

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL SOBRE  
EL SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SAU 4



SITUACIÓN

CACHEIRAS - CONCELLO DE TEO - (ACORUÑA)

PEITCIONARIO

MAHIA SANTIAGO S.L.

ARQUITECTO

FRANCISCO

OTERO

MÉNDEZ

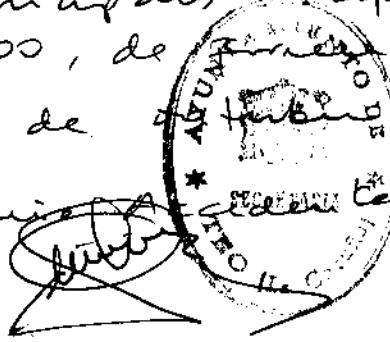
Nº 929

MAYO - 1999

DIXIXENCIA - Para facer constar que o presente exemplar do Plan Parcial do SAU-4 coincide fielmente co seu original, obrante ante dependencias municipais e aprobado no Pleito de data 10.05.00, de finanxa definitiva de 2.000

Teo, a 4 de maio de 1999

O secretario da administración



**TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SOBRE EL SUELO URBANIZABLE  
DEL SECTOR S-4 CACHEIRAS, AYUNTAMIENTO DE TEO**



**INDICE GENERAL**

0.- ANTECEDENTES TEXTO REFUNDIDO

1.- MEMORIA

1.0.- OBJETO Y PROMOTOR

1.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL

1.2.- INFORMACION URBANISTICA

1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

1.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.4.1.- RED VIARIA

1.4.2.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.4.2.1.- APARCAMIENTOS

1.4.2.2.- CENTROS DOCENTES O EQUIPAMIENTOS DE  
TITULARIDAD PUBLICA

1.4.2.3.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO

1.4.2.4.- CENTRO SOCIO-CULTURAL

1.4.3.- ORDENACION DE LOS USOS RESIDENCIALES Y COMPLEMENTARIOS

1.4.4.- SISTEMA DE ACTUACION

1.4.5.- ESQUEMA DE TRAZADOS Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

1.4.5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.4.5.2.- RED DE SANEAMIENTO

1.4.5.3.- RED ELECTRICA

1.4.5.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

1.4.5.5.- RED DE TELEFONIA

1.5.- CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO. APROVECHAMIENTO DE CESION AL  
CONCELLO.

## 2.-ORDENANZAS REGULADORAS

### 2.1.- NORMAS GENERALES

- ART. 1.- NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA
- ART. 2.- RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TEO
- ART. 3.- ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS
- ART. 4.- MODIFICACIONES
- ART. 5.- DESARROLLO OBLIGATORIO.
- ART. 6.- SISTEMA DE ACTUACION
- ART. 7.- DEFINICIONES

### 2.2.-NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

- ART. 8.- PARAMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS
- ART. 9.- CONDICIONES GENERALES DE USO
- ART.10.- LINEAS DE EDIFICACION
- ART.11.- SUPERFICIE EDIFICABLE
- ART.12.- ALTURAS REGULADORAS

### 2.3.-NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

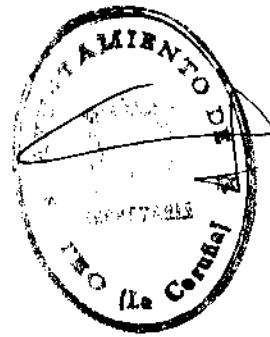
- ART.13.- ORDENANZA A (ZONA RESIDENCIAL)
- ART.14.- ORDENANZA B (ZONA USOS NO RESIDENCIALES)
- ART.15.- ORDENANZA C (ZONAS DOTACIONALES EDIFICABLES)
- ART.16a.- ORDENANZA D (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS)
- ART.16b.- ORDENANZA E (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS)

### 2.4.-REGULACION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

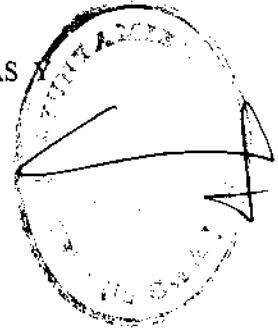
- ART.17.- DEFINICION Y CLASIFICACION
- ART.18.- CONDICIONES GENERALES
- ART.19.- ACCESOS
- ART.20.- PLAZA DE APARCAMIENTO
- ART.21.- ALTURA MINIMA
- ART.22.- VENTILACION
- ART.23.- AISLAMIENTO
- ART.24.- COMUNICACION

### 2.5.-NORMAS DE URBANIZACION

- ART.25.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- ART.26.- TRATAMIENTO DE PAVIMENTO
- ART.27.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ART.28.- SANEAMIENTO
- ART.29.- AFIRMADO
- ART.30.- DISPOSICION DE SERVICIOS
- ART.31.- PARQUES Y JARDINES URBANOS
- ART.32.- APARCAMIENTO DE SUPERFICIE
- ART.33.- RECOGIDA DE BASURA



2.6.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.



3.- PLAN DE ETAPAS

4.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

4.1.1.- EVALUACION ECONOMICA SISTEMAS GENERALES

4.1.2.- EVALUACION ECONOMICA URBANIZACION

4.2.1.- RESUMEN DE LA EVALUACION SISTEMAS GENERALES

4.2.2.- RESUMEN DE LA EVALUACION DE URBANIZACION

5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

5.1.-CARACTERISTICAS DEL SECTOR

5.2.-CARACTERISTICAS DE LOS POLIGONOS

5.3.-RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

5.4.-CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES PUBLICAS

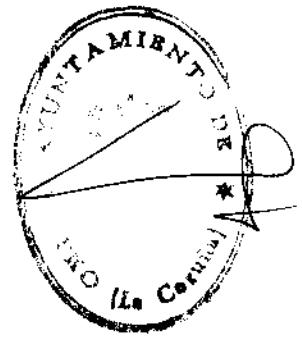
5.5.-CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

6.- ORDENANZAS ESTETICAS

6.1.-CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS

6.2.- TRATAMIENTO DE FACHADA

6.3.- CU BIERTA



## PLANOS

### 1.1.- SITUACIÓN

- 0.0.- DELIMITACIÓN
- 0.1.- TRAZOS
- 0.2.- ORDENACION
- 0.3.- EDIFICABILIDADES
- 0.4.- RED VIARIA
- 0.5.- PERFILES LONGITUDINALES 1
- 0.6.- PERFILES LONGITUDINALES 2
- 0.7.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 0.8.A- INFRAESTRUCTURA EXTERIOR (SANEAMIENTO)
- 0.8.B- RED DE SANEAMIENTO: RESIDUALES
- 0.9.- RED DE SANEAMIENTO: PLUVIALES
- 0.10.- RED ELECTRICA
- 0.11.- RED DE ALUMBRADO
- 0.12.- RED DE TELEFONIA
- 0.13.- PLANO GENERAL DE IMAGEN
- 0.14.- DETALLES DE CALZADAS
- 0.15.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

## 0.-ANTECEDENTES TEXTO REFUNDIDO

Con fecha 1 julio de 1999, se emite este informe previo por la Conselleria de Politica Territorial, Obras Públicas e Vivenda de A Coruña sobre este P. Parcial donde se emiten las siguientes observaciones:

- Se representarán en planos, las conexiones con las infraestructuras municipales (red de saneamiento).
- Se incorporará el cálculo del aprovechamiento tipo.
- Se dará cumplimiento al artículo 18.3 de la Ley 6/98.
- Se corregirán las definiciones de sótano y semisótano de acuerdo con las NN SS de

## 0.- ANTECEDENTES TEXTO REFUNDIDO

### 1.- MEMORIA

#### 1.0.-OBJETO Y PROMOTOR

#### 1.1.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL

#### 1.2.- INFORMACION URBANISTICA

##### 1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

##### 1.2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

##### 1.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### 1.3.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

#### 1.4.-JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

##### 1.4.1.- RED VIARIA

##### 1.4.2.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

###### 1.4.2.1.- APARCAMIENTOS

###### 1.4.2.2.- CENTROS DOCENTES O EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PUBLICA

###### 1.4.2.3.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO.

###### 1.4.2.4.- CENTRO SOCIO-CULTURAL

#### 1.4.3.-ORDENACION DE LOS USOS RESIDENCIALES Y COMPLEMENTARIOS

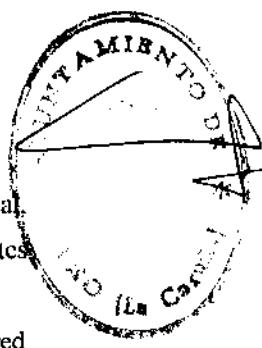
#### 1.4.4.- SISTEMA DE ACTUACION

#### 1.4.5.- ESQUEMA DE TRAZADOS Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

##### 1.4.5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

##### 1.4.5.2.- RED DE SANEAMIENTO

##### 1.4.5.3.- RED ELECTRICA



## 1.- MEMORIA

### **1.0.- OBJETO Y PROMOTOR**

El presente Plan Parcial, tiene por objeto la ordenación de la edificación en los terrenos incluidos dentro del ámbito del S.A.U. 4 - Cacheiras del Ayuntamiento de Teo, de acuerdo con la delimitación del mismo tramitada anteriormente y las especificaciones contenidas en el plancamiento de rango superior (Normas Subsidiarias Municipales) y la legislación urbanística sobre esta materia.

