

Documento	ESTUDIO DE DETALLE.
Situación	CACHEIRAS - TEO - LA CORUÑA.
Promotor	Hnos. LAGO RIOS S.L.

TITULO ESTUDIO DE DETALLE

EDIFICIO Sótano, Semisótano, Planta Baja, 2 Plantas Altas y Bajo Cubierta.  
DESTINO Garaje, Locales Comerciales y Vivienda Colectiva.

Promotor Hnos. LAGO RIOS S.L..  
Situación CACHEIRAS.  
Ayuntamiento TEO.  
Provincia LA CORUÑA.

Arquitecto Sergio Lucio Paniccia  
Fecha mayo de 1999



Documento	ESTUDIO DE DETALLE.
Situación	CACHEIRAS - TEO - LA CORUÑA.
Promotor	Hnos. LAGO RIOS S.L.



CAPÍTULO	Página
INDICE	Nº - 2
MEMORIA DESCRIPTIVA	Nº - 4
Antecedentes	Nº - 5
Desarrollo	Nº - 7
Cálculo de Volúmenes	Nº - 9
Criterios y Normativa	Nº - 11
Justificación Legal	Nº - 13
Documentos	Nº - 15
Planos	Nº - 22
Superficies	Nº - 23
Proyecto de Compensación	Nº - 25
Cesiones por Alineaciones	Nº - 28
Mediciones y Presupuesto	Nº - 30
PLANOS	Nº - 24
Emplazamiento y Situación	Nº - D01
Volúmenes Permitidos	Nº - D02
Volúmenes y Alineaciones	Nº - D03
Secciones y Alzados	Nº - D04

## MEMORIA DESCRIPTIVA



## **ANTECEDENTES**

## **ANTECEDENTES :**

Se trata de un solar, que según las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal, actualmente vigentes, suma una superficie total de 2.141.94 m<sup>2</sup>.

Según la Ordenanza de Suelo Urbano Residencial y Terciario de Edificación Abierta (U.R.T.A.), prevé en el punto "edificabilidad", la redacción de Estudios de Detalle, para establecer volúmenes, alineaciones y rasantes definitivos, dentro de este suelo; para lo que se redacta este documento.

El Solar de referencia, y grafiado en los planos de situación adjuntos a este documento, forma la Unidad de Actuación, para la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle.





## **DESARROLLO**

### **1.1 Naturaleza del Documento.**

Se desarrolla en el presente Estudio de Detalle, la documentación y planos necesarios para la definición y ordenación de los volúmenes Permitidos por las NN.SS de Planeamiento Municipal, estableciendo además las alineaciones y rasantes definitivas para dichos volúmenes.

### **1.2. Promotor : Hnos. LAGO RIOS S.L..**

### **1.3. Solar:**

#### **1.3.1. Datos y documentos.**

Al solar le corresponden las líneas, con las tomadas en el sitio que indico la propiedad, y determinadas en el Plano de Emplazamiento, en el que se marcan los linderos.

El solar cuenta con Energía Eléctrica, Red de Agua Potable, Red de Alcantarillado, Alumbrado Público, Bordillo, Acera y Acceso de Rodado Pavimentado.

#### **1.3.2 Descripción**

Es de forma irregular con frente a C-.541, esq. Camino de Acceso al Cementerio.

#### **1.3.3. Situación.-**

CACHEIRAS, TEO, LA CORUÑA.

#### **1.3.4. SUPERFICIE .**

La superficie del solar es de medido es de:

**2.141,94 m2.** ✓

#### **1.3.5. Lindes**

Los Lindes del Solar de referencia son :

Al Norte	Eugenia Pena de la Torre.
Al Sur	Camino.
Al Este	Carretera C-541.
Al Oeste	Carlos Soneira Trigo.

### **1.4. Solución Adoptada**

Se decide concentrar el volumen que permite la edificabilidad de todo el solar, descontando la vivienda de dos plantas existente, en la esquina Sur-Este; logrando un mejor aprovechamiento de las luces, la vía pública, para los locales comerciales, y la orientación, dado que el edificio se retranquea de la medianera, permite el asoleamiento directo en tres de las cuatro fachadas que lo forman, tratando esta cuarta como medianera, sin abrir luces, y separándola tres metros de la vivienda existente.

### **1.6. Materiales a Emplear**

Todos los materiales serán de la mejor calidad, y se adaptarán a los empleados en la zona, manteniendo el criterio constructivo y predominante de la zona.



