

**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 Vólúmenes	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

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

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

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

## 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 m2.

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.

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

**DESARROLLO**

## 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 indica 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 medida es de:

2.141,94 m2.

##### 1.3.5. Lindes

Los Lindes del Solar de referencia son :

Al Norte	Eugenio 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

#### **Bajo Rasante**

Planta de Sótano	1.981,61 m <sup>3</sup>
Planta Semisótano	166,75-m <sup>3</sup>
<b>Total Bajo Rasante</b>	<b>2.148,36 m<sup>3</sup></b>

#### **Rasante**

Planta Semisótano	1.929,65 m <sup>3</sup>
Planta Baja	2.061,84 m <sup>3</sup>
<b>Total Rasante</b>	<b>3.991,49 m<sup>3</sup></b>

#### **Sobre Rasante**

Planta Primera	1.579,98 m <sup>3</sup>
Planta Segunda	1.573,83 m <sup>3</sup>
Planta Bajo Cubierta	995,20 m <sup>3</sup>
<b>Total Sobre Rasante</b>	<b>4.149.01 m<sup>3</sup></b>

**Volumen Total**

**10.288,86 m<sup>3</sup>**

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

## **SUPERFICIES**

## SUPERFICIES

### 1.1 Superficies Solar

Superficie Bruta del Solar	:	2.141,94 m <sup>2</sup>
Superficie Neta del Solar	:	1.977,78 m <sup>2</sup>
Superficie de la Edificación Existente	:	136,60 m <sup>2</sup>
Superficie P/Computo de Edificabilidad	:	1.814,18 m <sup>2</sup>

### 1.2 Superficies Construidas

#### **Bajo Rasante**

Planta de Sótano	733,93 m <sup>2</sup>
Planta Semisótano	621,67 m <sup>2</sup>
<u>Total Bajo Rasante</u>	<u>1.355,90 m<sup>2</sup> (*)</u>

#### **Rasante**

Planta Baja	527,00 m <sup>2</sup>
<u>Total Rasante</u>	<u>527,00 m<sup>2</sup></u>

#### **Sobre Rasante**

Planta Primera	554,38 m <sup>2</sup>
Planta Segunda	552,22 m <sup>2</sup>
Planta Bajo Cubierta	497,60 m <sup>2</sup>
<u>Total Sobre Rasante</u>	<u>1.604,20 m<sup>2</sup></u>

Total Superficie Construida 3.487,10 m<sup>2</sup>

Total Superficie Construida P/Edificabilidad 2.131,20 m<sup>2</sup>

Según Planeamiento 1.841,18 m<sup>2</sup>

Notas : (\*) No Computa Edificabilidad.

29/02

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

## **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 so 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 readjustar 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 1m2/m2.

### 1.16. Alturas.

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

La altura de cornisa variara a lo largo de la fachada principal, partiendo desde los 9.50m para B,1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> + 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.

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

## **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

## DOCUMENTOS



CONCELLO DE TEO (A CORUÑA)

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

### CERTIFICA:

Que a finca para a que soñete información urbanística HERMANOS LAGO RIOS S.L., segundo plano adxunto, está situada en solo calificado polas Normas Subsidiarias 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 TERCARIO DE EDIFICACIÓN ABERTA), coa seguinte ordenanza:

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

#### ZONAS DE APLICACION

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

#### CARACTERISTICAS

Todo 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, coherente, propia da transición entre tipoloxías de distinto carácter, e apta para a concorrentia de usos compatibles, complementarios ou alternativos.

#### USO PRINCIPAL

Residencial 1a, 2a categoría.

#### USOS PERMITIDOS

#### CATEGORIAS

Residencial de vivenda	3a
Residencial Hotelero	1a 2a 3a 4a
Hostelero	1a 2a 3a
Comercial	1a 2a 3a
Artesanal e Industrial	1a 2a
Oficinas, despachos, xestión, administración	1a 2a
Espectaculos e actividades recreativas	1a 2a 3a 4a
Sociais, Culturais, Reunión	1a 2a 3a
Deportivo	1a 2a 3a
Recreativo	Todas
Docente	1a 2a 3a
Sanitario - asistencial	1a 2a 3a
Garaxe admisible nas árees non personalizadas, modalidade III	1a 2a
Uso dos espacios libres privados nas modalidades I, II, III, IV e V.	

USOS AUTORIZADOS EN CONTINUIDADE DA SUA EXISTENCIA CON



## CONCELLO DE TEO (ACORUÑA)

ANTERIORIDADE AS PRESENTES DETERMINACIONES, DESENROLADOS EN EDIFICACIÓNS QUE ESTEAN CONFORME O ORDENAMENTO PREVISTO:

Hostelero .....	Categoría 4a
Artesanal e industrial .....	Categoría 3a
Oficinas, despachos, xestión, admón. .....	Categoría 3a
Docente .....	Categoría 4a

### TIPOLOXIA

Edificaciós 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

Aliñacións: as sinaladas neste Plan, Estudio de Detalle ou Proxecto de Urbanización. Nos tramos urbanos das vias N.550 e C.541 a ALINACIÓN DE RUA OU LINHA DE CERRAMENTO corresponde coa alñación 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 vias e das vias interparroquiais as alñacións de rúa e a liña de fachada establecense a 6 e 8 metros do eixo da via respectivamente.

