

ESTUDIO DE DETALLE

CACHEIRAS - TEO

C-541 SANTIAGO - A ESTRADA.

**ORDENANZA "URTA" (ORDENANZA DE SUELO URBANO,
RESIDENCIAL Y TERCIARIO EN EDIFICACION ABIERTA)**

PROMOTOR : MAHIA SANTIAGO S.L.

ARQUITECTO : FCO. OTERO MENDEZ

XANEIRO 1.999

ESTUDIO DE DETALLE EN CACHEIRAS, C-541 SANTIAGO - A ESTRADA.
ORDENANZA "URTA"(ORDENANZA DE SUELO URBANO, RESIDENCIAL
Y TERCIARIO EN EDIFICACION ABIERTA)

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO.

El presente documento consiste en un Estudio de Detalle que se desarrolla en una zona delimitada como "URTA" de las Normas Urbanísticas del Municipio de Teo de 30 de Octubre de 1996, en las que se especifica la posibilidad de redactar Estudios de Detalle que establezcan las alineaciones y volúmenes definitivos, para modificar las alineaciones, rasantes y ordenación que fijan las vigentes Normas Urbanísticas de Teo.

La tramitación y ordenación jurídica se hará de acuerdo a la Ley 1/1997 de 24 de Marzo "Ley del Suelo de Galicia".

1.2.- PROMOTOR.

El Estudio de Detalle se promueve por iniciativa de MAHIA SANTIAGO S.L. con C.I.F. B-15614514 y como propietario único de la finca en la que se actúa.

1.3.- CONTENIDO.

El artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia 1/1997 de 24 de Marzo recoge con carácter general los fines y contenidos de los Estudios de Detalle. Así mismo y según la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley 1/1997 de 24 de Marzo en ausencia de desarrollo reglamentario de la Ley, le son de aplicación los actuales Reglamentos según

la tabla de vigencias aprobada por el Real decreto 304/1993 del 26 de Febrero (LA LEY - LEG 1096/93) ; por lo que y a tenor de lo previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente :

DOCUMENTOS :

- I.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- II.- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante, por aplicación de las previsiones previstas en las Normas y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- III.- Planos.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA.

2.1.- EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El terreno de la zona objeto de ordenación en el presente Estudio de Detalle pertenecen a la zona delimitada como "URTA" en el Plano de Zonificación de las Normas Urbanísticas de Teo. Este terreno (finca 209), tiene los siguientes lindes:

NORTE: Finca 208

SUR: Pista de acceso a la finca 246

ESTE: C-541, Santiago – A Estrada

OESTE: Fincas 245 y 246 y parte de camino público

La superficie bruta de la finca es de **7.954,93 m²**.

2.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TOPOGRAFÍA.

La característica física más reseñable del terreno es su forma rectangular en la que uno de sus lados se apoya en la C-541 existente como se describe en el punto anterior y el lado opuesto linda con terrenos de otra propiedad y vial público, como se define también en el punto anterior.

La topografía es ligeramente en pendiente desde el vial posterior a la carretera C-541 con un salto en su límite de aproximadamente 5,00 metros, con la excepción del extremo sur del terreno donde actualmente existe una explanación a cota de la C-541 de unos 1.500 m². Las curvas de nivel van de la 97 en la C-541 a la 107 en la zona limítrofe a la Finca 208. Por lo que la pendiente del vial de acceso es muy suave (6,6 %).

2.3.- CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS.

La constitución de los suelos según observación de excavaciones próximas es de una característica y composición aceptable. Siendo una finca con subsuelo de tipo xabre una vez retirada la capa de tierra vegetal.

2.4.- RED VIARIA EXISTENTE.

El vial principal que afecta el terreno es la carretera C-541 de SANTIAGO - A ESTRADA que lo limita en su lado Este, con una alineación al eje de 16,5 m. ,en su extremo Norte ; y con una alineación al eje de 15,50 m. ,en su extremo Sur.

Al Oeste en un frente de aproximadamente 56,00 metros se limita con una pista pública sin continuidad actualmente, rematando esta en las fincas 245 y 240.

2.5.- RELACIÓN CON EL ENTORNO.

Zona de marcado carácter urbano, que está en desarrollo en su entorno, de crecimiento importante en los últimos años; con bloques de Bajo y dos o una altura, que se implantan a lo largo de los viales existentes. La zona que se ordena con este Estudio de Detalle pretende ser ejemplar, permitiendo aportar al uso público la mayoría del espacio no ocupado por la edificación, configurando un espacio urbano de gran relación con su entorno y que a la vez mejora la calidad medioambiental dotando a la zona de un espacio público.

