

TEXTO REFUNDIDO DEL
PLAN PARCIAL SAUR-2
“GALANAS”

SITUACIÓN

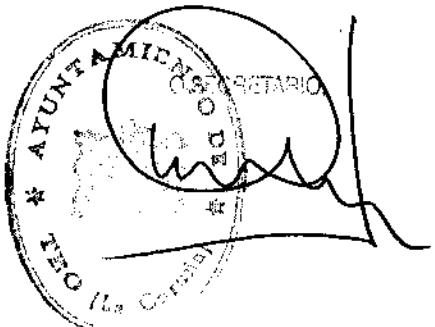
GALANAS-AYUNTAMIENTO DE TEO

PROMOTOR
MAHIA INMOBILIARIA, S.L.

ARQUITECTOS
FRANCISCO. OTERO MÉNDEZ
FRANCISCO J. AMENEDO ANSEDE

FECHA
AGOSTO 2002

APROBADO EL DIA 15 NOV 2002
CONCEJO LOCAL
DEPARTAMENTO



**TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL SOBRE
EL SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL "BALCAIDE", S.A.U.R.-2
CONCELLO DE TEO**

- ANTECEDENTES

- ÍNDICE GENERAL

1.- MEMORIA

1.0.- OBJETO Y PROMOTOR

**1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIALIDAD DE LA INICIATIVA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
DE LA REDACCIÓN DEL PLAN**

1.1.1.- INTEGRACIÓN DE LA INICIATIVA EN EL ÁMBITO DE SUELO RÚSTICO Y
ACTUACIONES DE MEJORA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LOS
NÚCLEOS RURALES DEL ENTORNO

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- CARACTERÍSTICAS 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 ORDENACIÓN

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.4.1.- RED VIARIA

1.4.2.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.4.2.1.- APARCAMIENTOS

1.4.2.2.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

1.4.2.3.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO

1.4.2.4.- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

1.4.3.- ORDENACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES Y COMPLEMENTARIOS

1.4.4.- DETERMINACIÓN DE POLÍGONO Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.4.5.- ESQUEMA DE TRAZADOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

1.4.5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.4.5.2.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

1.4.5.3.- RED ELÉCTRICA

1.4.5.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

1.4.5.5.- RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

1.4.5.6.- RED DE GAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESSIÓN JUNTA DE GOBIERNO
CERTIFICO,

2.-ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- NORMAS GENERALES

- ART. 1.- NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA
- ART. 2.- RELACIÓN CON EL NN.SS.MM. DEL AYUNTAMIENTO DE TEO
- ART. 3.- ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS
- ART. 4.- MODIFICACIONES
- ART. 5.- DESARROLLO OBLIGATORIO.
- ART. 6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN
- ART. 7.- DEFINICIONES

2.2.-NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

- ART. 8.- PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS
- ART. 9.- CONDICIONES GENERALES DE USO
- ART.10.- LÍNEAS DE EDIFICACIÓN
- ART.11.- SUPERFICIE EDIFICABLE COMPUTABLE
- ART.12.- ALTURAS REGULADORAS
- ART.13.- NORMAS DE ARMONIZACIÓN
- ART.13'.- CRITERIOS ESTÉTICOS

2.3.-NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

- ART.14.- ORDENANZA A (ZONA RESIDENCIAL)
- ART.15.- ORDENANZA B (ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE)
- ART.16.- ORDENANZA C (ZONA COMERCIAL)
- ART.17.- ORDENANZA D (ZONA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA, ESCOLAR)
- ART.18.- ORDENANZA E (ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL)
- ART.19.- ORDENANZA F (ZONAS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL)
- ART.20.- ORDENANZA G (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS)
- ART.21.- ORDENANZA H(ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS)
- ART.22.- ORDENANZA I (ZONAS DE SERVICIOS TÉCNICOS)

2.4.-NORMAS DE URBANIZACIÓN

- ART.23.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- ART.24.- TRATAMIENTO DE PAVIMENTO
- ART.25.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ART.26.- SANEAMIENTO
- ART.27.- AFIRMADO
- ART.28.- DISPOSICIÓN DE SERVICIOS
- ART.29.- PARQUES Y JARDINES URBANOS
- ART.30.- APARCAMIENTO DE SUPERFICIE
- ART.31.- RECOGIDA DE BASURA

ART.32. -CUMPLIMIENTO DE LEY DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE GALICIA

2.5.-CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

2.6.- COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO Y URBANIZADORES

CONCELLO EN SESIÓN CERTIFICO.