Documento	ESTUDIO DE DETALLE.
Situación	CACHEIRAS - TEO - LA CORUÑA.
Promotor	Hnos. LAGO RIOS S.L.

**VOLUMEN**

### 1.8. Volumen

<b>Bajo Rasante</b>		
Planta de Sótano	1.981,61 m3	
Planta Semisótano	166,75-m3	
Total Bajo Rasante		<u>2.148,36 m3</u>

<b>Rasante</b>		
Planta Semisótano	1.929,65 m3	
Planta Baja	2.061,84 m3	
Total Rasante		<u>3.991,49 m3</u>

<b>Sobre Rasante</b>		
Planta Primera	1.579,98 m3	
Planta Segunda	1.573,83 m3	
Planta Bajo Cubierta	995,20 m3	
Total Sobre Rasante		<u>4.149.01 m3</u>

<b>Volumen Total</b>		<u>10.288,86 m3</u>
----------------------	--	---------------------





## **SUPERFICIES**

### **1.1 Superficies Solar**

Superficie Bruta del Solar	:	2.141,94 m2
Superficie Neta del Solar	:	1.977,78 m2
Superficie de la Edificación Existente	:	136,60 m2
Superficie P/Computo de Edificabilidad	:	1.814,18 m2

### **1.2 Superficies Construidas**

#### **Bajo Rasante**

Planta de Sótano	733,93 m2	
Planta Semisótano	621,67 m2	
<b>Total Bajo Rasante</b>		<b>1.355,90 m2 (*)</b>

#### **Rasante**

Planta Baja	527,00 m2	
<b>Total Rasante</b>		<b>527,00 m2</b>

#### **Sobre Rasante**

Planta Primera	554,38 m2	
Planta Segunda	552,22 m2	
Planta Bajo Cubierta	497,60 m2	
<b>Total Sobre Rasante</b>		<b>1.604,20 m2</b>

**Total Superficie Construida** **3.487,10 m2**

**Total Superficie Construida P/Edificabilidad** **2.131,20 m2**

**Según Planeamiento** **1.841,18 m2**

Notas : (\*) No Computa Edificabilidad.

299,02



## CRITERIOS Y NORMATIVA



### 1.9. Criterios de Diseño, Funcionales y Estéticos.

Teniendo en cuenta la escasa edificabilidad que las normas le dan al solar, y teniendo en cuenta que en el entorno las edificaciones son de 2, o 3 alturas, cosa que también prevén las normas ( $B+2+BC$ ), se decide concentrar el volumen en un área del solar; por sus dimensiones, aspectos de orientación e iluminación, se decide el área ubicada al sur, sin interferir con el edificio existente, del que se retranquea el volumen 3 metros, y no se abrirán luces para este sector. Aprovechando las posibilidades de las normas se plantea un volumen de 3 plantas sobre la rasante definida más la del Bajo Cubierta. Se considera una sola cornisa dado que el desnivel es perfectamente absorbido por los márgenes reglamentarios, posibilitando además una fachada que se continúe en la esquina unificando el elemento contenedor del espacio urbano. Se ha tenido en cuenta para la presente propuesta, la morfología predominante en el entorno mediato e inmediato al solar, como así también el espíritu reflejado en la Normas, cuidando la construcción de un volumen que se integre fácilmente a la futura trama urbana, que se le supone al perfil edilicio del ayuntamiento.

### 1.8. Normativa de Obligado Cumplimiento.

El contenido de este Estudio de Detalle se ajusta en todos sus documentos, gráficos y escritos, a las consideraciones de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Teo, siendo de aplicación directa y específica la Ordenanza de Suelo Urbano Residencial y Terciario en Edificación Abierta (U.R.T.A.).

También el Artículo 65 1. Del Reglamento de Planeamiento vigente.

65. 1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
- b) .....
- c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

### 1.9. Zonas de Aplicación.

Se corresponden con los planos de Zonificación señalados como U.R.T.A..

### 1.10. Características.

Tejido Urbano propio de crecimiento expansivo, con gran flexibilidad edificatoria y agrupamiento limitado.

### 1.11. Objetivo.

Formar una estructura urbana racional, de transición entre diferentes tipologías.

### 1.12. Usos.

Pequeñas agrupaciones de viviendas colectivas.

### 1.13. Condiciones de Posición.

Las señaladas en los planos que forman la documentación gráfica de este documento.

