permeabilidad visual a su través.

La propuesta que planteamos busca por un lado intentar crear un centro en el que los mayores puedan disfrutar de los servicios que Servicios Geriátricos Canarias les prestará y por otro de plasmar una arquitectura acorde al uso que se plantea pero sobre todo una arquitectura actual, no vernácula ni historicista sino práctica, moderna, sencilla y cálida para el mayor.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Usos permitidos:	sanitario y asistencial
Parcela mínima:	4.500,00 m ²
Edificabilidad máxima:	0,90 m ² /m ²
Ocupación máxima:	35 %
Alineaciones y retranqueos:	≥ 5,00 m
Altura de la edificación:	B+III /13,00m
Pte. Máxima de cubierta:	35°



Altura máxima de cumbrera: 3,00 m

I.1.8.- NORMATIVA.-

El presente estudio de detalle procede a definir los parámetros urbanísticos de aplicación den la parcela dotacional que nos ocupa conforme a lo indicado en la Disposición Adicional Segunda de la Normativa de adaptación básica al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias de las NN SS de Santa Úrsula.

En base al artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido del as leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias hemos de señalar que no se modifica el destino urbanístico del suelo , ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo, no se propone la apertura de ninguna vía diferente de las previstas en el planeamiento, no se reducen las superficies destinadas a viales o espacios libres, no se aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso y no se establecen nuevas ordenanzas.

En Ourense a marzo del 2006

AURELIO
OUTEIRINO
FERNANDEZ

ARQUITECTOS

ALBERTO
DE PAULA
PRIETO

32003
988

PROGRESO 71-2º

OURENSE
252720

DILIGENCIA: La extiendo para hacer constar que la presente fotocopia es fiel y exacta al original que se conserva en esta Secretaría.

SANTA ÚRSULA, a 04/08/08

SECRETARIA/ACCTAL



Gerar J



II.- PLANOS

DILIGENCIA: La extiendo para hacer constar
que la presente fotocopia es fiel y exacta al
original que se conserva en esta Secretaría.

SANTA ÚRSULA, a ...04/08/08.....

SECRETARIA/ACCTAL



[Handwritten signature]