El Plan Parcial se redacta a petición de la sociedad MAHIA SANTIAGO, S.L., con C.I.F. nº B-15614514 con domicilio social en Avenida de Mahia, Bertamirans - Ames, actuando por encargo de Construcciones Havelse S.L. , según se acreditó en el proyecto de delimitación tramitado anteriormente.

### **1.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE PLAN PARCIAL**

#### **1.1. 1. Consideraciones Generales**

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apdo. 3, de la Ley 1/97 do Solo de Galicia, "6 solo urbanizable non programado, e o solo apto para urbanizar que non teña aprobado plancamento parcial, aplicárselle-lo réxime do solo rústico previsto no art. 76 desta lei. Estes terreos poderán ser incorporados ó proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a aprobación dos correspondentes plans parciais, segundo-o previsto no art. 77 desta lei".

Asu vez, el art. 77 de dicha ley dispone: "1. Nas áreas delimitadas polo Plan Xeral de Ordenación municipal de conformidade co disposto no art. 14,d, poderánse incorporar ó proceso de desenvolvemento urbanístico superficies de solo rústico común mediante a aprobación dos plans parciais a que se refire o art. 23 desta lei".

Por su parte, el art. 23 señala que: "No suposto de que se trate de plans parciais que incorporen 6 proceso de desenvolvemento urbanístico áreas de solo rústico común, dacordo co previsto no art. 21,1, deberán ademáis: a. Xustifica-la viabilidade da iniciativa formulada e a súa coherencia coa estratexia do plan xeral e coa estrutura xeral do territorio; b. Determina-los elementos e redes exteriores de infraestructuras sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse un axeitado enlace coas redes viarias e de servicios integrantes da estrutura do municipio; c. Adopta-las medidas necesarias para a integración da iniciativa proposta no ámbito do solo rústico en que se formula e preve-las actuacións que se deban desenvolver para mellora-las condicións e os equipamentos dos núcleos rurais do contorno; d. Establece-las garantías do exacto cumprimento das obrigacións e dos compromisos ós que se refiren os apartados anteriores, sen prexuizo de que as empresas subministradoras dos servicios de abasteceimento de auga, enerxía eléctrica, teléfono e similares que poidan establecerse contribúan ó seu financiamento na parte que corresponda. As garantías poderán prestarse en metálico, en valores públicos ou mediante aval bancario",

Parece obvio que para la aplicación de las disposiciones referidas debe tenerse presente que el suelo de que se trata fue clasificado como apto para urbanizar por las propias NNSS, lo que parece dispensar, en parte, de la necesidad de justificar de forma exhaustiva la necesidad de la incorporación del mismo al

proceso de desarrollo urbanístico. No obstante, a continuación se analizará la concurrencia de los requisitos exigidos por la LSG.

1.1.2. Justificación de la viabilidad de la iniciativa formulada y su coherencia con la estructura del 12planeamiento General y la general del territorio.

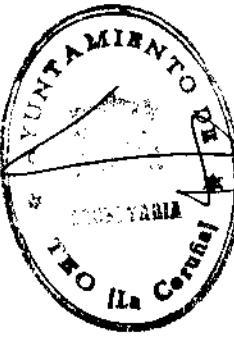
El ámbito que se desarrolla con el presente Plan Parcial, se encuentra delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Teo, que recoge las condiciones en que puede producirse la incorporación del suelo al proceso de desarrollo urbanístico. El fuerte desarrollo experimentado por el proceso edificadorio en la zona donde se sitúan los terrenos, aconseja que se inicie el desarrollo de este sector de suelo apto para urbanizar previsto en las Normas, cuya integración en la ordenación del territorio municipal se ve favorecida por la evolución, extensión y crecimiento de las infraestructuras municipales, cuya capacidad se ha visto aumentada notablemente en los últimos años mediante actuaciones concertadas con otras administraciones, que garantizan la posibilidad de acometer la conexión de los servicios..

Desde el punto de vista jurídico material, la incorporación del ámbito del SAU-4 al proceso de desarrollo urbanístico encuentra su justificación, en primer término, en las propias NNSS, que clasificaron el suelo como apto para urbanizar, donde se fundamenta, asimismo, la coherencia de esta actuación con la estructura de dicho instrumento de planeamiento general al haber dejado expresamente prevista la posibilidad de realizar tal incorporación. De otra parte, la zona del municipio en que se asienta la actuación prevista ha venido consolidando en los últimos años una clara vocación residencial, lo que se ha traducido en una creciente demanda de viviendas unifamiliares.

1.1.3. Determinación de los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se aí2ºya la actuación.

Tal y como se expresa en el apartado relativo a la Información Urbanística, el suelo objeto de ordenación se encuentra flanqueado en tres de sus lindes por viales ya existentes, ya que concretamente el enlace con el sistema general viario, se realiza en su linde Sur con la carretera que une el núcleo de Sollans con el de Cacheiras, y en su linde Norte, con la carretera que une el Milladoiro con Cacheiras, y por su viento Oeste con un vial, ya existente, que une ambas carreteras.

En cuanto a las actuaciones necesarias en lo que se refiere al costeamiento y ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores al sector, y las obras necesarias para la ampliación o reforzamiento de dichos sistemas (art. 18.3 Ley 6/98), cuestión que se analiza pormenorizadamente en el apdo. 1.2.2, básicamente consisten en la ampliación de los viales perimetrales del sector, con las características recogidas en planos de ordenación, así como en el enganche a la red de alcantarillado municipal a una distancia aproximada de 800 m del límite del sector. Los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua y telefonía discurren por la carretera que une Solláns con Cacheiras, en el viento Sur del Sector, siendo posible la conexión directa de las redes de servicios del SAU, sin necesidad realizar obras adicionales de infraestructura en el exterior del mismo.



1.1.4. Integración de la iniciativa formulada en el ámbito del suelo en que se formula y previsión de actuaciones para mejorar los equipamientos de los núcleos rurales del entorno.

Se ha tratado de evitar que la actuación constituya un asentamiento independiente y desgajado de los núcleos del entorno. Por esta razón la ordenación del suelo, tanto en lo que se refiere a la zonificación de usos como a la ubicación de los terrenos de reserva para dotaciones y equipamientos, se ha establecido prestando especial atención a los núcleos del entorno. Precisamente, con esta finalidad, se ha previsto en las inmediaciones del vecino núcleo de Vilar la ubicación del área de recreo infantil y del equipamiento sociocultural, en condiciones que posibilitan su accesibilidad a los habitantes del mismo.

De la misma forma, y con idéntica finalidad, los nuevos viales que, en ejecución de las previsiones del Plan Parcial, se abrirán en sentido oeste-este, se han dejado previstos de forma tal que puedan tener una futura continuación hacia ámbitos inmediatos o, en su caso, hacia los núcleos circundantes.

Además, con ocasión de las obras de enganche a la red municipal de alcantarillado que es necesario realizar, se prevé la dotación y mejora del saneamiento de las aldeas situadas en el ámbito de influencia de dicha instalación, según consta en el Convenio suscrito entre promotor y Concello, y se refleja en planos de ordenación.

1.1. 5. Establecimiento de garantías para el cumplimiento de las obligaciones.

El presente Plan Parcial se formula por iniciativa del propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el ámbito del SUNP. Por esta razón, se considera innecesario, en este momento procedural, la prestación o constitución de garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de equidistribución y urbanización.

No obstante, y de conformidad con lo expresamente dispuesto a tal efecto en el convenio establecido entre el Concello de Teo y el propietario mayoritario del suelo, a los efectos de incorporación del ámbito de actuación al proceso de desarrollo urbanístico, con carácter inmediatamente anterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial se constituirá una garantía por importe del 6% del presupuesto de urbanización previsto en el mismo, tal y como de hecho se establece.

En el momento en que, una vez aprobada la reparcelación o el proyecto de compensación, así como el pertinente proyecto de urbanización, se pretendan acometer la realización de las obras de infraestructura y vialidad necesarias, deberán constituir a disposición del Concello las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, en la cuantía que justificadamente se establezca.

## 1.2.- INFORMACION URBANISTICA

### 1.2.1.- Características Naturales del territorio

La superficie total del área afectada al Plan Parcial, de acuerdo con el proyecto de delimitación de la misma, es de 68.003 m<sup>2</sup>.

La pieza del suelo a ordenar, presenta en planta forma de "L", y aparece delimitada por el sistema viario existente por los laterales de mayor longitud.

Topográficamente, el terreno presenta una pendiente media del 8.0% en el sentido N-S, definido por uno de los viales laterales de la actuación, y de 12,3 % en el sentido O-E.