### 1.14. Solar.

Cuenta con una superficie mayor a la mínima exigida.

### 1.15. Edificabilidad.

Se propone agotar la edificabilidad permitida llegando a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 1.16. Alturas.

Se propone alcanzar las tres plantas permitidas: P.B., 1ª, 2ª y B.C..

La altura de cornisa variará a lo largo de la fachada principal, partiendo desde los 9.50m para B, 1ª y 2ª + 1.50 m para Semisótano; hasta 9.10m en la parte más baja.

### 1.17. Condiciones Estéticas.

Las detalladas en el punto 1.10..

### 1.18. Determinaciones particulares.

Las detalladas en todo el desarrollo de este documento.



## **JUSTIFICACION**



#### 1.19. Fundamento Legal.

En las Normas de Planeamiento del Ayuntamiento, dentro de la ordenanza de aplicación se contempla la redacción de Estudio de Detalles.

El estudio de Detalle contempla las directrices del Cap. VI Artículo 65. Del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

#### 1.20. Otras consideraciones.

Es de obligado cumplimiento, la redacción de un Estudio de Detalle, según la Ordenanza de aplicación (U.R.T.A.)

- *"Las viviendas tendrán que situarse inmediatas a la vía principal, aunque pueden localizarse en otras zonas de la finca incluida dentro de la delimitación de suelo urbano. Para ello deberá redactarse un Estudio de Detalle que establezca las alineaciones y volúmenes definitivos".*
- *"Dentro de lo comprendido en esta ordenanza, para los usos permitidos en la misma y siempre que se justifique la necesidad de dotar de mayor edificabilidad al solar, podrán concentrarse los volúmenes respetando las alturas, retranqueos y alineaciones correspondientes, con compensación de exceso de edificabilidad ..... Todo ello basado en la delimitación de una Unidad de Actuación, que podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas.*
- *Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de diciembre de 1996, en el que se aprueban las diferentes tasaciones para cada zona de aplicación.*

Como consideraciones básicas para la redacción del presente Estudio de Detalle se toman las contenidas en:

El Artículo 65 1. Del Reglamento de Planeamiento vigente en sus apartados a y c, 65.4., 65.5. y 65.6..

Además se presenta la documentación exigida por el reglamento anteriormente especificado en el Artículo 66..

#### 1.21. Justificación a Otras Consideraciones.

- Teniendo en cuenta lo expresado en las NN.SS de Planeamiento, es claro el espíritu de regularizar aquellas fincas cuyas condiciones particulares dificulten la aplicación directa de la Normativa General, desvirtuando el concepto urbanístico perseguido en el momento de su elaboración.
- Del párrafo anterior se desprende que para la carretera C-541, se prevé una construcción de B + 2A. + BC, y que, en este caso particular, si se utiliza la totalidad del solar, apenas si alcanza para realizar la Planta Baja.
- Por lo que se propone unificar el volumen de la forma explicada en el punto 1.4.Solución Adoptada, con los materiales especificados en el punto 1.6. Materiales a Emplear, y con la morfología propuesta en el Plano D04.-



Documento	ESTUDIO DE DETALLE.
Situación	CACHEIRAS - TEO - LA CORUÑA.
Promotor	Hnos. LAGO RIOS S.L.

## DOCUMENTOS



CONCELLO DE TEO (LA CORUÑA)

D. JAIME BASCOY LISTE, Secretario do Concello de Teo, Provincia da Coruña,

### CERTIFICA:

Que a finca para a que solicita información urbanística HERMANOS LAGO RIOS S.L., segundo plano adxunto, está sinuada en solo calificado polas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente polo Concello o 19 de agosto de 1996, e publicadas no B.O.P nº 250 de 30 de outubro do 1996, como URTA (SOLO URBANO RESIDENCIAL TERCIARIO DE EDIFICACIÓN ABERTA), coa seguinte ordenanza:

**ORDENANZA DE SOLO URBANO RESIDENCIAL E TERCIARIO EN EDIFICACION ABERTA (URTA)**

#### ZONAS DE APLICACION

As delimitadas no correspondente Plano de Zonificación, sinaladas como "URTA".

#### CARACTERISTICAS

Teido urbano propio do crecemento expansivo, extensivo, de uso mixto residencial-terciario, con grande flexibilidade edificatoria, aberta, illada ou en agrupamentos limitados.