3.- ANTECEDENTES.

3.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

No es de reseñar ningún aspecto histórico que incida de una forma concreta en el Estudio de Detalle que pueda condicionar el diseño del proyecto que se pretende llevar a cabo.

3.2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El Estudio de Detalle se someterá a las *Normas Subsidiarias* del Ayuntamiento de Teo actualmente en vigor y en particular a la Ordenanza “URTA” de las mismas.

4.- PLANTEAMIENTOS BÁSICOS Y CRITERIOS DE DISEÑO.

Dada la forma y la superficie de la parcela objeto de la actuación **7.954,93 m²** (según datos del levantamiento topográfico), con la solución que se presenta, se pretende crear un espacio público de esparcimiento en la zona en contacto con la pista del linde OESTE, zona que por su posición alejada del ruido y tráfico intenso de la C-541, parece aconsejar la localización de un área de recreo público.

Por otro lado la existencia de un fuerte terraplenado en el linde con las fincas 246 y 245 y la necesidad de ampliación de la C-541, nos orientan a plantear dos inmuebles uno de ellos de desarrollo longitudinal con el objeto de ocultar el fuerte corte del terreno existente y el otro articulando el acceso a garajes de sótano de ambos edificios con el giro que marca la curva de la C-541.

La ampliación de la C-541 propone un área de aparcamiento exterior arbolado cada 10,00 metros aproximadamente en contacto con los inmuebles, con el objetivo de separar físicamente el ámbito de los inmuebles de la agresividad de la carretera de SANTIAGO – A ESTRADA.

En los extremos Norte y Oeste del terreno se establece una comunicación peatonal a manera de senda peatonal que enlaza a los usuarios de estas futuras edificaciones

y al resto de habitantes de Cacheiras, con el área verde planteada en el alto de la actuación, zona que por vistas, iluminación y posición en el entorno la aconsejan como la más idónea para este uso. El equipamiento de esta área verde de esparcimiento con ajardinamiento, iluminación, fuente y demás mobiliario urbano, se acompaña con la incorporación de un área de aparcamiento que lo delimita.

El talud actualmente existente (límite con las parcelas 246 y 245), junto con el necesario para la construcción de los nuevos inmuebles se rediseñará banqueándolo en la medida de lo posible, con el objeto de establecer planos horizontales utilizables en los lugares que lo permitan por dimensión y en aquellos que no, ocultándolos con jardinería de nulo o escaso mantenimiento a base de trepadoras, dientes de león, grupos de bambú, etc...

5.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS DEL CONJUNTO.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Suelo Urbano Residencial y Terciario

SUPERFICIE BRUTA URBANA.....7.954,93 m²

SUPERFICIE NETA URBANA..... 6.439,29 m²

DESIGNACIÓN	SEGÚN NORMAS ORDENANZA "URTA"	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
SUP. BRUTA	7.954,93 m ²	7.954,93 m ²
EDIFICABILIDAD	1 m ² /m ²	1 m ² /m ²
SUP. DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO Y USO PÚBLICO (PARCELA DE CESIÓN)	18 m ² /viv/100 m ²	18 m ² x 6.439,29/100 = 1.159 m ²
RETRANQUEO A LINDEROS	5,00 m.	5,00 m.
Nº PLAZAS APARCAMIENTO SOTANO	1 plaza/viv	1 plaza/viv

6.- ESQUEMAS DE SERVICIOS.

6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se conectará a la red de abastecimiento de agua existente que tiene sección y caudal suficiente para suministrar agua a la actuación que se propone.

6.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

El sistema será separativo, conectándose las aguas pluviales a la red existente.

La red de alcantarillado deberá cumplir los requisitos que fije la Normativa actualmente en vigor (velocidad, pendiente máxima, profundidad mínima, pozos de registro, secciones, etc.)

6.3.- ENERGÍA ELECTRICA.

Según información solicitada a la compañía suministradora, y de las necesidades consecuencia de la nueva ordenación prevista se tomará la energía de la línea repartidora que llega a la parcela, enterrando esta a lo largo de su fachada, canalizándola según las directrices de la empresa suministradora.

6.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de distribución será subterránea y se colocarán farolas “tipo Padrón” o similar, con luminaria de 150 w. colocándose a lo largo de las aceras en su borde y en las zonas ajardinadas y de la plaza que se genera, se colocarán farolas de báculo de jardín de 3,00 metros de altura y de 80 w.