Morfológicamente, es una pieza en forma de "L", con un desarrollo de 480 metros en su lateral de mayor longitud, y de 300 metros en el más corto, que aparecen definidos por carreteras existentes, con un fondo medio de parcela respecto ambos viales de 110 metros.

El enlace con el sistema de comunicaciones, se realiza en su linde Sur con la carretera que une el núcleo de Sollans con el de Cacheiras, y en su linde Norte, con la carretera que une el Milladoiro con Cacheiras.

Los parajes que se incluyen en el ámbito de la unidad, responden a la toponimia de "Salgucirijo", "Reinado", "Folgueiras" y "Pedrouzo".

Por el lindo Este, la actuación es colindante a una serie de fincas particulares.

### 1.2.2.- Usos, edificaciones e Infraestructuras

Dentro del ámbito de la unidad, no existen edificaciones, dado que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, preveían la exclusión de 3 pequeñas viviendas existentes en el margen de los viales perimetrales.

El uso actual de los terrenos, se corresponde con el de uso agrícola, si bien, aparecen en estado de franco abandono.

Viario: El acceso se realiza mediante el sistema de carreteras que delimitan la actuación: por el sur, la carretera que une los núcleos Sollans y Cacheiras, por el Norte, la carretera que une Cacheiras con el Milladoiro, y por el Oeste, la carretera de enlace entre ambas.

Abastecimiento: Por la carretera que une Milladoiro - Cacheiras, discurre la trama municipal, siendo posible efectuar la acometida para servicio de la nueva edificación.

Alcantarillado: Las Normas Subsidiarias, preveían la necesidad de efectuar un colector de gran longitud para dar servicio al sector. Las actuaciones desarrolladas por el Ayuntamiento en materia de infraestructuras recientemente, posibilitan la conexión a una distancia de aproximadamente 800 metros de la actuación por la carretera que une el S.A.U.-4 con el Instituto en la carretera de Cuatro Caminos. El ahorro económico que supone para la propiedad de los terrenos la redacción del coste previsto en las Normas para efectuar el saneamiento de los terrenos, será objeto de la correspondiente indemnización al Ayuntamiento de Teo.

Energía eléctrica: Por el límite Sur de la actuación, Carretera de Sollans a Cacheiras, de acuerdo con los datos aportados por la Empresa Suministradora, existe una red de media tensión donde se efectuará el enganche de suministro para el ámbito del P.P.

Pluviales: Se actuará de modo similar que en el caso del saneamiento.

Telefonía: Se acometerá a la red de la que dispone la C.T.N.E. en la carretera Sollans-Cacheiras.

### 1.2.3.- Estructura de la propiedad del Suelo

El propietario mayoritario de los terrenos incluidos en la actuación son propiedad de la entidad Construcciones Havelse S.L., delegando la tramitación del P. Parcial en la entidad Mahia Santiago S.L.

Como ya se dijo, la superficie de suelo incluida en el ámbito del Sector es de 68.003 m<sup>2</sup>, quedando la titularidad de la misma perfectamente acreditada en el proyecto de delimitación tramitado en su día.

## **1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

Con el presente Plan Parcial se pretende la ordenación detallada del suelo clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento como Suelo Apto para Urbanizar, Sector S-4 de Cacheiras, conteniendo las mismas todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

El objetivo del presente Plan Parcial, es efectuar la ordenación de la edificación y el aprovechamiento urbanístico asignado al suelo incluido en su ámbito por las Normas, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, completando la trama viaria de la zona, y efectuando la conexión de servicios con los generales del término municipal.

El uso global de la actuación, será el Residencial, desarrollándose la ordenación, para responder a un asentamiento de viviendas unifamiliares.

Se efectuarán todas las reservas de suelo establecidas en la Ley del Suelo de Galicia y el Reglamento de Planeamiento, según se acredita más adelante.

La ordenación de la edificación, mediante el sistema viario de nueva creación, responde a la topografía y orientación de los terrenos, el sistema viario existente y a la tipología de la edificación prevista.

**Cálculo del aprovechamiento tipo.-** Coincidente con la edificabilidad existente.

## **1.4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENANZACION PROPUESTA**

### 1.4.1.- Red viaria

Se prevé la ampliación de las vías perimetrales a la actuación hasta un ancho de 10 metros, y las vías de nueva creación, se dimensionan con un ancho idéntico, todo ello con la finalidad de posibilitar la generación de aparcamientos lineales en superficie, para dar cumplimiento a las reservas establecidas en el artículo 22, apartado g de la Ley del Suelo de Galicia.

La morfología de la parcela y el sistema viario existente, así como la topografía de los terrenos, no hace necesario la introducción de nuevas vías principales, previéndose únicamente, la ejecución de vías perpendiculares que dan acceso a un pequeño número de viviendas, posibilitándose la creación de pequeñas "comunidades" vecinales.

Se recoge en planos las características del sistema viario.

### 1.4.2.- Equipamiento comunitario

Los equipamientos, de acuerdo con el Anexo al Reglamento de planeamiento serán los que corresponden a las dotaciones necesarias al suelo residencial, por ser éste el uso dominante.

Dado el número de viviendas, menor de 250, se trata de una unidad elemental según el Artículo 9 del Anexo al R.P., y por tanto, según este Reglamento y lo preceptuado en el Artículo 22 de la Ley 1/1.997 del Suelo de Galicia, las dotaciones deberán ser las siguientes:

- Aparcamiento (1/vivienda y 1/80 m<sup>2</sup> de construcción).
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo (18 m<sup>2</sup>/vivienda, con un mínimo del 10% de la superficie total ordenada).
- Equipamientos y servicios de titularidad pública: 10 m<sup>2</sup>/vivienda.
- Servicios de interés público y social (comercial, equipo social, etc.): 2 m<sup>2</sup> constr./vivienda.



#### *1.4.2.1.- Aparcamientos*

La ordenación prevé la implantación de 168 viviendas, siendo necesario efectuar una reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda en la superficie de cesión obligatoria.

En la zona complementaria de equipamientos lucrativos, es obligatorio prever una dotación de 1 plaza por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción.

Se prevé un total de 192 plazas de aparcamiento en superficie, laterales al sistema viario, que dan respuesta a estas necesidades.

Se adapta el presente plan parcial al decreto 35/2000 sobre Accesibilidad de minusválidos de la Comunidad Autónoma Gallega, resultando un total de 5 plazas para minusválidos.

#### *1.4.2.2.- Centros docentes*

Se reserva una parcela de 1.684,38 m<sup>2</sup> destinadas a Equipamiento Comunitario de Titularidad Pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y en el Art. 22 de la L.S.G.

#### *1.4.2.3.- Sistema de espacios libres de dominio público*

Con una superficie de 7.134,61 m<sup>2</sup>, superior al 10% de la superficie del ámbito del Plan Parcial, se crean tres zonas dedicadas a espacios libres de dominio público.

Una gran zona de 5.273,30 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde todo el sistema viario previsto en el P.P., destinada a zona verde, otra ligada directamente al sistema general perimetral de 1.264,50 m<sup>2</sup> y otra de 596,81 m<sup>2</sup> ( 168 viv. X 3m<sup>2</sup>/viv. = 504 m<sup>2</sup> < 596,81 m<sup>2</sup> ) dedicada a juego de niños.

Todas las zonas cumplen en cuanto a superficie y morfología con las determinaciones exigidas por el anexo del Reglamento de Planeamiento, permitiéndose la inscripción de un círculo de 30 metros en la zona verde, y de 12 metros en las de juegos de niños.

#### *1.4.2.4.- Centro socio-cultural*

Se reserva una parcela de 336,00 m<sup>2</sup> de superficie destinada a equipamiento socio-cultural cumpliendo en lo exigido con el ordenamiento legal, con una edificabilidad de 336 m<sup>2</sup>. ( 2m<sup>2</sup>/viv. ).

#### 1.4.3.- Ordenación de Usos Residenciales y Complementarios

La tipología de las viviendas se dispondrá en cualquiera de las variantes siguientes:  
aisladas, parcadas, en hilera o en integradas.

Las características de las áreas de uso residencial son las siguientes:

A.R. Nº	SUP. M <sup>2</sup>	Nº VIV	SUP. EDIF. M <sup>2</sup>
1	3.255,83	12	1140
2	3.557,58	16	1520
3	2.217,75	8	760
4	1.365,63	8	760
5	1.324,68	8	760
6	1.403,62	9	855
7	1.204,02	9	855
8	3.643,88	15	1425
9	3.632,75	16	1520
10	3.600,18	12	1140
11	4.381,60	18	1710
12	4.242,56	18	1710
13	2.857,32	10	950
14	1.573,59	9	855
<hr/>			
TOTAL	38.260,99	168	15.960

La tipología de la edificación que se ubicará en la parcela destinada a usos complementarios lucrativos (comercial y servicios), tendrá un carácter eminentemente urbano, ajustada a la topografía de la parcela ya al rasante de los viales y áreas que la delimitan, y al paisaje del lugar.