#### OBJETIVOS PREVISTOS

Establecer os regulamentos precisos que permitan a formación dunha estrutura urbana racional, coherente, propia da transición entre tipoloxías de distinto carácter, e apta para a concorrencia de usos compatíbeis, compartidos ou alternativos.

#### USO PRINCIPAL

Residencial 1a, 2a categoría.

#### USOS PERMITIDOS

#### CATEGORIAS

Residencial de vivenda	3a
Residencial Hotelero	1a 2a 3a 4a
Hotelero	1a 2a 3a
Comercial	1a 2a 3a
Artisanal e Industrial	1a 2a
Oficinas, despachos, xestión, admón.	1a 2a
Espectáculos e actividades recreativas	1a 2a 3a 4a
Sociais, Culturais, Reunión	1a 2a 3a
Deportivo	1a 2a 3a
Relixioso	Todas
Docente	1a 2a 3a
Sanitario - asistencia	1a 2a 3a
Centros adscritos nas áreas non personalizadas, modalidade III	1a 3a
Uso dos espazos libres privados nas modalidades I, II, III, IV e V.	

USOS AUTORIZADOS EN CONTINUIDADE DA SUA EXISTENCIA CON





## CONCELLO DE TEO (LA CORUÑA)

ANTERIORIDADE AS PRESENTES DETERMINACIONS, DESEÑOLADOS EN EDIFICACIONS QUE ESTEAN CONFORME O ORDENAMENTO PREVISTO:

Hosteleiro .....	Categoría 4a
Artisanal e industrial .....	Categoría 3a
Oficinas, despachos, xestión, admón. ....	Categoría 3a
Docente .....	Categoría 4a

### TIPOLOXIA

Edificacions abertas, illadas ou agrupadas dentro da propia parcela, ou adosados a colindantes, dentro de certas condicións detalladas nas "determinacións particulares" desta mesma ordenanza, para vivenda unifamiliar ou de pequenas promocións de vivendas colectivas.

### CONDICIONS DE POSICION

Alifacións: as sinaladas neste Plan, Estudio de Detalle ou Proxecto de Urbanización. Nos tramos urbanos das vías N.550 e C.541 a ALIÑACION DE RUA OU LIÑA DE CERRAMENTO corresponde coa alifación establecida nos planos de ordenación, mentres que a liña de fachada deberá adaptarse as que ao efecto se determina no epígrafe correspondente do Sistema Viano.

No caso das restantes vías e das vías interparroquiais as alifacións de rúa e a liña de fachada establecerase a 6 e 8 metros do eixo da vía respectivamente.

Rasantes: as sinaladas nos planos ou no seu defecto as actualmente existentes no terreo.

### PARCELA EXHIBIBLE

A superficie mínima da parcela calificable como solar será de 200 m<sup>2</sup>, e o ancho mínimo de fachada será de 6 m.

Estes parámetros serán exhibibles sempre a efectos de parcelación, nembargante que, no que respecta a parcelas existentes, poderá ser inferior, excepcionalmente, cando, por mor de existir edificación consolidada nos colindantes, ou calquer outra circunstancia, non sexa posible a reparcelación sen detrimento das condicións exhibibles ós estreiteiros, o que ó fronte existente, a configuración e o tamaño da parcela admitan a edificación conforme ós restantes parámetros sinalados no presente ordenamento.

### EDIFICABILIDADE

En URTA e Unidades de Execución delimitadas:

Fixase unha edificabilidade máxima sobre parcela neta susceptible de edificación de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A profundidade máxima edificable establécense en 15 m.

Alturas.- B + 1 = 6,50 m.

B + 2 = 9,50 m. (no fronte as vías N:550, C:541, CP:8202 de Cacheiras a Galanas e CP:0205 de Ramalloa a Casalonga)

O espazo libre de edificación deberá destinarse a zonas axardinadas e resolución de problemas de aparcamento.

As vivendas tenderán a situarse inmediatas o viano principal, aínda que poden localizarse noutras zonas da finca incluída dentro da delimitación do solo urbano. Para elo redactarase un Esquema de Detalle que establezca as alifacións e volumes definitivos, podendo variarse neste caso o fondo edificable establecido anteriormente, sempre que se xustifique debidamente.

Autorízanse sotos e semisotos, sen computar edificabilidade.

Permitese o aproveitamento baixo cuberta para usos auxiliares da vivenda, e para uso residencial soamente cando se trate de espazos vivideiros incluídos dentro do sólido definido nas Normas Urbanísticas (Tomo I), sin recuados, terrazas, nin voos.