6.5.- CONCLUSIONES.

La redacción de las distintas redes de servicios deberán cumplir con:

Las Ordenanzas Municipales de uso del suelo y edificación del Ayuntamiento de Teo.

Las diferentes recomendaciones y normas de obligado cumplimiento ordenadas por la legislación vigente.

7.- SISTEMA DE ACTUACION

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

8.- TERRENOS DE CESION AL AYUNTAMIENTO

Como resultado de las determinaciones del planeamiento vigente, resultan las siguientes cesiones al Concello, en desarrollo del presente Estudio de Detalle:

- a) Cesión de zona verde de uso y dominio público correspondiente a 18 m² por cada 100 m² construidos sobre rasante según Normas Subsidiarias de Teo:

$$6.439,29 \times 18 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = \mathbf{1.159 \text{ M}^2}$$

- b) Cesión de terreno para la ampliación de la Carretera de Santiago – A Estrada:

$$\mathbf{1.503,00 \text{ M}^2}$$

- c) Cesión de terreno para la ampliación de la pista linde OESTE: **16,00 M²**

TOTAL CESION VIALES 1.519,00 M²

TOTAL CESION TERRENOS A+B+C 2.678,00 m²

A mayores se ceden dos zonas destinadas a ajardinamiento y vial peatonal público, incrementando el ámbito de las zonas de esparcimiento, con una superficie de 1.528,06 m² y 415,21 m² respectivamente. Estas cesiones, que al ser superiores a las reguladas por las NN.SS. de Teo, no significan un decremento de la superficie neta de la parcela a efectos del computo de la edificabilidad.

9.- PLAN DE ETAPAS.

Para el establecimiento del Plan de etapas se han tenido en cuenta su coordinación, con todas las características de la propuesta, siendo el resultado de la conjunción de los diferentes condicionantes de la actuación.

Se prevé una etapa única en el proceso de consolidación definitiva, realizándose todas las infraestructuras urbanísticas a la vez que la construcción de la edificación propuesta, llegando a su fin de forma paralela y simultánea.

10.- SUPUESTO ESTIMADO DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

Urbanización correspondiente a una parcela en el lugar de CACHEIRAS, Término Municipal de Teo, a petición de la sociedad MAHIA SANTIAGO S.L.

El objeto de la estimación del coste de la urbanización es la distribución de cargas correspondientes a los derechos de aprovechamiento privado y municipal.

El presupuesto de urbanización de la actuación tiene un carácter bastante aproximado al real.

Se actúa en una zona de superficie de **2.678 M²** a dotar de la suficiente calidad acorde con la actuación propuesta. Los restantes m² de espacios se urbanizarán por cuenta única y exclusiva con cargo a la Propiedad-Promotora, no entrando en el cálculo para el coste del aprovechamiento lucrativo de cesión municipal.

10.1.- MEDICIÓN Y PRESUPUESTO.

La presente medición y presupuesto solo se ha realizado sobre aquella parte que concierne a los sistemas generales de servicios (alcantarillado, abastecimiento, etc.) y a la urbanización de cesión obligatoria. (18 m² / vivienda ó 100 m² de edificación):

M3. Movimiento de tierras con máquina en terreno medio, incluso carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero autorizado.

7500 m3	420 ptas.	3.150.000 ptas.
---------	-----------	-----------------

ML. Ejecución de zanja subterránea para red de abastecimiento de agua potable en tubería de polietileno, embebida en lecho de arena, todo ello perfectamente rematado, incluso arquetas de relleno.

76 ml	4.800 ptas.	364.800 ptas.
-------	-------------	---------------

ML. Ejecución de zanja subterránea para red de recogida de aguas pluviales en tubería de hormigón embebido en lecho de hormigón, incluida p.p. de relleno, arquetas y sumideros, todo ello según el estándar municipal

180 ml	4.800 ptas.	864.000 ptas.
--------	-------------	---------------

ML. Ejecución de zanja subterránea para red de alcantarillado en tubería de hormigón, en lecho de hormigón con refuerzo de juntas, incluso relleno y arquetas, así como fosa séptica y dos unidades de bombeo. Si fuera necesaria la entrada en servicio antes de la puesta en funcionamiento de la red municipal, todo ello estándar municipal.

32 ml	14.200 ptas.	454.400 ptas.
-------	--------------	---------------

ML. Ejecución de zanja subterránea para red de baja tensión compuesta de tres conductores de dimensiones a definir por la empresa suministradora embebidos en lecho de arena y protegidos por ladrillo macizo, incluso arquetas y relleno de capa superior.