Sus características son las siguientes:

<u>PAR Nº</u>	<u>SUP.</u>	<u>SUP. COMPUTABLE EDIFICABLE</u>
EC-1	1.797,66	704 m <sup>2</sup>

#### 1.4.4.- Sistema de Actuación

Se ha fijado el sistema de COMPENSACION.

Para su determinación se ha tenido en cuenta la existencia de una iniciativa privada con voluntad de colaborar en la ejecución, la poca complejidad de la actuación, y la suficiencia de los medios de la entidad promotora para su desarrollo, de acuerdo con el Artículo 125 de la LS.G., y según se puso de manifiesto en el proyecto de delimitación del Sector tratado anteriormente de acuerdo con el Artículo 121 de la L.S.G.

#### 1.4.5- Esquema de trazados y características de los servicios

##### *1.4.5.1.- Abastecimiento de agua*

Como datos de partida se considerará la dotación mínima de agua potable por persona y día de 250 litros en las zonas residenciales.

La red de abastecimiento partirá de un entronque único realizado desde la red general que discurre por la carretera que une el núcleo de Sollans con el de Cacheiras.

✓ Será una red del tipo mallada y cada sector quedará aislado mediante una llave con válvula de compuerta.

En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

El trazado se realizará, en lo que se refiere a los tramos más generales, con tubería de PVC rígido de 10 ATM. y en los tramos secundarios (vías peatonales y redes de riego) con canalización de polietileno.

En ambos casos irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 cm de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará con envolvente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado.

Esta canalización debe ir como mínimo 50 cm por encima de las conducciones de alcantarillado y separada 30 cm de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y 20 cm de la canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios compuesta por hidrantes tipo 100 mm, con una salida de 100 mm y otras dos de 70 mm.

Se ha calculado las necesidades de abastecimiento a partir del número de viviendas reales y equivalentes, de acuerdo con la tabla nº1 de la NTE-IFA.

	REALES	EQUIVALENTES
Viviendas	168	---
Equipamiento social y comunitario	---	20
Piscina	---	250
Superficie ajardinada	---	20
<hr/>		
TOTAL 458 VIV.		

Según esto, y para la red en PVC rígido, la acometida necesaria será de 125 mm, por lo que es factible el entronque con la red antes mencionada.

#### 1.4.5.2.- Red de saneamiento

El saneamiento se realizará con un sistema.

Ambas redes se realizarán en conductos subterráneos, intercalando pozos de registro necesarios tanto para las acometidas desde las parcelas en el caso de la red de residuales, como de los sumideros en el caso de pluviales.

En los tramos de mayor pendiente se ejecutarán pozos de resalto, para evitar así grandes velocidades.

En los inicios de los ramales de la red de residuales se dispondrán cámaras de descarga automática con objeto de poder limpiar la red.

El diámetro de las canalizaciones no será inferior a 30 cm y la velocidad máxima no superará los 4,0 m/seg. y la mínima no será inferior a 0,6 m/seg.

La red de residuales se resolverá con canalización de fibrocemento y la de pluviales con tubería de PVC. En ambos casos irá colocada en zanja, de forma que la generatriz superior de la misma quede a una profundidad igual o mayor a 1,50 m respecto al nivel del pavimento rematado. Estas zanjas irán localizadas en la zona destinada a calzada. Cuando la canalización no alcance esa profundidad mínima se reforzarán con envolvente de hormigón en masa.

En la red de pluviales se acometerá cada sumidero a pozo directamente, en la red de residuales cada parcela acometerá bien mediante piezas especiales de unión al conducto general, o bien directamente a pozo en caso de que la cota de fondo del mismo permita una correcta conexión.

A efectos de vaciado, las piscinas o estanques, deberán conectarse a la red de pluviales.

Los datos de cálculo para cada una de las conducciones será:

– Residuales: suma de viviendas reales y equivalentes.

	REALES	EQUIVALENTES
Parcelas residenciales	168	---
Equipamiento social y comunitario	---	6
Piscinas	---	26
TOTAL 200 VIV.		

– Pluviales: se tendrán en cuenta las superficies correspondientes a viales, aceras y calzadas.

El coeficiente K, según el cálculo por la NTE-ISA, tendrá un valor 1,5, al encontrarnos situados en la zona Y.

#### 1.4.5.3.- Red Eléctrica

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las Instrucciones Complementarias al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, estableciendo un coef. de simultaneidad de 0,5.

Zona residencial

$$168 \text{ viv} \times 8,8 \text{ Kw/viv} \times 0,5 = 739,2 \text{ Kw}$$

Centros dotacionales

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,02 \text{ Kw/m}^2 \times 0,5 = 10 \text{ Kw}$$

Alumbrado publico 10 Kw

-----  
759,2 Kw

Se prevé la acometida desde una red de media tensión, a través de un centro de transformación que suministrará directamente baja tensión.

Toda la red, una vez dentro de los límites del Plan se realizará subterránea, en conductor normalizado RHV, e irá bajo tubo de fibrocemento de diámetro 150 mm, disponiéndose una terna de cables por tubo.

En los cruces de calzada y en los accesos a garaje a través de acera, este tubo se reforzará con envolvente de hormigón H-100 kp/cm<sup>2</sup>.

Los proyectos que se desarrollen posteriormente se harán en base a las directrices que marque la compañía suministradora y según la demanda definitiva.

Las fórmulas que se aplicarán para el cálculo de las redes son:

$$P = 3 \times U \times I \times \cos \alpha$$

$$1,73 \times L \times I \times \cos \alpha$$

$$S = \frac{P}{1,73 \times E}, \text{ donde}$$

$$35 \times E$$

P = Potencia

U = Tensión nominal entre fases

I = Intensidad

$\cos \alpha$  = Factor de potencia (estimado en 0,9)

L = Longitud del feeder

E = Caída de tensión

Para las intensidades máximas admisibles en los conductores se tiene presentes, en todo momento, las disposiciones de la Instrucción MI-BT 007 del vigente R.E.B.T.

#### 1.4.5.4.- Red de alumbrado público

Se establecen dos criterios para el alumbrado público en estudio, uno para las zonas de la red viaria y otro para las zonas de parques y jardines.

De acuerdo con las instrucciones efectuadas por el servicio de mantenimiento de electricidad del Ayuntamiento, se instalarán farolas, del tipo utilizado habitualmente por el ayuntamiento, columna en fundición de hierro mod. VILLA de 3,2m, y farol en fundición de aluminio mod. FERNANDINO tamaño estándar. (según referencias del catálogo ESTILO ESPAÑOL). Con equipo de lámpara de vapor de sodio, de 150 W. Así mismo, se proyectan dos cuadros de distribución, uno en la zona Sur y el otro en la Norte del sector.

Para las zonas viarias se considerará un nivel luminoso mínimo de 15 lux y la iluminación se realizará con luminarias del tipo descrito anteriormente.

Para las zonas de parques y jardines se considerará un nivel luminoso mínimo de 10 lux y la iluminación se realizará con luminarias del tipo descrito anteriormente.

La fórmula a aplicar para el cálculo del alumbrado público será:

$$\text{Ø} \times F_u \times F_m$$

$D = \frac{\text{Ø} \times F_u \times F_m}{E \times A}$ , en donde

$E \times A$

D = distancia entre luminarias

Ø = flujo luminoso de la lámpara

Fu = Factor de utilización

Fm = Factor de mantenimiento

E = Nivel luminoso mínimo

A = Anchura del vial

Las secciones de conductor se calcularán teniendo en cuenta los dos efectos de densidad de corriente y de caída de tensión, no siendo ésta superior al 3%, desde el origen de la instalación, según la instrucción MI-BT 017.

Para el cálculo de secciones por densidad de corriente se aplicarán las siguientes fórmulas.

$$1,8 \times P$$

Tramos monofásicos  $I = \frac{1,8 \times P}{E \times \cos A}$

$$1,8 \times P$$

Tramos trifásicos  $I = \frac{1,8 \times P}{1,73 \times E \times \cos A}$

Una vez calculada la sección por densidad de corriente aplicando las tablas de la instrucción MI-BT 017, se comprobará su validez por el cálculo de la caída de tensión, mediante la aplicación de las siguientes fórmulas.

$$2 \times L \times I \times \cos A$$

Tramos monofásicos  $S = \frac{2 \times L \times I \times \cos A}{R}$

$$1.73 \times L \times I \times \cos A$$

Tramos trifásicos  $S = \frac{-----}{K \times E}$

Siendo:

I = Intensidad nominal en amperios

P = Potencia en Watios

E = Tensión en Voltios

$\cos A$  = Factor de potencia (en receptores ohmicos puros será 1)

S = Sección del conductor en  $\text{mm}^2$ .

L = Longitud del tramo en M

K = Coeficiente de conductividad (Kcu=56, Kal=35)

E = Caída de tensión

1,8 = Factor que hay que aplicar a P si las lámparas son descarga.