3.- PLAN DE ETAPAS

4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE PLANES PARCIALES

DE INICIATIVA PARTICULAR (Art. 46 R.PI.)

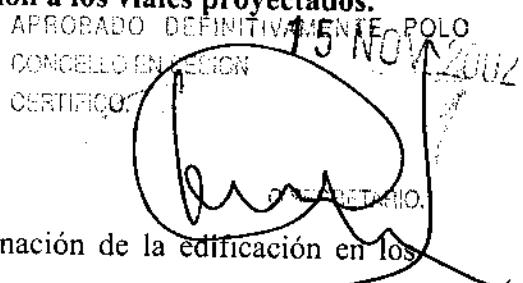
ANEXO I: Justificación cumplimiento de las observaciones hechas en el informe emitido por la

C.P.T.O.P.V.

ANTECEDENTES

El presente documento es Texto Refundido del Plan Parcial del Subsector de Suelo Urbanizable S.A.U.R.- 2 del Concello de Teo, aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Teo con fecha del 6 de febrero de 2002 que se completa y corrige con arreglo al informe de Demarcación de Carreteras del Estado, Delegación Provincial de A Coruña en cuanto a la exclusión de la franja de expropiación de carreteras de la delimitación del ámbito.

Previamente, con fecha de 8 de enero de 2002, se presentó el modificado de Plan Parcial resultado de introducir, con respecto al documento anterior, las observaciones efectuadas por la Dirección Xeral de Urbanismo de la C.P.T.O.P.V. en el informe de fecha 20 de noviembre de 2001, tal como se detalla exhaustivamente en el anexo I de esta memoria. Así mismo, y siguiendo indicaciones de los servicios técnicos municipales, ya se había dotado de mayor sección a los viales proyectados.



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.R.-2 del Ayuntamiento de Teo, de acuerdo con la delimitación del mismo y las especificaciones contenidas en el planeamiento de las NN.SS.MM. de Teo y la legislación urbanística sobre esta materia.

El Plan Parcial se redacta a petición de la sociedad MAHIA INMOBILIARIA, S.L., con C.I.F. nº B-15.525.983 con domicilio social en C/ Pedregal, nº 4-15220 – Bertamiráns - Ames, A Coruña. Siendo dicha sociedad la propietaria mayoritaria de los terrenos del ámbito objeto de este Plan Parcial, sumando en la fecha aproximadamente el 78% de la totalidad de los mismos.

1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA INICIATIVA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

La Disposición Transitoria Segunda , apdo. 3, de la Lei 1/97 del Suelo de Galicia dispone que “al suelo apto para urbanizar que no tenga aprobado planeamiento parcial se les aplicará el régimen de suelo rústico previsto en el art. 77 de la Ley. Estos terrenos podrán ser incorporados al proceso de desarrollo urbanístico mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales según lo previsto en el artículo 77 de esta Ley.”

A su vez el art. 78 de la Ley remite al art. 23 que dispone que el Plan Parcial, en este caso y además de los contenidos que le son propios, debe contener los siguientes extremos:

"a_ Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del plan general y la estructura general del territorio

b_ Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

c_ Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico en que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno.

d_ Establecer las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos a que se refieren los apartados anteriores, sin prejuicio de que las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono y similares que puedan establecerse contribuyan a su financiación en la parte que corresponda. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario."

Todas estas cuestiones se encuentran adecuadamente contempladas en el presente Plan.

El ámbito que se desarrolla con el presente Plan Parcial resulta de la subdivisión en dos subsectores del sector 2 de SAUR (Suelo Apto para Urbanizar Residencial), definido y delimitado en las NN.SS.MM. del Ayuntamiento de Teo, y que denominamos **Subsector 1**. La superficie incluida en dicho ámbito es de 72.500m² y supone aproximadamente el 45% de la totalidad del SAUR-2. (Estimada en 16 Ha. desde las NN.SS.MM. de Teo).

Las NN.SS.MM contienen en sus Ordenanzas las "*Normas Urbanísticas para o desenrollo dos sectores de planeamiento parcial*", el punto VI de estas normas contempla la posible subdivisión de los sectores que delimita el plan: establece la unidad mínima de actuación en 2,5 Ha. y apunta que debe preverse la estructura urbana de enlace con el resto del sector en que se actúe.

De este modo la incorporación del Subsector 1 al proceso de desarrollo urbanístico mediante la formulación y aprobación del presente plan parcial se encuentra dentro de las previsiones de dicho planeamiento.