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

### PARCELA EDICIBLE

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 exigibles sempre a efectos de parcelación, nembrante 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 repartición sen detrimento das condicións exigibles ós extremos, o que ó fronte existente, a configuración e o tamaño da parcela admitan a edificación conforme ós restantes parámetros señalados 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 establecese en 15 m.

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

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

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

As vivendas tenderán a situarse inmediatas ó viario principal, ainda que poden localizarse noutras zonas da finca incluída dentro da delimitación do solo urbano. Para oio redactarse un Estudio de Detalle que estableza as alñacións e volumes definitivos, podendo variarse neste caso o fondo edificable establecido anteriormente, sempre que se xustifique debidamente.

Autorízase 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 espacios vivideros incluídos dentro do sólido definido nas Normas Urbanísticas (Tomo I), sin recuados, terrazas, nin voos.



CONCELLO DE TEO (ACORUNA)

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

**C E R T I F I C A :**

Que a finca para a que soñcta 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 TERCARIO DE EDIFICACIÓN ABERTA), coa seguinte ordenanza:

**ORDENANZA DE SOLO URBANO RESIDENCIAL E TERCARIO 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.

**OBXETIVOS PREVISTOS**

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

**USO PRINCIPAL**

Residencial 1a, 2a categoría.

**USOS PERMITIDOS**

**CATEGORIAS**

Residencial de vivenda .....	3a
Residencial Hoteleiro .....	1a 2a 3a 4a
Hostelero .....	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
Recreativo .....	Todas
Docente .....	1a 2a 3a
Sanitario - asistencial .....	1a 2a 3a
Garaxe admisible nas árees non personalizadas, modalidade III .....	1a 3a
Uso dos espacios libres privados nas modalidades I, II, III, IV e V.	

**USOS AUTORIZADOS EN CONTINUIDADE DA SUA EXISTENCIA CON**



## CONCELLO DE TEO (ACORUÑA)

### OBRAS PERMITIDAS

Todas descritas na presente normativa, co gallo de levantar unha edificación, consolidala, conservala, mellorala ou adecualaalgún xito ós obxetivos do presente ordenamento, así como as de demolición que sexan precisas.

### CONDICIONES 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 concorrentes no seu desenvolvemento, entrencio dos bairros ordinarios e as más novas estruturas urbanas, así como o respeito á escala e carácter ambiental nos recantos e tramos de rúa en contacto cos bairros de raíz tradicional ou casco antigo.

### DETERMINACIONES PARTICULARES

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

Producise obligatoriedad de adosar edificacións colindantes cando exista xa unha deles coa medianeira no lende, 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 perímetro de recuado a linderos.

Se a devandita particularidade ocorriña respecto ó colindante de cadanxe lado, a edificación levantábase entre medianeiras en tanto que permita a edificabilidade e non resulte detrimento do racional deseño co uso previsto, o que, en todo caso, non exime da obriga de adosar polo menos un deles. En todo caso permitírse o adosamento a nivel de planta baixa.

En ningún caso produciránse 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 linderio/s no/s que estén previsto/s a súa ordenación para o seu desenvolvemento a través de vivendas unifamiliares.

Si a edificación illada haberá de recuarse dos linderios 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 adocadasalgún xema. 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 bloco máis baixo dentrelos dous que se separan, sempre que calquera deles teña abertos ocos de estancias vivideras a carón do espacio dentremedias, ou 1/3 da altura devandita, se ningún oco fora de estancia vividera, sen que, en ningún caso, a expresada distancia poida ser menor de 3,00 m.

Non se admiten fachadas cegadasin con aspecto de medianeira vista.

Dentro do círculo 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 volúmenes respetando alturas, recuados e alzadas correspondentes, con compensación do exceso de edificabilidade que no seu caso se produzise con aumento das cesións previstas no artigo 36 da LASGA. Todo o que 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 olo, e como peso previo, deberá presentarse un Estudio de Detalle de reordenación dos volúmenes con impacto final, debendo axardinarse os espacios non edificados con creación de barreras vexetais de protección nas árees 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, establecese, segundo o art. 27.4 do T.R., que o aproveitamento patrimonializable polos propietarios afectados, será o 85% do permitido polo planeamento. Deste xito, en dous casos, o restante 15% do aproveitamento lucrativo non se cede, senón que corresponde a Administración actuante.

Poderán promoverse actuacións concorrentes 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 Estudios de Detalle que contaría a definición dos volúmenes de edificación.

O Estudio de Detalle ordenará asimismo, o resto da parcela, establecendo as zonas vinculadas ao uso minoritario das vivendas resultantes. Toda a 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 comparables co art. 65.c) do R.P. cando cumplan as condicións seguintes:

- a) Os vías interiores ao servizo das edificacións proxectadas no Estudio de Detalle deberán conectar cos camiños públicos si existisen.
- b) Se prevea un mínimo de 1 plaza de aparcamento por vivenda ao aire libre anexa a rede viaria.

A parcela conta cos seguintes servicios urbanísticos:

- ACCESO RODADO , e
- SUMINISTRO ENERXÍA ELECTICA,
- ALUMADO PÚBLICO.

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

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

Respetarase as alíñaciones sinaladas no plano de Alíñaciones e rasante nº 4 de Cacheiras.

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



O SECRETARIO

## INDICE DE PLANOS

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