60 ml 4.800 ptas. 288.000 ptas.

ML. Ejecución de zanja subterránea para red de telefonía compuesta de dos capas de dos tubos de P.V.C., según indicaciones de la empresa suministradora, embebidos en lecho de hormigón H-150, posición indicada en planos, incluso arquetas de relleno.

164 ml 4.900 ptas. 803.600 ptas.

ML. Ejecución de zanja subterránea para red de alumbrado público en tubería de P.V.C. corrugado, embebidos en el lecho de arena, con conductor de cobre de 6 mm de sección tipo Rv, más línea de mando, incluso arquetas y relleno, dados de hormigón para canalización 10 Uds., puesta a tierra, de acuerdo con estándar municipal y R.E.B.T.

264 ml 12.350 ptas. 3.260.400 ptas.

Ud. Farolas a definir tipo Padrón, frente a carretera C-541, incluso luminarias, puesta a tierra, de acuerdo al R.E.B.T.

5 Ud. 276.000 ptas. 1.380.000 ptas.

Ud. Farolas a definir, en jardines, incluso luminarias, puesta a tierra, de acuerdo al R.E.B.T.

4 Ud. 30.000 ptas. 120.000 ptas.

M2. Ejecución de firme y pavimento en aceras y área de aparcamiento, incluso solera y pavimento de terrazo o/y hormigón impreso, y/o sub-base y aglomerado asfáltico incluso marcado de vial y plazas de aparcamiento.

1.503 ml 4.250 ptas. 6.387.750 ptas.

M2. Ejecución de área de ajardinamiento y esparcimiento, incluso extendido de tierra vegetal y/o gravas y arenas, y plantación de césped, arbustos y árboles.

1.159 m2 1.900 ptas. 2.202.100 ptas.

P.A. Para mobiliario urbano (papeleras, bancos, juegos de niños, etc.) según el estándar municipal.

1 750.000 ptas. 750.000 ptas.

ML. Barandilla de protección en área de ajardinamiento.

100 15.000 ptas. 1.500.000 ptas.

TOTAL PRESUPUESTO 21.525.050 ptas.

Asciende el presupuesto total de la mencionada urbanización a la cantidad de
VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CINCUENTA PESETAS

11.- ANÁLISIS DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Correspondiente a una parcela en el sitio de Cacheiras Municipio de Teo.

- Superficie total de la parcela en Ordenanza "URTA" : **7.958,29 M²**
- Edificabilidad: **1 M²/M²**
- Aprovechamiento total : **6.439,29 M²**
- Costes de urbanización: **21.525.050 Ptas.**

12.- APROVECHAMIENTO MUNICIPAL (10%).

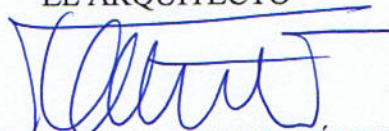
- Superficie neta total de la actuación : **6.439,29 M²**
- Edificabilidad $1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 6.439,29 \text{ m}^2 =$ **6.439,29 M²**
- 10% del aprovechamiento = **643,29 M²**
- Coste para cesiones del valor urbanístico : **12.400 ptas./ M.²**
- Importe total del 10% del aprovechamiento:
 $643,29 \text{ m}^2 \times 12.400 \text{ ptas./m}^2 =$ **7.984.720 Ptas.**
- Costes de urbanización = **21.525.050 Ptas.**
- 10% de los costes de urbanización = **2.152.505 Ptas.**

Por lo tanto el importe neto de la transacción será:

$$7.984.720 - 2.152.500 = \mathbf{5.832.220 \text{ Ptas.}}, \text{ a ingresar en el Ayuntamiento.}$$

Milladoiro a 23 de Enero de 1.999

EL ARQUITECTO



Fdo. :FRANCISCO OTERO MÉNDEZ

ANEXO I:

PROYECTO DE COMPENSACION:

1.- DESCRIPCION DEL AMBITO DE ORDENACION

Los terrenos incluidos en el ámbito objeto de ordenación forman parte del suelo calificado con URTA en el lugar de Cacheiras, Concello de Teo.

La superficie total ordenada resulta ser de 7.954,93 m² de los cuales la totalidad están calificadas como URTA, de acuerdo con el plano taquimétrico del ámbito ordenado, dando frente a la carretera comarcal 541 de Santiago a La Estrada. La superficie neta, en función de la alineación oficial es de 6.439.29 m².

