

PLAN PARCIAL PEGO - PORTOAMENEIRO

PARROQUIA DE OZA

AYUNTAMIENTO DE TEO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.

Objeto, alcance y justificación del trabajo.

Mediante acuerdo del pleno municipal de fecha 6/6/77, fueron incluidas en la clasificación de suelo apto para urbanizar, las fincas denominadas Pego y Portoameneiro, sujetas a las determinaciones que establecen las citadas Normas Subsidiarias en su Capítulo 4., constituyendo ambas una unidad de actuación al superar la superficie mínima de 5 Ha., fijada en el apartado 4.1.2., y definiendo aquellas un polígono único, unidad suficiente para la redacción del correspondiente Plan Parcial de acuerdo con el apartado 2.1.4 de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias y complementarias del planeamiento del Ayuntamiento de Teo, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en 25/10/77 incluyendo la aprobación del citado acuerdo Municipal.

En consecuencia al presente trabajo tiene por objeto la redacción del correspondiente Plan Parcial con el alcance que establecen las Normas Subsidiarias y sujeto a sus determinaciones y a las más generales contenidas en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El Plan Parcial con el que este documento se acompaña, es el que se propone para la aprobación definitiva.

15-3-79

22-6-79

La Secretaría de la Comisión,





Teniendo en cuenta, las condiciones específicas que reúne el área a ordenar, por su emplazamiento las buenas características naturales del territorio y su proximidad a otras áreas ya urbanizadas y a la Ciudad de Santiago, así como la alta demanda de zonas residenciales de baja densidad que permiten una ocupación permanente, la formulación del correspondiente Plan Parcial en desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias para el suelo apto para urbanizar, que aparecen concretadas en sus aspectos básicos en la Certificación expedida por el Excmo. Ayuntamiento el día 3/7/87, cuya fotocopia se adjunta, así como las de acuerdo municipal 6/6/77 y la de aprobación de las N.S. P. por la C.F.U. de fecha 25/10/77.

#### INFORMACION URBANISITICA.

##### Características naturales del territorio.

Los terrenos constituyen una unidad física, como ya se ha dicho, formada por las fincas Pego y Portoameneiro con una superficie total de 81.527 m<sup>2</sup>. Se encuentran situadas a 7,5 Km. de Santiago y sobre la carretera de Cuatro Caminos a Oza por Campos que entronca con la general de Santiago a la Estrada aproximadamente a 500 m.

De forma irregular, está limitada al Norte por la carretera de Cuatro Caminos a Oza y al Sur por la proximidad del Río Tella, presentando en su zona central una suave vaguada cruzada por un pequeño regato denominado "Presa de Agoso" tributario del río.

Su topografía presenta una ladera al S-S-O, con pendiente suave y -- uniforme más acusada en la parte baja y en una zona de inflexión en la parte central prácticamente horizontal.



Tiene una estructura regular, con una capa superior de monte vegetal de 30 a 40 cms., y una subbase bastante homogénea de granito descompuesto en zonas, denominado jabre.

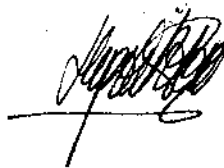
No han sido necesarios, dado el tipo de edificación que se prevé, informes geotécnicos específicos teniendo en cuenta además escasa importancia de los taludes, terraplenes o muros de contención que hace que las obras de infraestructura no presenten especial entidad.

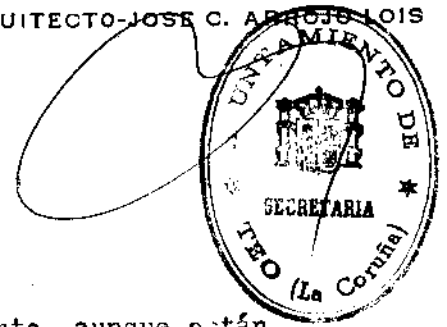
Dada la estructura del terreno que analizamos, se tomará como norma general en terraplenes la relación 2:1 (H/V) y  $H=V/3$  en taludes, salvo necesidades concretas, solicitadas por el diseño pormenorizado en los correspondientes proyectos de Urbanización, de los elementos de servicio.

La cartografía utilizada, además de la genérica contenida en las Normas Subsidiarias, ha sido realizada por levantamiento taquimétrico con curvas de nivel de 0,50 m. en 0,50 m.

Todas estas características se inscriben, por otra parte en las generales del Municipio de Teo eminentemente rural y que presenta la típica diversificación de núcleos habitados sustentada en el minifundio agrícola que lo caracteriza, estando próximos los terrenos a las áreas forestales de mayores desniveles y también bajo la influencia de la red fluvial que alimenta toda la importante cuenca del río Ulla.

El hecho de encontrarse los terrenos sobre un ramal de la carretera general de un tráfico cuantitativamente mucho menor que aquella, disponiendo sin embargo de una buena accesibilidad las convierte en mas/ idóneas para la implantación de una área residencial.





### Edificaciones e infraestructura existentes.

No disponen de ningún tipo de edificación existente, aunque están próximos a los núcleos urbanos de Cuatro Caminos y Ramallosa donde se encuentra la Casa Consistorial y un Colegio público de E.G.B. No existe portante, bajo este aspecto ninguna limitación.

Respecto a las infraestructuras cabe señalar la existencia de una línea de A.T. por el borde de la carretera de Cuatro Caminos a Oza así como la línea telefónica, naturalmente la carretera citada. Infraestructuras estas que van a permitir además de una directa accesibilidad a la zona, la fácil dotación de energía eléctrica y del servicio telefónico.

Por otra parte no presenta problemas la dotación de agua potable, mediante los correspondientes depósitos reguladores, dados los afloramientos efectuados, así como de ser necesarios pozos de barrena en número suficiente, así como tampoco la evacuación de residuales a través de la correspondiente estación depuradora al río Tella que discurre por el límite Sur.

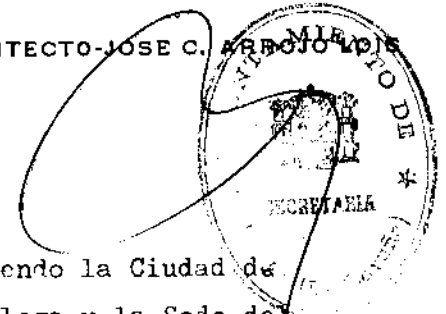
### Propiedad del Suelo.

Actualmente los terrenos, se encuentran improductivos formando como hemos comentado, las dos fincas, originalmente dos parcelas, una entidad con una única propiedad, por lo que no cabe ningún tipo de estudio ó análisis de la estructura de la propiedad del suelo, al menos en el aspecto urbanístico que ahora nos ocupa.

### Objetivos y criterios de la ordenación.

El objeto de la ordenación es la creación de una zona residencial de baja densidad, para vivienda de uso permanente.





El creciente incremento de población que está sufriendo la Ciudad de Santiago con motivo de ser la Capital Autonómica Galega y la Sede del Gobierno y de las distintas Consellerías, crea una demanda cualificada de vivienda, sobre todo en las proximidades de la ciudad, para profesionales, funcionarios, etc., que desean vivir en contacto directo/ con la naturaleza.