Por otra parte, el desarrollo experimentado por el proceso edificatorio en la zona donde se sitúan los terrenos, aconseja que se inicie el desarrollo del ámbito.

La formulación del presente Plan Parcial, se ajusta a lo preceptuado en la Sección 6^a - Subsección 1^a de la Ley 1/1.997 de 24 de Marzo del Suelo de Galicia, artículos 21 a 25, donde se regulan las condiciones, previsiones y contenido de este instrumento de planeamiento.

1.1.1.- Integración de la iniciativa en el ámbito de suelo rústico y actuaciones de mejora de dotaciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno

Si bien es cierto que el suelo debe considerarse análogo al rústico apto para urbanizar, también lo es que ha sido objeto de una específica delimitación por las NN.SS. por considerarlo específicamente idóneo para el desarrollo urbano.

Como consecuencia del desarrollo urbanístico previsto en el presente Plan, tendrá lugar la implantación de las correspondientes dotaciones (zonas verdes, dotaciones comerciales y escolares, etc.) que aparte de redundar en directo beneficio del sector, también extenderán su influencia a los habitantes de los núcleos rurales del entorno, que podrán disfrutar igualmente de ellas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN CERTIFICADA
CONCEJO CERTIFICADO

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- Características Naturales del territorio

La superficie total del sector, de acuerdo con la delimitación detallada contenida en el presente Plan Parcial resulta ser de 72.500 m², suponiendo con ello un 45% de la totalidad del ámbito de Suelo Apto para Urbanizar Residencial (SAUR-2), que según las NN.SS.MM. consta de 16 Ha. La delimitación detallada del sector objeto del presente Plan Parcial se adapta con rigor a la establecida en los planos de ordenación de las NN.SS.MM.

La pieza del suelo a ordenar ofrece una planta irregular, presentando topográficamente el terreno una pendiente media de 4,0% descendente hacia el SUR.

El enlace con el sistema de comunicaciones, se realiza en su linde NOROESTE con la carretera N-550 (Santiago-Pontevedra). La franja de expropiación correspondiente a este tramo de la misma ha sido reflejada en los planos y excluida del ámbito.

Próximo al sector, pero fuera de su ámbito, discurre el arroyo de Rodullo, con respecto al cual se observan sobradamente las distancias previstas para la zona de servidumbre, según la legislación de aguas.

1.2.2.- Usos, edificaciones e Infraestructuras

Dentro del ámbito de la unidad, existen dos edificaciones, destinadas a uso residencial en tipología aislada, que se mantienen e integran en la ordenación, así como un pequeño galpón en estado de abandono.

El uso actual de los terrenos, se corresponde en algunos casos con el uso agrícola de pequeñas explotaciones aunque en su mayoría son prados.

Existen suficientes redes de infraestructuras y servicios en el entorno, susceptibles de dar conexión a las redes que se construyen en el interior del sector y sin que, por tanto, sea preciso ejecutar obras de infraestructura en terrenos exteriores al mismo, salvo la necesaria acometida a las redes existentes.

Por otra parte dichas redes de servicios tienen capacidad suficiente para servir a la actuación que se ha de desarrollar en el ámbito del Plan Parcial.

Viario: El acceso se realiza mediante el sistema de carreteras que delimitan la actuación: al Noroeste, la carretera N-550 (Santiago - Pontevedra) cuya franja de expropiación ha sido excluida del sector y al Oeste se conecta ~~con la~~ la carretera que lleva al núcleo de Fixó. Esta segunda es una carretera ya existente que ~~atraviesa el ámbito del plan~~ ^{CONCEPCION DEFINITIVA} ~~que~~ ²⁰⁰² ~~lleva al~~ ^{POLO} ~~núcleo de Fixó~~ y ha sido punto de partida en el trazado de la estructura viaria. En la ordenación se han respetado las distancias definidas por la línea límite de la edificación de la N-550.

Abastecimiento: Por la carretera que conecta el núcleo de Fixó ~~con la N-550~~ discurre la traída municipal, con un diámetro de 180 mm y una presión de 1 Kg., siendo posible efectuar la acometida para servicio de las nuevas edificaciones.

Pluviales: Se efectuará la conexión de la red de pluviales a la red que discurre por la carretera que conecta el núcleo de Fixó con la N-550. El diámetro de esta red es de 315 mm.

Alcantarillado: Se efectuara la conexión de las redes de alcantarillado a la carretera que conecta el núcleo de Fixó con la N-550 por donde discurre la red general.