2.- RELACION DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS DE ORIGEN

El único propietario es la Sociedad Limitada MAHIA SANTIAGO con CIF N°: B-15614514 y domicilio en la Avda. de Mahia, n° 61, Bertamirans, Ames.

3.- DESCRIPCION DE LA FINCA DE ORIGEN APORTADA

La finca aportada tiene una superficie de 79 áreas y 54 centiáreas, coincidente con medición reciente.

Linda: NORTE: Finca n° 208

SUR: Pista privada de acceso a la finca n° 246

ESTE: Carretera comarcal C-541 Santiago – A Estrada

OESTE: Fincas n° 246 y n° 245 y camino público.

4.- CORRESPONDENCIA ENTRE LA SUPERFICIE APORTADA Y LA ADJUDICADA

Mahia Santiago, S.L., aporta la totalidad del ámbito de actuación.

El Concello considera la aportación de terreno a realizar coincidente en 18 m² por cada 100 m² construidos. Por tanto, será la superficie de cesión al Concello de 1.159,00 m². Al mismo tiempo, y como espacio para la ampliación de la carretera comarcal 541 de Santiago – A Estrada, se ceden 1.503,00 m². También se ceden 16,00 m² en su linde Oeste con el camino público existente.

A mayores se aportan dos áreas, una destinada a ajardinamiento y otra a vial peatonal público, incrementando el ámbito de las zonas de esparcimiento de cesión municipal con una superficie de 1.528,06 m² y 415,21 m² respectivamente. Estas cesiones, que al ser superiores a las reguladas por las NN.SS. de Teo, no significan un decremento de la superficie neta de la parcela a efectos del computo de la edificabilidad.

5.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTADO FINAL

Las fincas resultantes de la reordenación de la propiedad en virtud de sustitución de la finca origen aportada, serán

PARCELA A:

Finca de 1.159,00 m² de extensión superficial, destinada a zona verde de uso y dominio público municipal, siendo sus lindes:

NORTE: Finca nº 208

SUR: Finca nº 245

ESTE: Mahia Santiago, S.L.

OESTE: Finca nº 245 y camino público

PARCELA B:

Finca de 1.503,00 m² de extensión superficial, destinada a viario público (ampliación C-541, Santiago – A Estrada), siendo sus lindes:

NORTE: Finca nº 208

SUR: Camino privado de acceso a la finca nº 246

ESTE: C-541

OESTE: Mahia Santiago, S.L.

PARCELA C:

Finca de 16,00 m2 destinado a viario público, siendo sus lindes:

NORTE: Finca n° 208

SUR: Finca n° 245

ESTE: Camino público

OESTE: Parcela A

PARCELA D:

Finca de 3.333,66 m2 destinado a ubicación de las edificabilidades, siendo sus lindes:

NORTE: Finca n° 208

SUR: Camino privado

ESTE: Parcela B de dominio público municipal

OESTE: Parcela E

PARCELA E:

Finca de 415,21 m2 de extensión superficial, destinada a vial de uso y dominio público municipal, siendo sus lindes:

NORTE: Finca n° 208

SUR: Camino privado

ESTE: Parcela D

OESTE: Parcela F

PARCELA F:

Finca de 1.528,06 m2 de extensión superficial, destinada a zona verde de dominio público, siendo sus lindes:

NORTE: Finca n° 208

SUR: Camino privado

ESTE: Parcela E

OESTE: Parcela A

6.- RELACION DE ADJUDICATARIOS DE LAS FINCAS RESULTANTES

- a) Mahia Santiago, S.L. resulta adjudicatario de la Parcela D por sustitución de la finca aportada.

b) El Concello resulta adjudicatario de las fincas A, B, C, D y F.

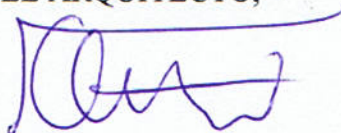
7.- CUOTA DE URBANIZACION ATRIBUIDA A CADA FINCA

La urbanización se llevará a cabo por MAHIA SANTIAGO, S.L. con la aportación por parte del Ayuntamiento de los gastos que se generen en función del porcentaje de suelo que se le atribuye (10 %).

De conformidad con lo dispuesto a tal efecto en el Art. 69 de la Ley 1/97 do Solo de Galicia y de los Arts. 39 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, la urbanización se ejecutará de forma simultánea con la edificación, debiendo garantizarse suficientemente su materialización antes de la concesión de la licencia.

Milladoiro, 26 de Enero de 1999

EL ARQUITECTO,



Fdo.: FRANCISCO OTERO MENDEZ