La clasificación que las N.S.P. establecen para este suelo como apto/ para el desarrollo urbano, permiten conseguir de manera idónea el objetivo señalado.

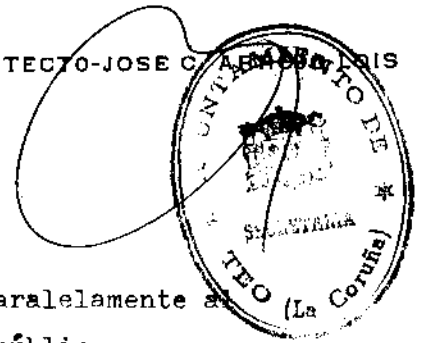
En consecuencia se propone una ordenación en lo que únicamente se contempla la vivienda unifamiliar tanto aislada como adosada con el equipamiento y dotación que establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento para este tipo de suelo.

Los criterios básicos utilizados parten de establecer un viario que/ acomodado a la topografía permita una acorde distribución de las distintas zonas al tiempo que con el mismo recorrido facilite la accesibilidad a todos los puntos del área que se urbaniza.

Se establece también una buena relación con el suelo urbano que está -- lindando con esta zona por el N.O., lo que va a permitir una continuidad gradual con este núcleo ya existente que enlaza con las áreas de/ suelo no urbanizable colindantes y con las de protección de la cuenca del Río Tella.

De esta manera se proyecta una red viaria interior que partiendo del -- entronque con la carretera de Oza se bifurca en los ramales principales que discurren sensiblemente paralelos a los límites N.O. y N. embolsándose éste último sobre el arrollo "Presa de Agoso" hasta la zona Central donde se sitúa el Parque Público y el Centro Cívico y Comercial.





Del otro vial parte un ramal que discurre tambien paralelamente al límite S - S.E. rodeado en su parte alta el parque público.

Esta disposición segrega una zona lindante con la carretera a Oza/ y en la cota mas alta de la Urbanización, muy adecuada para la ubicación de las viviendas adosadas. Se completa el sistema de espacios libres con dos bolsas de zonas verdes situadas al N.O. y Sur, respectivamente, estableciendose al mismo tiempo una conexión entre todas estas zonas, a través del sistema viario.

Esta red viaria permite una distribución de las parcelas para viviendas unifamiliares aisladas en las mejores condiciones de soleamiento.

La zona para usos múltiples y centro cívico público se sitúa en el -- entronque de acceso a la Urbanización, lo que facilita su accesibilidad y disminuye el tráfico interior.

La solución propuesta constituye una unidad funcional tal como queda descrito y perfectamente relacionada con las áreas colindantes.

EVALUACION ECONOCMICA.

- MOVIMIENTO DE TIERRAS:

24.000 m3. a 225 ptas./m3. .... 5.400.000,00

- PAVIMENTACION: Calzadas y aceras.

11.148 m2. a 1.918,2861 ptas/m2. .... 21.385.054,00

- PAVIMENTACION ESPECIAL:

Jardines y espacios libres.

9.295 m2. a 325 ptas/m2. .... 3.020.875,00

- SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES:

1.550 ml. a 1.850 ptas/ml. .... 2.867.500,00

- ABASTECIMIENTO DE AGUA E INCENDIOS:

830 ml. a 1.850 Ptas/ml. .... 1.535.500,00

- CAPTACION-DEPURACION Y DEPOSITO DE AGUA POTABLE.

Presupuesto estimado ..... 6.325.000,00

- DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES:

Presupuesto estimado ..... 4.625.000,00

ELECTRICIDAD Y ANUMBRADO:

Presupuesto estimado ..... 7.175.000,00

- TELEFONIA :..

Presupuesto estimado ..... 2.224.061,00

- RED DE GAS:

Presupuesto estimado ..... 3.250.060,00

TOTAL COSTE URBANIZACION ..... 57.807.990,00

=====

Lo que supone una repercusión aproximada de 709 ptas/m2., de superficie a urbanizar, lo que representa 444.677 ptas. unidad de vivienda.



## PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

-Para la ejecución de las obras de Urbanización se prevé una única etapa, que se acometerá en cuatro fases seguidas correspondientes a:

- 1ª Fase: Explanación y trazado de red viaria.
- 2ª Fase: Redes de alcantarillado, agua potable y energía.
- 3ª Fase: Pavimentación, alumbrado público y dotaciones públicas.
- 4ª Fase: Dotaciones privadas.

El plazo total previsto es de 30 meses, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

## SISTEMA DE ACTUACION.

Tal como establece el apartado 2.4.3. de las vigentes N.S. de P. del Municipio de TEO, al pertenecer el Polígono a una sola propiedad, no es necesaria la constitución formal de la Junta de Compensación, siendo las obligaciones y garantías directamente exigibles del titular de la Urbanización, el cual soportará íntegramente el conjunto de garantías que correspondieran a las Juntas de Compensación.

CUMPLIMIENTO ART. 53 DE LA VIGENTE LEY DEL R. SUELO Y O.V. Y DEL ART.46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

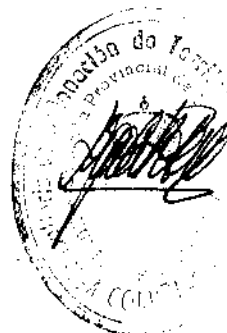
-Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la Urbanización  
Figura incluida en la Memoria Justificativa de la Ordenación del presente Plan Parcial.

-Nombre y apellidos y dirección de los propietarios afectados:

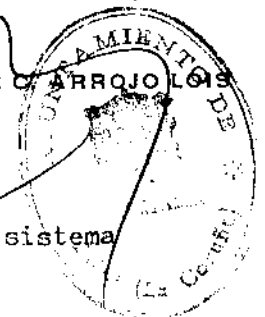
"OS VERXELES, S.A."

San Pedro de Mezonzo, 44-52 C.

SANTIAGO DE COMPOSTELA.







-Modo de ejecución de las obras de Urbanización, señalando el sistema de actuación.

Respecto al sistema de actuación ya se ha citado anteriormente.

La ejecución de las obras, se realizarán mediante la aprobación por/ el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Urbanización, directamente por la Empresa Promotora, la cual de acuerdo con lo establecido en la Ley del S. concretamente en el art. 66 del Reglamento de Gestión Urbanística, abonará todos los costes de la Urbanización señalada en los art. 59 al 61 del citado Reglamento y cualquier otro que se derive de éste Plan Parcial.

-Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

-Los plazos previstos en el Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios son los siguientes:

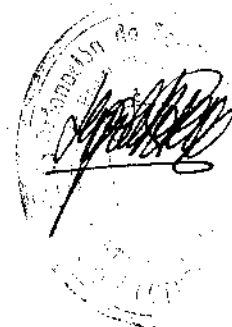
Para la ejecución de la explanación y trazado de la red viaria proyectada, un año.

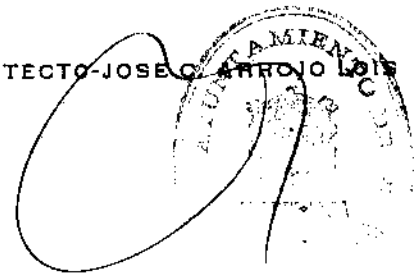
Para la ejecución del alcantarillado, y redes de agua potable y energía, 6 meses.