#### 1.4.5.5.- Red de telefonía y telecomunicaciones.

Se dejará prevista la conducción en tubería de fibrocemento, así como las arquetas de conexión y derivación necesarias para el posterior tendido por parte de la C.T.N.E., de las líneas telefónicas necesarias.

Las derivaciones a cada parcela se realizarán a partir de arquetas acondicionadas para tal fin.

La canalización de distribución irá enterrada 60 cm y estará separada como mínimo 20 cm de cualquier canalización eléctrica.

Los proyectos que se desarrolle con posterioridad se harán en base a las directrices que marque la C.N.T.E.

Los proyectos de ejecución de urbanización, se adaptaran a lo dispuesto en el Real Decreto 279/1999, donde se desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y sus sistemas.

#### 1.5.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO. APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL CONCELLO .

Las NNSS de Teo establecen un aprovechamiento real de, 0,25  $\text{m}^2/\text{m}^2$ , y un aprovechamiento tipo de 0,25 ua/ $\text{m}^2$  (unidades de aprovechamiento del uso y tipología característico por cada metro cuadrado construible).

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que las NNSS se limitan a establecer el uso y aprovechamiento global del sector (art. 78. 1.f del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, vigente en el momento en que se aprobaron), pero deberá ser el Plan Parcial el que establezca la "asignación y

ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias" (art. 83.2.a. del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992), régimen este que resulta coincidente con el establecido en la Ley del Suelo de Galicia.

Por cso, las NNSS de Teo señalan que "al carecer de uso pormenorizado se desconoce hasta que se redacte el Plan Parcial la calificación pormenorizado o subcalificación a los que corresponden cada uno de los usos e intensidades de las tipologías edificatorias de cada subzona. Consecuentemente será necesario disponer del planeamiento parcial, pormenorizando los usos y tipologías edificatorias, para poder llegar a un nivel de concreción del aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos de su ámbito. Esto obliga a que si bien el aprovechamiento tipo queda fijado desde el Planeamiento general, después hay que asignar unos coeficientes de ponderación a cada subzona o uso pormenorizado en que se desglosa el uso global a través del correspondiente Plan parcial".

La fórmula del cálculo del aprovechamiento tipo incluye la suma de los diferentes aprovechamientos lucrativos multiplicados por los coeficientes de ponderación de cada uno de ellos, y dividido por la superficie total de sector, teniendo en cuenta que al aprovechamiento característico (mayoritario) hay que asignarle el coeficiente de la unidad, y a los restantes los que correspondan en función de las características da área de reparto.

Los únicos usos lucrativos previstos por el Plan Parcial son el residencial (15.960 m<sup>2</sup>) que, por ser mayoritario, debe asignársela el coeficiente de ponderación de la unidad, y el uso comercial, con

un aprovechamiento lucrativo total de 704 m<sup>2</sup>, para el que las Propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal establecen un coeficiente de ponderación de 0,7.

Por otra parte, en el ámbito del sector no existen, en este momento, sistemas generales o locales que deban ser excluidos del cómputo de la superficie total del sector.

Por tanto, el cálculo del aprovechamiento tipo, expresado en unidades de aprovechamiento, del uso y tipología característico, será:

$$\frac{15.960 \text{ m}^2 \times 1 + 704 \text{ m}^2 \times 0,7}{68.003 \text{ m}^2} = 0,241 \text{ ua/m}^2$$

Por tanto, la cesión de aprovechamiento al Concello será:

$$68.003 \times 0,241 = 16.388 \text{ ua} \times 10\% = 1.638 \text{ ua de uso y tipología característico}$$

Ahora bien, ni la Ley del Suelo ni el Reglamento de Planeamiento obligan al Plan Parcial a concretar la ubicación concreta de los terrenos de cesión al Concello, ya que ello es una cuestión reservada al expediente de equidistribución.

No obstante, en el presente caso aún resulta menos procedente efectuar tal concreción ya que, tal y como se justifica con el Convenio que consta como Anexo en la documentación del Plan, en el momento procedimental oportuno el Concello trasmitir su 10% de aprovechamiento lucrativo a los propietarios del suelo por su valor urbanístico.





## 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

### 2.1.-NORMAS GENERALES

- ART. 1.- NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA
- ART. 2.- RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TEO.
- ART. 3.- ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS
- ART. 4.- MODIFICACIONES
- ART. 5.- DESARROLLO OBLIGATORIO.
- ART. 6.- SISTEMA DE ACTUACION
- ART. 7.- DEFINICIONES

### 2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

- ART. 8.- PARAMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS
- ART. 9.- CONDICIONES GENERALES DE USO
- ART.10.- LINEAS DE EDIFICACION
- ART.11.- SUPERFICIE EDIFICABLE
- ART.12.- ALTURAS REGULADORAS

### 2.3.-NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

- ART.13.- ORDENANZA A (ZONA RESIDENCIAL)
- ART.14.- ORDENANZA B (ZONA USOS NO RESIDENCIALES)
- ART.15.- ORDENANZA C (ZONAS DOTACIONALES EDIFICABLES)
- ART.16a.- ORDENANZA D (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS)
- ART.16b.- ORDENANZA E (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS)

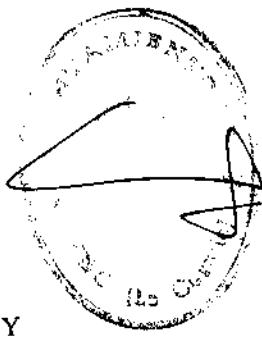
### 2.4.-REGULACION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

- ART.17.- DEFINICION Y CLASIFICACION
- ART.18.- CONDICIONES GENERALES
- ART.19.- ACCESOS
- ART.20.- PLAZA DE APARCAMIENTO
- ART.21.- ALTURA MINIMA
- ART.22.- VENTILACION
- ART.23.- AISLAMIENTO
- ART.24.- COMUNICACION

### 2.5.-NORMAS DE URBANIZACION

- ART.25.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- ART.26.- TRATAMIENTO DE PAVIMENTO
- ART.27.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ART.28.- SANEAMIENTO

- ART.29.- AFIRMADO  
ART.30.- DISPOSICION DE SERVICIOS  
ART.31.- PARQUES Y JARDINES URBANOS  
ART.32.- APARCAMIENTO DE SUPERFICIE  
ART.33.- RECOGIDA DE BASURA  
2.6.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.



## 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

### **2.1.- NORMAS GENERALES.**

#### Art. 1.- Naturaleza, ámbito y vigencia.

1. El presente Plan Parcial desarrolla el Suelo Urbanizable definido por las NN.SS. de planeamiento de Teo como Sector S-4, según la delimitación efectuada del mismo.

2. El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el B.O.P. de los textos integros del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística. Su vigencia será indefinida.

3. Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Reparcelación y de Parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

#### Art. 2.- Relación con las NN.SS. de planeamiento del Ayuntamiento de Teo.

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de Teo.

#### Art. 3.- Alcance Normativo de los documentos

1. El alcance normativo del plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran:

Ordenanzas reguladoras, estudio económico, plan de etapas y planos de ordenación que tendrán carácter obligatorio.

2.- La cartografía a escala 1/1000 que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística. El Ayuntamiento podrá crear la correspondiente ordenanza para la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

#### Art. 4.- Modificaciones

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la ley y en lo no previsto a lo dispuesto por estas ordenanzas.

2. Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas, cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.



#### Art. 5.- Desarrollo obligatorio

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará obligatoriamente los Proyectos de Urbanización correspondientes. Así mismo será obligatorio la redacción de Estudios de Detalle cuando se agrupen o segreguen 2 ó más parcelas de las contempladas en este Plan como Áreas Residenciales.

#### Art. 6.- Sistemas de actuación

Se fija como sistema de actuación el de compensación. Este sistema solo podrá ser sustituido por alguno de los otros contemplados en la L.S. de Galicia y en los supuestos establecidos en el R.G. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero.

#### Art. 7.- Definiciones

A efectos de esta ordenanza, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

##### *Solar.*

Se entenderá por solar toda aquella parcela que encontrándose en el suelo urbano como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial y de su completa urbanización con todos los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización cumpla todas y cada una de las condiciones siguientes:

- A) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- B) Disponer de acceso rodado directo por la vía a que dé frente.
- C) Tener pavimentada la calzada de la vía a que dé frente.
- D) Disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en las condiciones previstas en el Plan Parcial.
- E) Haber cumplido con el requisito de reparcelación y/o parcelación urbanística en el caso de que fueren necesarios.

##### *Alineación*

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres – públicos.

##### *Línea de edificación*

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar, salvo con los voladizos cuando estos estén permitidos.

### *Parcela edificable*

Es la parte del solar comprendida entre las líneas de edificación.



### *Retranqueos*

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de edificación cuando éstas no coinciden. Asimismo las separaciones de la edificación respecto a las demás lindes de la parcela edificable se denominarán retranqueos laterales o retranqueos posteriores si se refiere al lindo posterior de la parcela.

### *Rasante*

Es el perfil longitudinal de una vía. Altura de la edificación

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de éstas dos unidades de medida:

A) La distancia vertical en metros desde la rasante de la vía de acceso, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la ultima planta.

B) Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y planta piso, y, en los casos en los que se permita, la planta semisótano.

### *Altura máxima de la edificación.*

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en numero máximo de plantas y/o en metros. Habrán de respetarse ambas.

### *Altura de pisos.*

Se entenderá por altura de pisos la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

### *Altura libre de pisos.*

Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabada hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

### *Superficie ocupada.*

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterráneas y vuelos.

### *Superficie edificada por planta.*

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

### *Superficie total edificada a techo o suelo.*

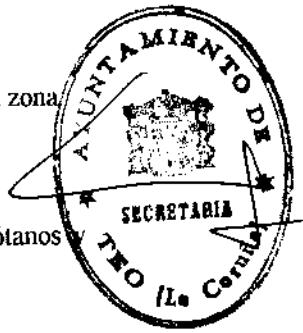
Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

### *Espacios libres interiores a la parcela.*

Son aquellos espacios de uso privado comprendidos entre la linea de edificación y los límites de la zona

*Superficie edificada computable.*

Es la suma de la superficie edificada en las plantas sobre rasante, sin incluir semisótanos o plantas bajo cubierta. En cada parcela no podrá superar la edificabilidad asignada a la misma.



*Pieza habitable.*

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, ascensos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

*Planta baja, semisótano y sótano.*

1.-Se entiende por planta baja la planta situada al nivel de la rasante, en la forma definida por el apdo. 2.34.d del Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas de las vigentes NNSS Municipales

2.- Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo su pavimento por debajo de la rasante, dispone sin embargo de luz y ventilación naturales directas de forma apreciable, en las condiciones a tal efecto previstas en el apdo. 2.34.f del Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas de las vigentes NNSS Municipales,

3.- Se entiende por sótano aquella planta que está enterrada en tal grado que no sea posible disponer de luz y ventilación natural directas, o disponga de ellas de forma no apreciable, en las condiciones previstas en el apdo. 2.34.c del Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas de las vigentes NNSS Municipales.

*Edificio exento.*

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

*Usos permitidos.*

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes ordenanzas.

*Usos prohibidos.*

Son aquéllos que no consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes ordenanzas.

*Edificio exclusivo.*

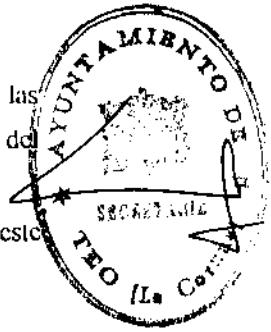
Es aquél en que todos sus locales desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

*Edificabilidad.*

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta: total de metros cuadrados edificables; o por la relativa: en metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie de la zona o área edificable de que se trate.

En las parcelas o solares la edificabilidad puede venir fijada explícitamente de alguna de las maneras antes citadas o implicitamente debiéndose en ese caso obtener la edificabilidad a partir del cálculo de condiciones de volumen que afectan a la parcela o solar.

Se entenderá como superficie no computable a efectos de edificabilidad, toda aquella que esté bajo rasante.



#### *Vuelo.*

Se entiende por vuelo el saliente de la edificación respecto a la alineación en planta piso sobre las vías públicas, en las condiciones fijadas por la ordenanza correspondiente.

#### *Actuaciones integradas.*

Constituyen la agrupación libre, al interior de cada área, del conjunto de viviendas unifamiliares máximas permitidas sin que ello suponga desvirtuar su condición de unifamiliar. En este caso el sobrante de parcela tendrá la consideración de libre común privado del conjunto de la actuación.

## 2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

### Art. 8.- Parámetros y determinaciones reguladoras

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo de edificación definida en los planos de ordenación y a los parámetros definidos por los cuadros de características que tendrán carácter de máximos.

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen para cada tipo son:

- Alineación exterior.
- Altura máxima y número de pisos. – Superficie edificable máxima.

### Art. 9.- Condiciones generales de uso

1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca sobre ellos.

2. Los usos se dividen en permitidos y prohibidos en base a su adecuación a cada sector del suelo y los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.

3. Las compatibilidades de uso se establecen en cada ordenanza debiéndose cumplir en todo caso las normas generales de uso del plan general municipal de ordenación.

### Art. 10.- Líneas de edificación

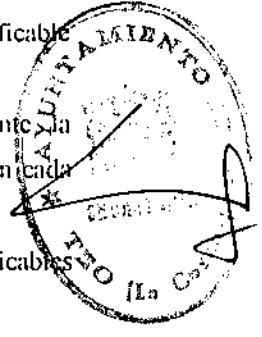
Son las definidas en los planos de ordenación y se entiende como distancia mínima a las alineaciones y linderos laterales y posteriores.

### Art. 11.- Superficie edificable

1. Tanto en el caso de las parcelas dedicadas a implantación de viviendas unifamiliares, como en las parcelas con uso no residencial se establece en los planos correspondientes la superficie edificable máxima para cada parcela.

2. Se establece la edificabilidad por área residencial repartiendo proporcionalmente la edificabilidad máxima disponible entre el número de viviendas que se permiten como máximo en cada parcela.

Por lo tanto las parcelas de uso residencial tendrán las siguientes superficies edificables máximas.



#### USO: RESIDENCIAL

A.R. Nº	SUP. M <sup>2</sup>	Nº VIV	SUP. EDIF. M <sup>2</sup>
1	3.255,83	12	1140
2	3.557,58	16	1520
3	2.217,75	8	760
4	1.365,63	8	760
5	1.324,68	8	760
6	1.403,62	9	855
7	1.204,02	9	855
8	3.643,88	15	1425
9	3.632,75	16	1520
10	3.600,18	12	1140
11	4.381,60	18	1710
12	4.242,56	18	1710
13	2.857,32	10	950
14	1.573,59	9	855
TOTAL	38.260,99	168	15.960

Y las parcelas de uso no residencial contarán con las siguientes superficies edificables.

#### USO: COMPLEMENTARIOS LUCRATIVOS

<u>PAR Nº</u>	<u>SUP. PARCELA</u>	<u>SUP. EDIFICABLE</u>
EC-1	1797,66	704 m <sup>2</sup>

#### Art. 12.- Alturas reguladoras

Para el uso residencial se establece que:

La altura de las plantas se fijará entre 2,50 m y 2,90 m.

La altura de las plantas sótano y semisótano cuando estén dedicadas exclusivamente a garaje podrán tener una altura libre de 2,20 m.

Para el uso no residencial se establece que:

La altura máxima de planta será de 4,5 metros cuando las condiciones de uso deriven mayores condiciones de altura.

### 2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.

#### Art. 13.- Ordenanza A (Zona residencial)

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas edificables destinadas a viviendas unifamiliares.

2. Se fija un tipo de ordenación por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas. Cada parcela tiene adscrita un número máximo de viviendas permitidas.

Se podrá, mediante un Estudio de Detalle, segregar una parcela, o unir dos o más parcelas contiguas y realizar viviendas aisladas, actuaciones en hilera y similares respetando siempre los parámetros definidos para las parcelas en cuanto separación de linderos, edificabilidad máxima, etc.

3. La altura máxima será de bajo y una planta equivalente a 6,00 m de altura medidos desde la rasante en el punto medio del acceso peatonal al que de frente la vivienda hasta la cara inferior del último forjado.

Los locales bajo cubierta estarán inscritos dentro del sólido capaz definido por una pendiente máxima de 40º, trazada desde una altura no superior a 1,20 metros sobre el último forjado, y tomado en punta de vuelo.

Se podrá autorizar aprovechamiento bajo cubierta. La altura máxima de cumbre en cualquier punto no podrá superar los 4 metros contados desde la cara inferior del último forjado.

Se permitirán igualmente semisótano o sótanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, que no computarán edificabilidad.

4. La línea de la edificación, así como los vuelos mayores de 50 cm, que se realicen deberán guardar un retranqueo mínimo de 2 metros desde las alienaciones y en los linderos tanto laterales como posteriores. Mediante acuerdo entre los propietarios de dos parcelas continuas, se podrán realizar edificaciones sin retranqueos. En proyecto de nuevas edificaciones, la separación entre fachadas enfrentadas con luces de distintas propiedades deberán presentar una separación mínima de 4 metros.

5. Los accesos a las parcelas edificables serán a través del viario público.

6. El frente mínimo de parcela, para la redacción de proyecto de reparcelación o estudios de detalle, será de 6,00 metros.

7. La edificabilidad máxima de cada parcela está, definida en los planos, correspondientes.

8. Usos. Se permite únicamente el uso de vivienda. Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela edificable de plazas de garaje en una proporción de 1 plaza por cada vivienda. Se admite la

existencia de despachos profesionales anexos a la misma, con una superficie mínima del 30% de la construcción.

Cualquiera norma de diseño no contemplada en este P.P. se regirá por las NN.SS. de Tco.

#### Art. 14.- Ordenanza B (Usos no residenciales)

Comprende esta Ordenanza la parcela E.C.1, para la cual se fijan los siguientes parámetros para su edificación.