## CONCELLO DE TEO (LA CORUÑA)

D. JAIME BASCOY LISTE, Secretario do Concello de Teo, Provincia da Coruña,

### CERTIFICA:

Que a finca para a que solicita información urbanística HERMANOS LAGO RIOS S.L, segundo plano adxunto, está situada en solo calificado polas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente polo Concello o 19 de agosto de 1996, e publicadas no B.O.P nº 250 de 30 de outubro do 1996, como URTA (SOLO URBANO RESIDENCIAL TERCIARIO DE EDIFICACIÓN ABERTA), coa seguinte ordenanza:

**ORDENANZA DE SOLO URBANO RESIDENCIAL E TERCIARIO EN EDIFICACION ABERTA (URTA)**

#### ZONAS DE APLICACION

As delimitadas no correspondente Plano de Zonificación, sinaladas como "URTA".

#### CARACTERISTICAS

Tecido urbano propio do crecemento expansivo, extensivo, de uso mixto residencial-terciario, con grande flexibilidade edificatoria, aberta, illada ou en agrupamentos limitados.

#### OBJETIVOS PREVISTOS

Establece-los regulamentos precisos que permitan a formación dunha estrutura urbana racional, extensiva, propia da transición entre tipoloxías de distinto carácter, e apta para a concorrencia de usos compatíbeis, compartidos ou alternativos.

#### USO PRINCIPAL

Residencial 1a, 2a categoría.

#### USOS PERMITIDOS

#### CATEGORIAS

Residencial de vivenda .....	3a
Residencial Hoteleiro .....	1a 2a 3a 4a
Hosteleiro .....	1a 2a 3a
Comercial .....	1a 2a 3a
Artesanal e Industrial .....	1a 2a
Oficinas, despachos, xestión, admón. ....	1a 2a
Espectáculos e actividades recreativas .....	1a 2a 3a 4a
Sociais, Culturais, Reunión .....	1a 2a 3a
Deportivo .....	1a 2a 3a
Relixioso .....	Todas
Docente .....	1a 2a 3a
Sanitario - asistencial .....	1a 2a 3a
Garaxe admisible nas áreas non peatonalizadas, modalidade III .....	1a 3a
Uso dos espazos libres privados nas modalidades I, II, III, IV e V.	

USOS AUTORIZADOS EN CONTINUIDADE DA SUA EXISTENCIA CON





## CONCELLO DE TEO (A CORUÑA)

### OBRAS PERMITIDAS

Todas as obras descritas na presente normativa, co gallo de levantar unha edificación, consolidala, conservala, melloralas ou adecuala dalgún xeito ós obxectivos do presente ordenamento, así como as de demolición que sexan precisas.

### CONDICIONS ESTÉTICAS

Ademais das condicións estéticas xerais, debe coidarse especialmente a calidade dos materiais, de común moi tendentes ó empobrecemento nestas zonas, por mor dos factores concurrentes no seu desenvolvemento, entre medio dos barrios orixinais e as máis novas estruturas urbanas, así como o respecto á escala e carácter ambiental nos recantos e tramos de rúa en contacto cos barrios de raigallo tradicional ou casco antigo.

### DETERMINACIONS PARTICULARES

As edificacións colindantes poderán adosarse cando se presenten en proxecto unitario para ambas dúas construcións, ou cando exista acordo documental e rexistral entre ambas dúas propiedades, sendo de obriga, nos dous casos, a construción simultánea, ou inmediatamente sucesiva, dos inmobles adosados, todo o que deberá constar na documentación dos proxectos ós efectos de consideralo na concesión da licenza.

Prodúcese obrigatoriamente de adosar edificacións colindantes cando exista xa unha delas coa medianeira no límite, sempre que non exista circunstancia que a deixe fora de ordenamento, ou cando pola forma ou dimensións da/s colindante/s, resulte/n esta/s última/s non edificable/s coa aplicación do parámetro de recuado a lindeiros.

Se a devandita particularidade ocorrira respecto ó colindante de cadanseu lado, a edificación levantárase entre medianeiras en tándem permita a edificabilidade e non resulte detrimento do racional desexo ou uso previsto, o que, en todo caso, non exime da obriga de adosar polo menos un deles. En todo caso permítese o adosamento a nivel de planta baixa.