Para la ejecución de la pavimentación, alumbrado público y dotaciones públicas, 6 meses.

Para la ejecución de las dotaciones privadas, excepto la comercial, 6 meses.

-No esta prevista la construcción de ninguna otra dotación comunitaria, - ademas de las especificadas, de las no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por La Ley.





-Conservación de la Urbanización.

La conservación de la Urbanización, entre tanto no se efectúan al Ayuntamiento las cesiones obligatorias definidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y reflejadas en este Plan Parcial, correrá a cargo de la Empresa Promotora, hasta que esta obligación no sea asumida por los futuros propietarios de parcelas.

Asimismo la Empresa Promotora adquirirá ante el Ayuntamiento el compromiso firme de efectuar la cesión gratuita y en perfecto estado de todos los servicios que componen la urbanización y sean exigidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Este compromiso lo adquirirán así mismo los futuros compradores de parcelas y así se hará constar en los documentos de transmisión de dichos solares.

-Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Se aportará aval bancario por un importe del 6% del costo que para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización/ se señala en la evaluación económica del Plan Parcial.

-Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor, indicando las reservas propias y las fuentes de financiación.

Los medios económicos al tratarse de una urbanización promovida por la iniciativa particular serán los procedentes del capital social de la Empresa Promotora, las aportaciones de los Socios y las fuentes de financiación y crédito oficial, en su caso habituales.





CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

La superficie total de la zona a urbanizar es de 81.527 m2.

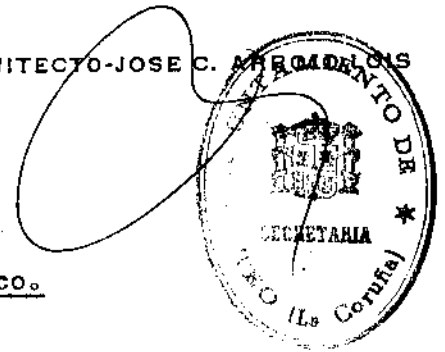
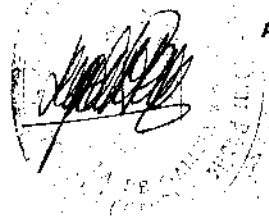
Dicha superficie se desglosa de la siguiente manera:

Z1.- Zona de viviendas unifamiliares aisladas .....	44.384 m2.
Z2.- Zona de viviendas unifamiliares adosadas.....	9.563 m2.
Z3A- Usos multiples y Centro Cívico Publicos .....	1.600 m2.
Z3B- Equipamiento comercial privado .....	500 m2.
Z4.- Zona deportiva y recreativa privada .....	4.173 m2.
Z5.- Zonas verdes de uso publico .....	9.295 m2.
Red viaria, aparcamientos .....	11.148 m2.
Mantenimiento técnico .....	364 m2.

NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMAS.

Viviendas unifamiliares aisladas .....	89 Ud.
Viviendas unifamiliares adosadas .....	41 Ud.
TOTAL VIVIENDAS.....	130 Ud.





- Módulos de reserva para dotaciones de uso publico.

Jardines, zonas de juegos y recreo, etc.

Mínimo: 10% sobre 81.627 : 8.152,70 m2.

Se destinan 9.295 m2. recogidos en Z5.

- Para centros docentes y servicios de interés público y Social.

Para centros docentes:

10 m2. por vivienda - 10 x 130 : 1.300 m2.

Para servicios de interés público y social: equipamiento comercial y social:

2 m2. por vivienda - 2 x 130 = 260 m2.

Total ..... 1.560 m2.

Se destinan 1.600 m2., recogidos en Z3A, para guardería ó preescolar y centro cívico público, dado que ambos usos son compatibles se pueden ubicar en la misma parcela.

- Cesión obligatorio del aprovechamiento medio.

Las N.S.P. no establecen el aprovechamiento medio, en consecuencia - se calcula la cesión sobre la edificabilidad residencial.

Edificabilidad:

Z1 - 44.884 m2. x 0,33 m2/m2. ....	14.812 m2.
Z2 - 9.563 m2. x 0,50 m2./m2. ....	4.782 m2.
Z3b- 500 m2. x 1,50 m2/m2. ....	750 m2.
Z4 - 4.173 m2. x 0,15 m2/m2. ....	626 m2.
	-----
	20.970 m2.

10% de cesión s/20.970 : 2.097 m2.

El proyecto de compensación expresará la localización definitiva de los terrenos de cesión obligatoria, de acuerdo con el art. 173 del Reglamento de Gestión

NUMERO DE VIVIENDAS.

89 Viviendas aisladas.

41 Viviendas adosadas.

130 Viviendas totales maximas permitidas.

Permitidas según N.S. de P.

25 Viviendas Ha x 81.527 = 203,82 viviendas.

Sensiblemente superior a las 130 Viviendas permitidas según el presente P. Parcial.

Ocupación máxima.

Según N.S. de P. es de un máximo de un 20% del Poligono, ó sea  
 $81.527 \times 0,20 = 16.305 \text{ m}^2$ .

Ocupación máxima prevista según Plan Parcial.

Z1.- Viviendas unifamiliares aisladas.

44.884 m<sup>2</sup>. a 20% = 8.977 m<sup>2</sup>.

Z2.- Viviendas unifamiliares adosadas.

9.563 m<sup>2</sup>. a 20% = 1.913 m<sup>2</sup>.

Z3A- Usos multiples y c.e. público.

1.600 m<sup>2</sup>. a 60% = 960 m<sup>2</sup>.

Z3B- Equipamiento comercial privado.

500 m<sup>2</sup>. a 60% = 300 m<sup>2</sup>.

Z4.- Zona recreativa y deportiva privada.

4.173 m<sup>2</sup>. a 15% = 626 m<sup>2</sup>.

TOTAL OCUPACION MAXIMA .... 12.776 m<sup>2</sup>.

Lo que representa 15,68% inferior al 20% permitido por las N.S. de P.

VOLUMEN EDIFICADO.

En Z1 - Viviendas aisladas.

44.884 m<sup>2</sup>. de parcela a 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. = 14.812 m<sup>2</sup>.

Altura media por planta = 2,80 m<sup>1</sup>.

Volumen ..... 41.474 m<sup>3</sup>.

Superficie media: 14.812/89 vivi. = 166,42 m<sup>2</sup>.

En Z2 - Viviendas adosadas.

9.563 m<sup>2</sup>. de parcela a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. = 4.782 m<sup>2</sup>.

Altura media por planta = 2,80 m<sup>1</sup>.

Volumen ..... 13.390 m<sup>3</sup>.

Superficie media: 4.782 m<sup>2</sup>/41 vivi. = 116,63 m<sup>2</sup>.

En Z3A: Usos multiples y C.Cívico público.

1.600 m<sup>2</sup>. de parcela a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. = 2.400 m<sup>2</sup>.

Altura media por planta = 3,25 m<sup>1</sup>.