##### *Parcela E.C.1*

- Usos permitidos: hoteleros, hosteleros, comerciales, oficinas, docentes y asistenciales.
- Ocupación máxima de la parcela bajo rasante: 100 %.
- Altura máxima (con respecto a la rasante natural) 4,50 metros.
- Edificabilidad máxima computable sobre rasante red viaria: 704 m<sup>2</sup>.
- Será obligatorio la realización de plazas aparcamiento en la proporción de 1 plaza por 80 metros cuadrados de construcción.
- Se permitirán sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad.

#### Art. 15.- Ordenanza C (Zonas dotacionales edificables)

La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente.

Usos permitidos: equipamientos docentes comunitarios y socio-culturales.

Se fija un tipo de ordenación aislada.

Altura máxima de 9 metros, equivalente a dos plantas.

Ocupación máxima del solar 70%.

Retranqueos a linderos y alienaciones 2 m.

Mientras no se edifiquen estas parcelas tendrán que ser tratadas con el mismo acabado que las parcelas dedicadas a espacios libres públicos.

#### Art. 16a.- Ordenanza D (Zonas verdes y espacios libres públicos)

##### **CONDICIONES GENERALES**

Delimitación. La definida en el plano de zonificación.

Condiciones de Volumen y uso. En estas zonas dedicadas a garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población no se permitirán ningún tipo de edificación permanente salvo la necesaria para el mantenimiento de las propias zonas (invernaderos, almacén de útiles de jardinería) justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o libre de uso público. Como excepción y previo acuerdo municipal podrán autorizarse la instalación permanente de elementos de ornato (templete, kioscos de música) o complementarios al uso de las zonas verdes (escenarios de teatros al aire libre, pistas de baile descubiertas, etc.)

Podrá autorizarse asimismo la ubicación de casetas y kioscos desmontables para fines propios de los usos convencionales de estas zonas, así como el amueblamiento necesario (bancos, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.)

En todo caso la superficie total ocupada con todos los elementos permanentes antes citados no podrán superar el 10% de la superficie total de la zona.

La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrán superar el 15 % de la superficie total de la zona.

Los cerramientos cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,50 m con materiales opacos pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales.

Bajo rasante, se admite la ubicación de instalaciones de servicios comunitarios (centro de transformación, etc), con una ocupación máxima del 3 % de sus superficie.

Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas del alumbrado público, red de pluviales y abastecimiento de agua necesario para su funcionamiento y conservación.

#### Art. 16b.- Ordenanza E (Zonas verdes y espacios libres privados)

##### CONDICIONES GENERALES

Delimitación. La definida en el plano de zonificación.

Condiciones de Volumen y uso. En estas zonas dedicadas a garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población no se permitirán ningún tipo de edificación permanente. Como excepción y previo acuerdo municipal podrán autorizarse la instalación permanente de elementos de ornato (templos, kioscos de música) o complementarios al uso de las zonas verdes (escenarios de teatros al aire libre, pistas de baile descubiertas, etc.)

Podrá autorizarse asimismo la ubicación de casetas y kioscos desmontables para fines propios de los usos convencionales de estas zonas, así como el amueblamiento necesario (bancos, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.)

En todo caso la superficie total ocupada con todos los elementos permanentes antes citados no podrán superar el 10% de la superficie total de la zona.

La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrán superar el 15 % de la superficie total de la zona.

Los cerramientos cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,50 m con materiales opacos pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales.

Bajo rasante, se admite la ubicación de instalaciones de servicios comunitarios (centro de transformación, etc), con una ocupación máxima del 3 % de sus superficie.

Esta área deberá garantizar el necesario y correcto acceso tanto peatonal como rodado al E.C.1 desde el viario perteneciente al sistema general de Teo, cumplimentando especialmente la normativa referente a accesibilidad.

Las zonas verdes y espacios libres de uso privado deberán estar convenientemente urbanizadas, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas del alumbrado, red de pluviales y abastecimiento de agua necesario para su funcionamiento y conservación.

## 2.4.- REGULACION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

### Art. 17.- Definición y clasificación

1.- Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

2.- A los efectos de aplicación de estas normas solo se permiten los garajes-aparcamientos vinculados a las viviendas y a los usos implantados en la parcela E.C.1.

### Art. 18.- Condiciones generales

La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberán sujetarse a las prescripciones de las disposiciones vigentes.

### Art. 19.- Accesos

Los garajes-aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y tendrán que estar como mínimo situados a dos metros retranqueados sobre la alineación oficial.

Si se realizase el acceso mediante rampas, estas no sobrepasarán la pendiente del 16%.

La localización del acceso a calle deberá estar contenida en los proyectos de edificación. Cuando se realicen Estudios de Detalle uniendo varias parcelas se podrán realizar un acceso único para todas las viviendas agrupadas mediante el estudio de detalle.

Los proyectos de parcelación o reparcelación, podrán contemplar accesos subterráneos comunes para varias viviendas.

### Art. 20.- Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, libres de obstáculos.

### Art. 21.- Altura mínima

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

### Art. 22.- Ventilación

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de valores de gases nocivos.

### Art. 23.- Aislamiento

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con las reglamentaciones sobre ruidos.

### Art. 24.- Comunicación

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos similares autorizados del inmueble.

## 2.5.- NORMAS DE URBANIZACION

### Art. 25.- Proyectos de urbanización

Como desarrollo del Plan Parcial se redactarán los Proyectos de Urbanización que desarrollarán las determinaciones de aquél, de acuerdo con las presentes ordenanzas.

### Art.26.- Tratamiento de pavimentación

Todas las aceras y calzadas en contacto con las paredes edificables se tratarán con pavimento impermeable adecuado a su funcionalidad.

### Art. 27.- Abastecimiento de agua

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales será de 250 l/hab y día.

Las conducciones se situarán a una profundidad mínima de 0,60 m e irán reforzadas con envolvente de hormigón en los cruces de calzadas.

Las tuberías de agua potable irán siempre a cota superior a las de saneamiento. El alejamiento vertical mínimo entre dichas tuberías será de 0,30 m.

Las conexiones a las tuberías maestras o anillos principales de distribución desde las distintas edificaciones se harán controladas.

### Art.28.- Saneamiento

En los puntos bajos de las rasantes de las calles, se instalarán sumideros sifónicos cuando las aguas pluviales se conecten a la red de saneamiento.

Las acometidas a la red de saneamiento serán controladas mediante conducciones longitudinales a lo largo de las aceras (ver esquema).

### Art. 29. Afirmado

El afirmado de calles de estructura con las siguientes capas indicativas: rodadura, base y subbase.

### Art. 30.- Disposición de servicios

Las canalizaciones de agua y servicios, se dispondrán bajo las aceras, si esto no es posible de acuerdo con la geometría de las diferentes casas suministradoras y la reglamentación vigente, se realizará la canalización bajo la calzada.

### Art. 31.- Parques y jardines urbanos

1. Las zonas libres y verdes se ajardinará adaptando en el proyecto las determinaciones de trazado y vegetación señaladas en el plano de ordenación.

2. Los parques y jardines deberán urbanizarse con arbolado, macizos de jardín y césped, sendas, farolas, elementos ornamentales y otros elementos accesorios. Cuando su extensión y características lo aconsejen admitirán instalaciones complementarias destinadas al juego de niños o a la práctica deportiva o pequeños pabellones culturales públicos. La composición de los jardines se ajustará a lo previsto en el



plano de ordenación y a las reglas de la geometría, orden y proporción. Las plantaciones y elementos ornamentales responderán al criterio de mayor interés botánico, científico y educativo, a las tradiciones populares y urbanas y a la significación cultural y artística.

#### Art. 32.- Aparcamientos de superficie

Los proyectos de urbanización preverán al menos un 2% de las plazas de aparcamiento para uso de minusválidos para lo cual deberán especificar la correspondiente señalización.

#### Art. 33.- Recogida de basura

Se exigirá la recogida de basuras, controlada individualmente por los propietarios de las parcelas con el Ayuntamiento de Teo.

Se planteará la instalación de un espacio para dos contenedores de basura con sus elementos para albergue, e instalaciones de agua y desagüe, situados en contacto directo con la vía pública y como mínimo, espacio para 2 contenedores por cada 20 viviendas. La definición del diseño de los elementos de albergue y su situación, se definirán en el Proyecto de Urbanización.

### **2.6.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.**

#### *Daños a las vías o servicios municipales*

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

#### *Obras que afecten a servicios públicos*

Si las obras que se ejecutan afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con 8 días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

#### *Acopio de escombros y materiales*

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

#### *Andamios y material auxiliar*

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la material.

#### *Vallado de obras*

1) En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remitida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2) Cuando por circunstancia especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que termine los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3) Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito la aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4) En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.

5) La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **3.- PLAN DE ETAPAS.**

Se establece una única etapa para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las necesarias conexiones con los sistemas generales que se han especificado.