En ningún caso produciranse construcións sucesivas entre medianeiras que dean lugar a edificacións sen interrupción en máis de 42,00 m.

En todo caso, será de obriga o recuado ao lindeiro/s no/s que están previsto/s a súa ordenación para o seu desenvolvemento a través de vivendas unifamiliares.

Se a edificación illada haberá de recuarse dos lindeiros laterais e o fondo da parcela 3 m. para edificacións de baixo máis unha planta e 5 m. para edificacións de baixo máis dúas plantas.

Dentro da propia parcela as construcións poden presentarse illadas ou adosadas dalgún xeito. Cando non estean en contacto, as edificacións dentro dunha mesma parcela gardarán entre si unha separación non menor que 1/2 da altura real de cornixa do bloque máis baixo dentro dos dous que se separan, sempre que calquera deles teña abertos ocos de estancias vivideiras a carón do espazo entre medianeiras, ou 1/3 da altura devandita, se ningún oco fora de estancia vivideira, sen que, en ningún caso, a expresada distancia poida ser menor de 3,00 m.

Non se admiten fachadas cegas nin con aspecto de medianeira vista.

Dentro do eido comprendido nesta ordenanza, e para os usos permitidos na mesma e sempre que se xustifique a necesidade de dotar de maior edificabilidade a parcela, poderán concentrarse os volumes respetando alturas, recuados e alifacións correspondentes, con compensación do exceso de edificabilidade que no seu caso se producise con aumento das cesións previstas no artigo 36 da LASGA. Todo o por mor da delimitación dunha unidade de execución que poderá ser discontinua e incluso referirse a parcelas illadas (art. 78.3 de R.X.).

Para o, e como paso previo, deberá presentarse un Estudo de Detalle de reordenación dos volumes con índice final, debendo axardinarse os espazos non edificables con creación de barreiras vexetais de protección nas áreas de posible impacto, e resolvendo os problemas de aparcamento.

No ámbito desta ordenanza, e exclusivamente nos casos de edificacións de tipoloxía colectiva de B+2, que se constrúan nas zonas permitidas na mesma, establécense, segundo o art. 27.4 do T.R., que o aproveitamento patrimonializable polos propietarios afectados, será o 85% do permitido polo planeamento. Deste xeito, en ditos casos, o restante 15% do aproveitamento lucrativo non se cede, senón que corresponde á Administración actuante.

Poderán promoverse actuacións conxuntas sobre parcela ou conxunto de parcelas





## CONCELLO DE TEO (LA CORUÑA)

superiores a 2.000 m<sup>2</sup> que constituirán unha Unidade de Execución para a súa ordenación a través de Estudos de Detalle que conteña a definición dos volumes de edificación.

O Estudio de Detalle ordenará asimismo, o resto da parcela, establecendo as zonas vinculadas ao uso minoritario das vivendas resultantes. Toda-la parcela quedará vinculada as edificacións propostas.

As cesións serán as establecidas nestas Normas para as Unidades de Execución e ubicaranse contiguas as vías públicas existentes.

As vías interiores de nova planta propostas no Estudio de Detalle consideraranse compatibles co art. 65.c) do R.P. cando cumplan as condicións seguintes:

a) Os viais interiores ao servizo das edificacións proxectadas no Estudio de Detalle deberán conectar cos camiños públicos si existen.

b) Se prevea un mínimo de 1 plaza de aparcamento por vivenda ao aire libre anexa a rede viaria.

A parcela conta cos seguintes servizos urbanísticos:

- ACCESO RODADO, e
- SUMINISTRO ENERGÍA ELECTRICA,
- ALUMADO PÚBLICO.

sendo por conta do promotor a implantación dos servizos urbanísticos de :

- CONEXIÓN A REDE XERAL DE ALCANTARILLADO.
- SUBMINISTRO DE AUGA POTABLE.

Respetaranse as aliñacións sinaladas no plano de Aliñacións e rasante nº 4 de Cacheiras.

Para que conste, expido a presente en Teo a vinte e seis de novembro do mil novecentos noventa e seis.



O SECRETARIO



## **INDICE DE PLANOS**

D01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Esc. 1 : 200/2000
D02	VOLÚMENES PERMITIDOS	Esc. 1 : 200 / 400
D03	VOLUMENES Y ALINEACIONES PROYECTADAS	Esc. 1 200 / 400
D04	VISTAS Y SECCIONES	Esc. 1 : 200