Volumen ..... 7.800 m<sup>3</sup>.

En Z3B: Equipamiento comercial privado.

500 m<sup>2</sup>. de parcela a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. = 750 m<sup>2</sup>.

Altura media por planta .: 3,25 m<sup>1</sup>.

Volumen ..... 2,438 m<sup>2</sup>.

En Z4: Zona deportiva y recreativa privadas.

4.173 m<sup>2</sup>. de parcela a 15% = 626 m<sup>2</sup>.

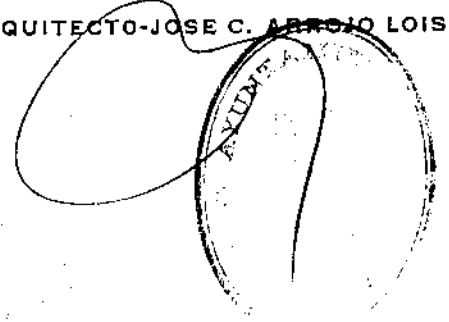
Altura media por planta = 3,25 m<sup>1</sup>.

Volumen ..... 2,035 m<sup>3</sup>.

TOTAL VOLUMEN ..... 67.137 m<sup>3</sup>.

Volumen maximo edificable total Poligono.

67.137 m<sup>3</sup>. = 0.82 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. < 1,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



Aparcamientos.

-Públicos.

En zona Z1, se prevee un total de 89 plazas de 2,20 x 5,00

En zona Z2, se proveerá dentro de la parcela unica y en el Proyecto de Urbanización la creación de 41 plazas de 2,20 x 5,00.

De estas plazas 4 unidades (2%) serán reservadas para minusvalidos y tendrán una superficie mínima de 3,30 x 4,50 mts.

-Particulares.

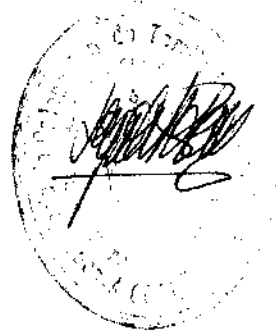
Existirá una plaza de aparcamiento-garaje por cada vivienda a construir y la cual figurará en los correspondientes proyectos de edificación.

Así mismo, en los correspondientes proyectos de edificación, se proveerá como mínimo 75 plazas más, creandose para ello las correspondientes viviendas con dos plazas de garaje, en zona Z1.

Parcelario.

El parcelario que se indica en este P. Parcial lo es con caracter indicativo, debiendose entender la zona de viviendas unifamiliares aisladas Z1 como única zona.

La parcela media es de 504,31 m2. en Z1, siendo la parcela mínima en la parcelación definitiva de 500 m2. de acuerdo con las Normas Subsidiarias Complementarias de Planeamiento, a la que en todo momento se ajustará la parcelación definitiva.



CUADRO RESUMEN

ARQUITECTO-JOSE L. ARROJO LOIS

	m2.	%	Número de viviendas.	Edificabilidad.	Volumen	Ocupación
21.- Viviendas aisladas .....	44.984	55,05	89	14.212	41.474	8.977
22.- Viviendas adosadas .....	5.563	11,73	41	4.782	31.390	1 913
23A.- Uso múltiples y centro de servicio público	1.600	1,96	-	2.400	7.800	960
23B.- Equipamiento comercial privado .....	500	0,61	-	750	2.438	300
24.- Zona deportiva y recreativa privada..	4.173	5,11	-	626	2.075	626
25.- Zonas verdes de uso público .....	9.295	11,40	-	-	-	-
Red viaria aparcamientos .....	11.148	13,68	-	-	-	-
Mantenimiento técnico .....	364	0,46	-	-	-	-
TOTAL .....	81.527	100,00	130	23.370	67.137	12.776
Permitido por N.º S. de P. ....	*	-	203	-	101.909	16.305

Edificabilidad total polígono - según Normas S. de P. - 1,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. según PP. - 0,81 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación total " " " 20% " " 15,68% "





## ORDENANZAS REGULADORAS

### Art. 1. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a todo tipo de construcción que pretenda llevarse a cabo dentro de los límites definidos en el plano de la zona a urbanizar. La terminología y de conceptos es la fijada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Teo.

### Art. 2. DIVISION EN ZONAS.

Las construcciones y usos permitidos en la presente urbanización se regularán de acuerdo con la siguiente división de zonas:

- Z1. Zona de parcelas para vivienda unifamiliar aislada.
- Z2. Zona para viviendas unifamiliares adosadas.
- Z3. Zonas de usos múltiples y centro cívico.

Z3A. Usos múltiples y Centro Cívico Público.

Z3B. Equipamiento comercial privado.

- Z4. Zona deportiva recreativa privada.
- Z5. Zona verde y espacio libre de uso público.

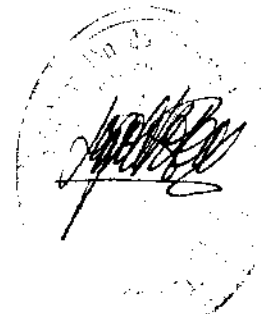
### Art. 3. ZONA DE PARCELAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.

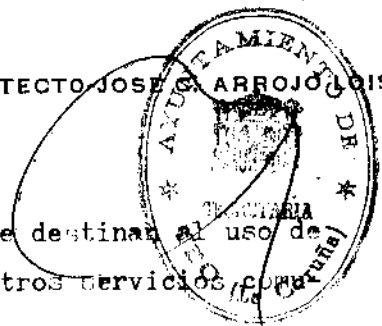
#### ORDENANZAS GENERALES.

3.1 Parcela mínima. La parcela mínima tanto para vivienda unifamiliar adosada como aislada será de 500 m<sup>2</sup>.

3.2 Edificabilidad. La edificabilidad determinada en las N.S.P. vigentes, y que son las de aplicación en el presente Plan - Parcial, son las siguientes:

- Vivienda Unifamiliar adosada 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para la totalidad de la parcela asignada.
- Vivienda Unifamiliar aislada 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para cada parcela.





Las plantas bajas no computarán volumen, si se destinan al uso de garaje propio de las viviendas, trasteros u otros servicios propios de las mismas.

La edificabilidad total del poligono no podrá superar 1,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. siendo la densidad máxima de vivienda la de 25 viv/ha.

El número maximo de viviendas permitidas es de 130 en la totalidad del poligono.

Ocupación en la planta. La ocupación maxima en planta queda definida por la edificabilidad, la separación a linderos y la altura, no pudiendo rebasarse el 20% de la superficie de la parcela según establecen las N.S.P. en su apartado 4.2.3. d.

Altura. La máxima permitida será de 6,50 m. medida como diferencia de cotas entre la parte superior del último forjado y el punto medio del arranque de las fachadas. El número maximo de plantas sobre rasante será de dos.

Alineaciones. Separación a linderos de parcelas contiguas para unifamiliares aisladas, mínimo 2 mts. Separación al eje de la carretera será de 15,50 m. y de 8 m. al vial del área urbanizada.

Se admitirá que dos edificios que se construyan en parcelas contiguas tengan una medianera común, siempre que el proyecto sea conjunto y componga una unidad armónica, y se realice su construcción simultaneamente.