El plazo de duración de esta etapa será de un año, contando a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, debiendo ser presentado este por Registro en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial y aprobado definitivamente en el plazo máximo de un año desde la fecha de entrada en vigor del Plan Parcial.

En el mencionado plazo deberá quedar rematada la obra urbanizadora, entendiéndose por tal que siendo firme por vía administrativa la Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, se hubiesen recibido provisionalmente la totalidad de las obras previstas por el P.P. y Proyecto de Urbanización.

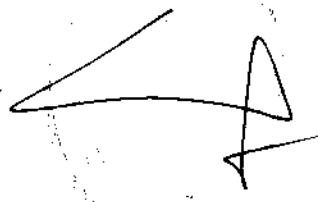
La construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de uso y dominio privado que prevea el Plan Parcial deberán ejecutarse dentro de los plazos establecidos para la obra urbanizadora a excepción de los destinados a albergar los usos comerciales privados que tendrán un plazo de 3 años para terminar de ejecutarse computados desde la recepción provisional de la urbanización.



#### 4.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 4.1.1.-EVALUACION ECONOMICA. SISTEMAS GENERALES
- 4.1.2.-EVALUACION ECONOMICA. URBANIZACION
- 4.2.1.-RESUMEN DE LA EVALUACION. SISTEMAS GENERALES.
- 4.2.2.-RESUMEN DE LA EVALUACION DE URBANIZACION
- 4.3. -RESUMEN DE LA EVALUACION.

4.2.1.- RESUMEN EVALUACION ECONOMICA. SISTEMAS GENERALES.



CAPÍTULOS DEL PRESUPUESTO DE LA OBRA: PLAN PARCIAL DE SAU-4 CACHEIRAS  
EVALUACION ECONOMICA SISTEMAS GENERALES

Nº Capítulo	Nombre del capítulo	Importe
0001	MOVIMIENTO DE TIERRAS	64.500
0002	ABASTECIMIENTO DE AGUA	265.190
0003	RED DE SANEAMIENTO	4.724.730
0004	RED ELECTRICA	273.880
0005	ALUMBRADO PUBLICO	104.100
0006	PAVIMENTACION Y AJARDINAMIENTO	350.000
IMPORTE TOTAL DE EJECUCION MATERIAL:		5.782.400

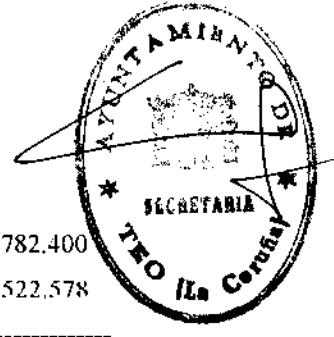
CAPÍTULOS DEL PRESUPUESTO DE LA OBRA: PLAN PARCIAL DE SAU-4 CACHEIRAS  
EVALUACION ECONOMICA URBANIZACION

Nº Capítulo	Nombre del capítulo	Importe
0001	MOVIMIENTO DE TIERRAS	15.861.920
0002	ABASTEC. DE AGUA RIEGO E HIDRANTES	4.953.838
0003	RED DE SANEAMIENTO	19.872.730
0004	RED ELECTRICA	5.665.360
0005	ALUMBRADO PUBLICO	7.420.175
0006	RED DE TELEFONIA	2.263.560
0007	PAVIMENTACION,SEÑALIZACION Y AJARD.	57.484.995
IMPORTE TOTAL DE EJECUCION MATERIAL:		113.522.578

4.3.- RESUMEN DE LA EVALUACION.

EVALUACION DE SISTEMAS GENERALES-----5.782.400  
EVALUACION DE URBANIZACION-----113.522.578

TOTAL: 119.304.978



5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

5.1.-CARACTERISTICAS DEL SECTOR

5.2.-CARACTERISTICAS DE LOS POLIGONOS

5.3.-RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION  
PROPIUESTA.

5.4.-CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES PUBLICAS

5.5.-CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

## 5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

### 5.1.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

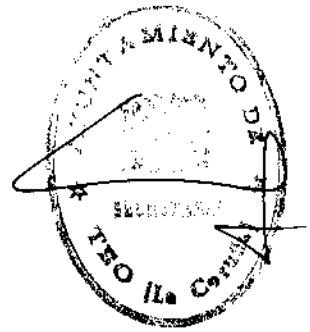
SUPERFICIE TOTAL 68.003 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE COMPUTABLE 68.003 m<sup>2</sup>

Nº MAX VIVIENDAS (25 VIV/HA) 170 viv.

Nº MAX VIVIENDAS PROPUESTA 168 viv.

EDIF. COMPLEMENTARIA LUCRAT. 704 m<sup>2</sup>



### 5.2.- CARACTERISTICAS DE LOS POLIGONOS

Por ser un polígono único, las características coinciden con las del sector.

Sistema de actuación: Compensación.

### 5.3.- RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA

#### *Ocupación privada*

Parcelas residenciales 38.260,99 m<sup>2</sup>

Parcelas Com.. Lucrativos 1.797,66 m<sup>2</sup>

Total 40.058,65 m<sup>2</sup>

Porcentaje de ocupación total sobre superficie total 58,90 %

#### *Edificabilidad privada*

Residencial 15.960 m<sup>2</sup>

Com.. lucrativo 704 m<sup>2</sup>

Equipamiento socio – cultural 336 m<sup>2</sup>

-----  
Total 17.000 m<sup>2</sup>

#### *Edificabilidad*

Maxima: 0,25 x 68003 = 17.000,75 m<sup>2</sup>

Plan Parcial: 17.000 m<sup>2</sup>

### 5.4.- CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES PUBLICAS

#### *Sistemas de espacios libres*

##### NORMATIVA PROYECTO

10% 68.003 6.800 m<sup>2</sup> 7.134,61 m<sup>2</sup>

Area de juegos 504 m<sup>2</sup> 596,81 m<sup>2</sup>

Jardines 6.537,80 m<sup>2</sup>

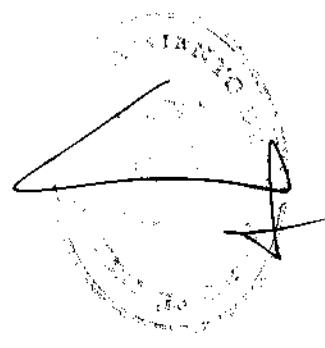
De acuerdo con las determinac. del P.A.U.

- Equip. comunitario 1.680 m<sup>2</sup> 1.684,38 m<sup>2</sup>

- Equip. socio-cultur. 336 m<sup>2</sup> 336 m<sup>2</sup>

## 5.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

A.R. N°	SUP. M <sup>2</sup>	N°VIV	SUP. EDIF. M <sup>2</sup>
1	3.255,8312	1140	
2	3.557,5816	1520	
3	2.217,758	760	
4	1.365,638	760	
5	1.324,688	760	
6	1.403,629	855	
7	1.204,029	855	
8	3.643,8815	1425	
9	3.632,7516	1520	
10	3.600,1812	1140	
11	4.381,6018	1710	
12	4.242,5618	1710	
13	2.857,3210	950	
14	1.573,599	855	
<hr/>			
TOTAL	38.260,99	168	15.960



Y las parcelas de uso no residencial contarán con las siguientes superficies edificables.

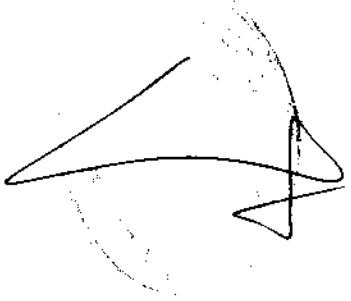
## USO: COMPLEMENTARIOS LUCRATIVOS

### PAR. N° SUP. PARCELA SUP. EDIFICABLE

EC-1 1797,66 704 m<sup>2</sup>

## 6.- ORDENANZAS ESTETICAS

- 6.1.- CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS
- 6.2.- TRATAMIENTO DE FACHADA
- 6.3.- CUBIERTA



### **6.- ORDENANZAS ESTETICAS DE AMBITO GENERAL**

#### **6.1.- CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS**

Se realizarán de acuerdo con la normativa de las NN.SS. de Teo en cuanto a alturas permitidas y características de los mismos. Los cerramientos existentes quedarán a todos los efectos dentro de la ordenación.

#### **6.2.- TRATAMIENTO DE FACHADA**

Se realizarán con materiales nobles: piedra, ladrillo, madera, etc; quedando prohibido el uso de bloque gris de hormigón. Queda prohibido el uso de baldosines en fachada.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera P.V.C. o metálicas, quedando prohibido el uso de carpinterías metálicas acabadas en su propio color o aparentando madera o cualquier otro tipo de material.

#### **6.3.- CUBIERTA**

Se realizarán con teja arábiga, pizarra o teja de hormigón, también se podrán utilizar materiales como el cobre y P.V.C. quedando prohibido el acabado de planchas de fibrocemento o planchas bituminosas y similares.

Milladoiro, Mayo de 1.999

EL ARQUITECTO

Fdo./ Francisco Otero Méndez