Agrupación y/o segregación de parcelas. Podrán agruparse una ó mas parcelas, Cuando esto suceda deberán atenerse las construcciones que en ellas se efectúen a estas Ordenanzas.

En la zona Z2, destinada en principio, para viviendas unifamiliares adosadas, podrá permitirse el uso, más restrictivo, para viviendas unifamiliares aisladas. En este caso deberá segregarse total ó parcialmente en parcelas no inferiores a 500 m<sup>2</sup>. y cumplirse, para la edificación, las ordenanzas descritas.

- 3.7 Condiciones de uso. Uso residencial: las parcelas asignadas se destinarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiendo se tambien el de ejercicio de profesiones libres.

Uso deportivo: Se permiten todo tipo de instalaciones deportivas particulares en la parcela para unifamiliares aisladas.

Los frontones y otras construcciones deportivas, que para su practica requieran cerramientos, paredes, etc., respetarán la separación a linderos y las alturas maximas premisibles.

- 3.8 Aprovechamientos secundarios. Se permitirá la construcción de garajes y otros servicios auxiliares independientes de las viviendas, siempre que no sobrepasen una altura de 3 m. y se cumplan los retranqueos mínimos establecidos. En el caso de las viviendas adosadas, estos aprovechamientos secundarios podrán construirse tambien adosados.

Se permite tambien con caracter general, el aprovechamiento bajo cubierta para uso de viviendas y trasteros, etc., siempre que esté vinculada a la vivienda, y no constituya vivienda independiente de acuerdo con el apartado 2.1.20 de las N.S.P., y no se rebase una altura de cumbrero de 4 m. y se mantenga bajo los planos de cubiertas definidos por un angulo de 45º desde la cota superior del último forjado, en las fachadas principal y posterior, pudiendose abrir luces en los planos de cubierta y en los testeros laterales, no computandose como volumen edificado, salvo que se dediquen a vivienda.

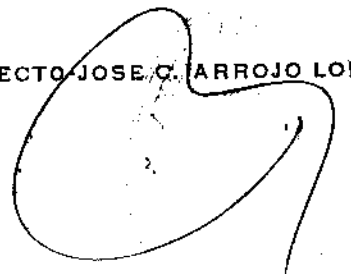
- 3.9 Condiciones estéticas. Los muros de fachada serán de sillería ó de fábricas revocadas y pintadas en tonos discretos.

Las carpinterías pueden ser de cualquier material, pero siempre que presenten un acabado aceptable: barniz, pintado, lacado.

Las cubiertas serán acabadas con teja cerámica del país.

No se permitirán ningún tipo de tendederos de ropa al exterior, debiendose preveer estos en bajo cubierta ó en planta baja, como anexo a las viviendas.





Art. 4 CIERRE DE PARCELAS.

El cerramiento de las parcelas se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

4.1 En los viales interiores del área urbanizada a 2,00 m. des de el bordillo de la acera, con murete de 0,80 m. de alto/ y una malla metálica ó alambrada hasta un máximo de 2 m. - podrán tambien emplearse los setos vivos.

En el caso de la carretera general, se estará a los que es tablezca el Organismo competente.

4.2 Los cerramientos entre parcelas contiguas, podrán efectuar se en cualquiera de los tipos descritos en 4.1., no rebasan do, en el caso de muros ciegos la altura de 1,50 m.

Art. 5 23. ZONA DE USO MULTIPLE Y CENTRO CIVICO.

5.1 Definición ó emplazamiento de la zona.

Corresponden a esta zona las parcelas definidas en el plano de zonificación cuyo tipo de ordenación serán de edificación abierta.

5.2 Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida a 1.º de - 1,50 m2/m2.

5.3 Altura máxima. No podrá superar a la definida para las vivien das, en 3.4.

5.4 Superficie maxima edificable y ocupación máxima. La superfi-- cie máxima edificable viene definida por la edificabilidad y la altura máxima.

No pudiendose superar una ocupación máxima de la parcela --- bruta del 60%.

5.5 Alineaciones. La distancia mínima de las edificaciones ó -- cualquier saliente de las mismas será de 5 m. con respecto/ a la línea de bordillo y de 3 m. al resto de los linderos.





### 5.6 Condiciones de uso.

Uso de industria. Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de industria.

Uso Comercial. Se permite el uso comercial, indispensable para satisfacer las necesidades de la urbanización en la Subzona Z3B.

Uso de garajes y almacenes. Se permitirá el establecimiento de garajes públicos y almacenes, siempre que por su naturaleza no transmitan molestia ninguna al exterior ni -- puedan ser origen de peligro especial, y que su nivel sonoro no sea superior a 40 decibelios. El número de plazas de aparcamiento, en los locales públicos será de una por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

Uso público. Se permitirá en la Subzona Z3A, el uso cultural y docente público y privado, así como el de centros asistenciales sanitarios y todos aquellos que se deriven del interés público y social.

## Art.6 Z4. ZONA DEPORTIVA Y RECREATIVA PRIVADA.

### 6.1 Definición y emplazamiento de la zona.

Comprende el área destinada a esparcimiento al aire libre de uso privado y común para todos los habitantes de la urbanización, reflejada en el plano de zonificación.

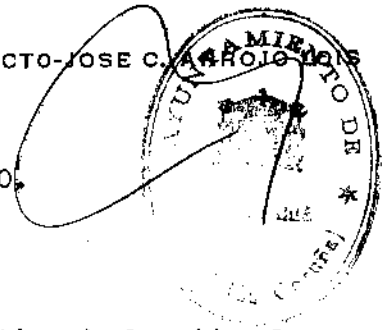
### 6.2 Usos. Se permite solamente el uso deportivo y recreativo, -- prohibiéndose cualquier otro tipo de construcción que no cumpla esta finalidad.

Podrán realizarse instalaciones deportivas cubiertas, siempre que la superficie en plantas de las mismas sea inferior al 15% del total de esta zona y no rebasen la altura máxima establecida para las viviendas en 3.4.

Igualmente se fija una edificabilidad para este 15% de la parcela de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> máximo.

Se efectuarán plantaciones nuevas y se conservarán las existentes, cuidándose y protegiéndose ambas.

Se delimitarán áreas de juegos específicos para niños.



Art. 7 A5 ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

7.1 Definición y emplazamiento de la zona.

Comprende las áreas destinadas a la practica de la vida al aire libre, de uso público, reflejadas en el plano de zonificación.

7.2 Usos.

El uso será exclusivamente el deportivo al aire libre, y actividades de esparcimiento.

Se permitirán instalaciones de servicios comunes propios de la Urbanización, como deposito de agua potable, depuradora de agua potable, etc.

7.3 Se efectuarán plantaciones nuevas y se conservarán las existentes, cuidandose y protegiendose ambas.

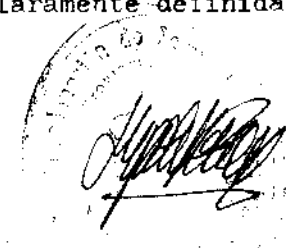
Se delimitarán áreas de juego específicas para niños, que se dotarán de los aparatos y medios necesarios dejando su más/correcta definición para el Proyecto de Urbanización de --- acuerdo con el Art. 4.8 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

Art. 8 DISPOSICIONES GENERALES.

8.1 Obtención de licencias. Es indispensable la obtención previa de la Licencia de Obras del Ayuntamiento, con total independencia de los permisos que puedan necesitarse de otros Organismos Legales, para la ejecución de cualquier obra que altere la configuración del terreno ó afecte al subsuelo, obras de nueva planta, ampliación, restauración ó reforma de edificios.

8.2 Permiso.

Para obtener dicho permiso deberá el propietario ó persona por el delegada presentar en el Ayuntamiento, instancia, manifestando la clase de obra que se vá a realizar y su emplazamiento, de modo que quede claramente definida dicha obra.



8.5 Dirección de la obra. En toda la obra, un técnico legalmente competente, designado por el propietario, asumirá la dirección de la misma. Cuando el Director de la obra cesase en el cargo lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, quedando aquella suspendida hasta que el propietario designe un nuevo facultativo que se encargue de la dirección de la obra y éste, por su parte, comunique su aceptación al Ayuntamiento.

8.6 Modificaciones del Proyecto. Toda variación del Proyecto al que se concedió la licencia que altere la estructura del edificio, su distribución, la ordenación de sus volúmenes, la composición de su fachada, su posición ó los materiales a emplear, que varían su aspecto y calidad necesitará nueva licencia, de conformidad con lo prescrito para solicitudes de licencia en el apartado 8.2 de estas Ordenanzas.

8.7 Cumplimiento de las condiciones de licencia.

Las obras de sujetarán en toda y cada una de sus partes a las condiciones marcadas en la licencia otorgada por el Ayuntamiento.

El incumplimiento de éste artículo dará lugar a la suspensión de los trabajos, y el dueño vendrá obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede en las condiciones fijadas en la licencia.

8.8 Obras sin licencia. Las obras que clandestinamente se ejecuten sin licencia serán suspendidas, procediéndose a su demolición si no fuesen permisibles. Caso de no estar en desacuerdo con las Ordenanzas, quedarán en suspensión total hasta que se haya obtenido previas las sanciones que corresponden, la licencia necesaria.

Cuando, dada la naturaleza de la obra a realizar, sea necesaria la presentación de Proyecto, se acompañará éste con todos sus documentos firmados por el Facultativo legalmente competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.





- 8.3 Documentos del Proyecto. Independientemente de los ejemplares del Proyecto mencionado en el artículo anterior, es necesario para el Ayuntamiento y otros Organismos, los planos de plantas, alzados y secciones, se dibujarán a escala 1/50 ó 1/100 y a escala menor cualquier otro detalle que sea necesario para su completa inteligencia, examen y comprobación relativa al cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que contienen las presentes Ordenanzas.

En la memoria se explicarán los datos que no pueden representarse numérica y graficamente en los planos. Se indicará también el presupuesto aproximado de las obras a realizar.

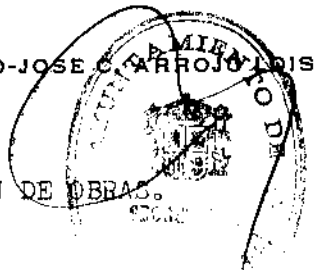
Figurará en el Proyecto un plano a escala 1/500 del lugar donde se realizan las obras, y se acotarán en el mismo las distancias al eje de la vía pública, el ancho de ésta y su relación con la calle más próxima y alineaciones, debiéndose indicar también la orientación.

- 8.4 Comienzo de las obras. No se podrá iniciar ninguna obra sin que previamente se marquen las alineaciones y rasantes de las vías a que afecte la obra y éstas sean aceptadas por la Autoridad Municipal.

El incumplimiento de este requisito dará lugar a la demolición de la obra en todas aquellas partes que, a juicio de la Autoridad Municipal, no se ajusten a las alineaciones y rasantes, aprobadas.







Art. 9 CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LA EJECUCION DE OBRAS.

9.1 Precauciones en la ejecución de las obras.

Las construcciones de los andamiajes y medios auxiliares de todo genero se harán bajo la dirección de los facultativos. Su colocación se ajustará a las prescripciones legales vigentes y se adoptarán para seguridad de las personas y las cosas, todas las precauciones necesarias.

9.2 Almacenajes de materiales. No se permitirá mantener materiales de construcción en la vía pública ó zonas verdes y comunes, ni trabajar sobre las mismas. Obligatoriamente los materiales, maquinaria y trabajos se mantendrán en el interior, de cada parcela.

9.3 Conclusión de las obras.

No se permitirá que las obras queden sin concluir y afeen el aspecto de la vía pública. Una vez terminadas las obras que darán eliminadas las barreras que no hubieran desaparecido ya y los andamios. Se repondrá el piso de la calle ó plaza si -- antes no lo hubiesen permitido las necesidades de la construcción.

9.4 Obligaciones posteriores de los propietarios.

Será obligación de los dueños, conservar, limpiar, pintar las fachadas de sus casas, así como las medianerías al descubier-to, patios, interiores, entradas y escaleras, siempre que sea necesario o cuando por causa de ornato público se lo ordenara la autoridad municipal. En todo caso estaría la promotora a lo dispuesto en el art. 181 de la vigente Ley del Suelo.



9.5 Normativa de obligado cumplimiento:

Todas las construcciones que se realicen en el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas cumplirán toda la normativa genérica - y específica que por imperativo legal les sea de aplicación y en particular la referente a la vivienda y a las normas básicas de la edificación, así como la correspondiente a la protección de cauces, riberas y márgenes, especialmente el artículo 60, apartado a) y b) y el artículo 22, apartado 3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, D.R. 849/86 de 11 de Abril, y el apartado 4.2.1.5. de las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias - del Planamiento de la Provincial de La Coruña.

Art. 10 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial será desarrollado con arreglo a estas Ordenanzas y mediante estudios de detalle, si fuera preciso, y los correspondientes proyectos de urbanización cuyas características generales están descritas en la memoria.

El presente Plan Parcial no podrá ejecutarse y por tanto tampoco el Proyecto de Urbanización, en tanto no se garantice el abastecimiento, la potabilización y la depuración de las aguas.

Para la aprobación definitiva del perceptivo Proyecto de Urbanización, deberán presentarse los informes favorables emitidos por el Organismo competente de la C.O.T.O.P. sobre abastecimiento y potabilización de las aguas, además de la autorización correspondiente -- para el vertido de las aguas residuales y depuradas y las obras/ de desviación y encauzamiento a efectuar en los cauces existentes.

La Dirección de obra del correspondiente Proyecto de Urbanización será asumido por Técnico legalmente competente.

Cuando el Director de obra cesase en el cargo, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, quedando aquella suspendida hasta que el Propietario designe un nuevo facultativo que se encargue de la dirección de ésta, y este por su parte, comunique su aceptación al Ayuntamiento, siendo en todo caso preceptiva la aceptación precisa de dicho Técnico por parte del Ayuntamiento.

DIRETRICES GENERALES PARA LA REDACCION DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

A continuación se describen las características que harán de desarrollar el Proyecto de Urbanización.

Se proyectará la construcción de los viales que dan servicio y acceso a todas las parcelas, desde el acceso situado en la carretera comercial de Cuatro Caminos a Oza.

Se realizarán así mismo los caminos peatonales que integran el área urbanizada en la malla de accesos a pie existentes en la zona.

En las zonas grafiadas para aparcamiento público, se señalizarán las -- zonas correspondientes, según las dimensiones especificadas con pintura reflexiva, debiendo cumplir su composición y aplicación con lo señalado en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para obras de Carreteras y Puentes.

Su anchura se plantea de 8 mts. de calzada, con aceras laterales de -- 2 mts. de costado.

Los radios de giro aparecen grafiados en planos.

La sección constructiva será:

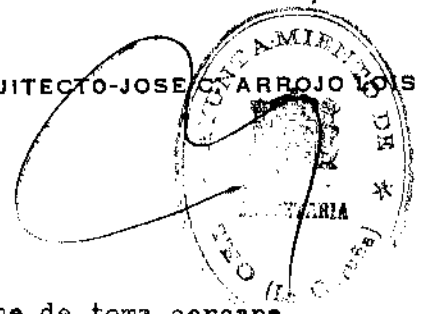
- Subbase granular de zahorra de 15 cms.
- Capa de macadam de 15 cms. de espesor (M: 2 de 4 a 7 cms.)
- Capa de rodadura con aglomerado de 5 cms.

Se dispondrá de un bordillo de hormigón de 30x20x50 cms. asentado sobre subbase de hormigón de H-125.

Las aceras se formarán sobre una solera de hormigón H-125 de 10 cms. - de espesor sobre la que se dispondrá capa de mortero H-300, y acabado final a base de baldosa de cemento de 30x30 cms.

Se dispondrán arquetas de sumidero y sifónicas para recogida de aguas pluviales, transversales a los viales, ubicadas en puntos estratégicos para un óptimo rendimiento de la instalación, correspondientes a la denominación NTE 155 + 52 y 155 - 53.

Al paso de canalizaciones bajo calzada, se dispondrán los refuerzos - oportunos.



RED DE AGUA POTABLE.

Para el consumo de la Urbanización, que no dispone de toma cercana pública, se realizará la toma del regato Portoameneiro que garantice un caudal mínimo posible de 140 m<sup>3</sup>/día.

Al objeto de conseguir un almacenamiento razonable, se proveerá en la zona de dotación técnica, situada junto al río Tella, la construcción de un depósito enterrado de hormigón armado con capacidad para 130 m<sup>3</sup>. en función de los criterios, que en cuanto a consumo establece NTE-IFA en su tabla nº 1, y las exigencias que así mismo establece la NTE-CPI-82, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, colocando 2 bocas de incendio, de Ø 80 mm., distanciadas menos de 200 m.

Se diseñará un sistema de alimentación desde el depósito, y que dará servicio por medio de un grupo de presión doble a las parcelas.

El material de la instalación será a base de tubería de PVC con una presión máxima de trabajo de 6 Kg./cm<sup>2</sup>.

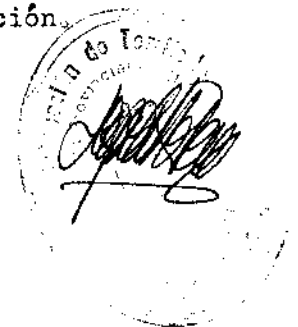
La profundidad de la zanja de excavación será de 80 cms. según detalles en planos.

Se colocarán los refuerzos previstos bajo calzadas, en reducciones y codos y empiezas en T.

Se establecerán arquetas de registro de dimensiones 60x60x60 cms. en registros, derivaciones y cuando sea necesario instalar llaves de corte de paso. En el punto más bajo de la red se colocará una llave de paso con desagüe para vaciado de la misma en caso necesario.

Para tomas de usuario, se colocará una arqueta de acometida para cada 2 parcelas de dimensiones 40x40x40 cms. con tapa de registro.

La situación del depósito regulador es a título orientativo, el cual se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.



RED BAJA TENSION.

La distribución de energía eléctrica de baja tensión se planteará a partir de la Estación Transformadora con posible ubicación en las zonas de mantenimiento técnico.

El abastecimiento a la E.T. se realizará a través de una línea de media tensión, desde un punto en el que se ubicará el poste de acometida de Unión-Fenosa, donde se albergarán la unidad de autovalvulas, la de kits y la unidad de protección.

Desde el centro de transformación se realizará la distribución a través de otras líneas lo más compensadas posibles en cuanto a cargas.

Se tendrán en cuenta para el cálculo las siguientes potencias:

Previsión de cargas según NI BT 010

Residencial adosado electrificación media:	94 viv.x2,5	235
Residencial adosado electrificación media:	36 viv.x2,5	90
Alumbrado público:	70 postes x 100 W/OD	7
Potencia bombas suministro agua		33
Potencia soplantes depuradora		10
Centro comercial		12
Centro docente		12
		-----
POTENCIA TOTAL ET. ....		399

Líneas de acometida:

Potencia por usuario 5 Kw.

Carga Trifásica Equilibrada

Temperatura de funcionamiento para el cableado subterráneo: 50

Reactancia: 0,10 Ohm/Kw

Factor de potencia:  $\cos = 0,8$

Formula de cálculo de Ml.  $Ml = \frac{1}{100} \times \frac{U^2}{r + x l a}$

Cálculo para caída de tensión en %:  $U \% = M/Ml.$

$M = P.L.$

Conductores para cables subterráneos de aluminio.

Caída máxima de tensión: 7 %



Canalización de distribución:

Del cuadro de BT, saldrán las líneas independientes que servirán a otras tantas zonas compensadas entre sí en cuanto a cargas.

Una línea independiente dará servicio al alumbrado general, a las bombas del servicio de agua potable y depósito, y a los sobrantes de la estación depuradora de aguas residuales.

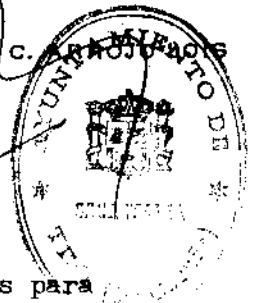
Estas líneas irán por galerías subterráneas, a una profundidad de 0,70 m. en acera y de 0,90 m. en calzada, por el interior de un fibrotubo de 15 cms.  $\varnothing$ .

En los puntos de empalme y cambio de sección se dispondrán arquetas de conexión 5311-3, según reglamento de Unión-Fenosa.

Para conexión de parcelas, se dispondrán arquetas de 0,50x0,50x0,50 m., de donde saldrán 1 ó 2 tubos  $\varnothing$  30 mm. para conexión a cada abonado mediante un armario prefabricado, que correrá a cargo de cada parcela.

Redes de acometida.

Se efectuarán por conductores para cables subterráneos de aluminio, que cumplirá todos los requisitos del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



### ALUMBRADO PUBLICO.

Nos referimos a las instalaciones de baja tensión necesarias para la iluminación de los viales, dado su caracter urbano.

Para el Proyecto de alumbrado se tendrá en cuenta la Norma Circular 9.1-IC. Alumbrado de Carreteras y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se emplearán lámparas de bajo consumo.

### Niveles de iluminación.

De acuerdo con las normas citadas y con el tipo de vial a iluminar, se adoptarán los siguientes niveles mínimos:

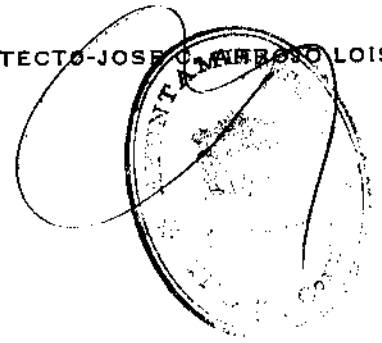
- Iluminación media en vial:	15 lux.
- Iluminación media en peatonal:	20 lux.
- Uniformidad media:	25%

### Sistemas de distribución.

La alimentación se efectuará en un circuito trifásico en estrella con centro, a la tensión de 380 V. entre fases y 220 V. entre fase y neutro.

La distribución se realizará desde un centro de maniobras situada - junto al centro de transformación, donde se ubicará el conjunto de elementos necesarios para accionar el encendido y apagado automático de la instalación, los de protección de circuitos y el contador de alumbrado.

Al objeto de conseguir un alumbrado reducido a partir de cierta hora se desdoblará cada línea en dos circuitos, con una fase de alumbrado continuo (sereno), mientras que las otras fases podrán ser -- desconectadas a diferentes horas, consiguiendo con ello un notable ahorro de energía, a costa de un incremento en el presupuesto inicial de la instalación.



CANALIZACION TELEFONICA.

Esta instalación se ejecutará de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora, y cualquier otra que le sea de aplicación.

A partir de las acometidas individuales se estará a lo especificado en las Normas Técnicas IAT/1.973.

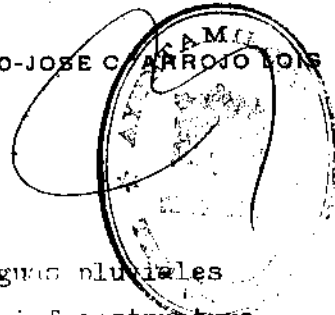
CANALIZACION DE GAS.

La red de distribución de gas así como el depósito serán ejecutados de acuerdo con las normas de la Compañía suministradora.

Así mismo a partir de las tomas para cada vivienda, se estará a lo especificado en las Normas Técnicas IGC/1.973, las conducciones de ventilación y evacuación de gases procedentes de la combustión, se regirán por las NTE-ISV y NTE-ISH respectivamente.







RED DE ALCANTARILLADO Y DRENAJES.

Se proyectará un sistema separativo para recogida de aguas pluviales y de alcantarillado al objeto de optimizar al máximo la infraestructura a construir.

Al objeto de amplificar al máximo la instalación dado el poco ancho del vial, se ha optado por un colector circular central por la calzada del tipo reforzado, con pozos de registro circularés que recogen las acometidas de parcelas.

El colector general va a una estación depuradora prefabricada sita en la zona de mantenimiento técnico sita al S.

En cabecera se colocará una cámara de descarga para limpieza del conducto principal.

La red de recogida de aguas pluviales se realizará tambien en hormigón centrifugado con sumideros en arquetas en tramos pequeños de vial y con pozos de registro en los empalmes de los distintos ramales.

Ámbas redes - alcantarillado y pluviales - vierten a un pozo de registro circular, que lanza sus afluentes al río Tella, que actualmente pasa por el lateral del área destinada a mantenimiento técnico.

La depuradora a instalar es del tipo de oxidación total con las siguientes características:

Tipo de red: Separativa.	
Población a depurar (equivalente):	550
Dotación en litros/habitante y día:	150
Consumo diario total m <sup>3</sup> .:	66
Materia orgánica/hab. día gs.(DBO5):	60
Materia en suspensión/hab. día gr.:	90
Materia organica/día Kg.(DBO5):	26.40
Materias en suspensión/día Kg:	39,60

Con estos datos se obtienen estos parámetros que dimensionan las depuradoras.

Caudal medio diario, Q <sub>24</sub> , en m <sup>3</sup> /h.:	2,75
Caudal medio diurno, Q <sub>14</sub> , en m <sup>3</sup> /h.:	4,71
Caudal punta, Q <sub>p</sub> en m <sup>3</sup> /h.:	8,25
DBO5 del agua a depurar, mg/l*	400
Materias en suspensión del agua a depurar mg/l.:	600



Las características de la depuradora, de acuerdo con estos datos son las siguientes:

Situación: enterrada.

Dimensiones: 9 ml. x  $\varnothing$  2,5 m.

Tratameinto que realiza.

-Desbaste de sólidos con  $\varnothing$  superior a 30 mm. por rejilla.

- Tratamiento biológico con
  - Aireación
  - Decantación secundaria
  - Recirculación de fangos.

-Desinfección por cloración por hipoclorito sódico inyectado por -  
bomba clorificadora.

Todas estas funciones se realizan en un tanque prefabricado enterrado tipo Campsa, que lleva integrados todos los elementos mecánicos/ y químicos, y que necesita de un mantenimiento mínimo.

Posteriormente el agua que fluye, va a pasar a un pozo de registro donde se junta con la de aguas pluviales, vertiendo juntas al río - Tella.



### JARDINERIA Y AMUEBLAMIENTO URBANO.

Estos trabajos tienen por objeto preparar y adecuar las zonas calificadas como zonas verdes, de juego de niños, y las zonas públicas en general para el uso que se pretende de modo que resulten integradas en el paisaje circundante, consiguiendo un entorno armónico con un buen confort ambiental, y de un sencillo mantenimiento.

La actuación en este orden corresponde a:

- Limpieza y ordenación de las áreas destinadas a zona verde.
- Colocación del arbolado específicamente urbano.
- Amueblameinto urbano general.

En las zonas verdes se pretende efectuar en primer lugar una limpieza generalizada de las áreas, actualmente ocupadas por maleza, conservando las especies autóctonas y ejemplares adultas.

Se colocarán en estas zonas arbolado de acuerdo con la zonificación pretendida y con su uso específico  $\pm$  paseo, intimidad, recorrido, juegos infantiles, barrera, etc., procurando que los ejemplares y variedades colocadas sean adecuadas al paisaje y que su mantenimiento sea/los más fácil posible.

En las áreas destinadas a dotación técnica se procurará el empleo de ejemplares que produzcan barrera y sean de hoja perenne a la vez que sean de un mínimo mantenimiento.

Por último se colocarán bancos de hormigón prefabricados ó similares en zonas de descanso y verdes, así como el mobiliario típico de las zonas de juegos de niños.

Con carácter general se recubrirán los taludes y zonas verdes con cesp ped tipo gramma variada y al objeto de mantener un mantillo vegetal que dé un acabado ambiental y evite la erosión y lavado de dichas áreas con un mínimo coste de riego y mantenimiento.

Santiago a 7 de Abril de 1.989.

EL ARQUITECTO.

JOSE CARLOS ARROJO LOIS.