Energía eléctrica: Por el límite Noroeste de la actuación, Nacional 550 (Santiago - Pontevedra), existe una red de media tensión donde se efectuará el enganche de suministro para el ámbito del P.Parcial.

Telefonía: Se acometerá a la red de la que se dispone en la carretera que conecta el núcleo de Fixó con la N-550

1.2.3.- Estructura de la propiedad del Suelo

El suelo incluido en el ámbito del sector está integrado por diferentes fincas, siendo propietario mayoritario la entidad mercantil Mahia Inmobiliaria S.L.

La estructura de la propiedad está perfectamente reflejada en los planos. En el plano nº 3 -Parcelario- se representan las parcelas existentes y se incluye la relación de propietarios, asimismo en el plano nº1- Situación y delimitación del ámbito- figura una

copia del plano de concentración parcelaria de la zona de San Juan de Calo que incluye la totalidad del ámbito.

| Nº PARCELA | PROPIEDAD | SUP. RESULTANTE | SUP. INCLUIDA EN EL ÁMBITO |
|------------|---|--|----------------------------|
| 462-A | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 3510,00 m ² | |
| 463 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 8255,00 m ² | 7280,30 |
| 465 | FRANCISCO TARRIO ADRAN.- FIJO S/N – BALCAIDE-TEO | 2410,00 | |
| 466 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 3100,00 | |
| 467 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 1200,00 | |
| 468 | PROINDIVISO (MAHIA INMOBILIARIA / ANTONIO LOSADA RGUEZ) | 1860,00 | |
| 469 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 1975,00 | |
| 470 | MAHIA INMOBILIARIA S.L | 7440,00 | 7037,00 |
| 471 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 7176,00 | 6590,50 |
| 472 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 4180,00 | 3655,00 |
| 505 | JOSÉ TARRIO TARRIO - SAN LÁZARO,36 - SANTIAGO | 1980,00 | 190,70 |
| 509 | JOSÉ OTERO CEPEDA – LUGAR CORNIDE, 35 - REGOUFE | 780,00 | |
| 510 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | APROBADO 400,00 CONSEJERO DE SEÑOR CERTIFICADO 1450,00 | DEFINITIVAMENTE POLO |
| 511 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | | |
| 512 | DOLORES SÁNCHEZ TARRIO - FIJO S/N – BALCAIDE-TEO | 4525,00 | |
| 513 | JESÚS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ - FIJO S/N – BALCAIDE-TEO | 2265,00 | |
| 514 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 4285,00 | |
| 515-1 | MANUEL FRAGA TARRIO - FIJO S/N – BALCAIDE-TEO | 1900,00 | |
| 515-2 | AVELINO ANTONIO GARCÍA ALVELO - GALANAS S/N - REGOUFE | 1079,00 | |
| 516 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 5155,00 | |
| 517 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 4685,00 | |
| 533 | MAHIA INMOBILIARIA S.L. | 6345,00 | 4654,00 |
| | CAMINOS | | 2513,50 |

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Con el presente Plan Parcial se pretende la ordenación detallada del Subsector 1 delimitado en los planos, resultado de la subdivisión del ámbito de suelo clasificado en las NN.SS.MM. del Ayuntamiento de Teo como S.A.U.R.-sector2., conteniendo éste todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

El objetivo del presente Plan Parcial viene constituido por el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ordenación detallada de la edificación y el aprovechamiento urbanístico asignado al suelo incluido en su ámbito por el Planeamiento,

de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, completando la trama de servicios de la zona, y efectuando su conexión a los Sistemas Generales del término municipal.

El uso predominante de la actuación será el Residencial, desarrollándose la ordenación con el fin de responder a un asentamiento de vivienda colectiva como uso principal, estableciéndose como uso secundario el comercial, que representa el 26,43% de la edificabilidad total.

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, al sistema viario existente y a la tipología de la edificación prevista.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN 15 NOV 2002
CIRERA



1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

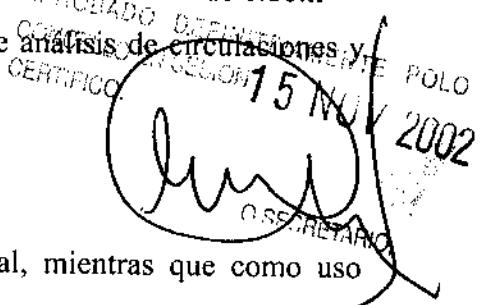
1.4.1.- Red viaria

Se prevé la conexión con la Nacional 550 al Noroeste del sector de los viales que sirven al ámbito. El viario propuesto responde a la morfología de la parcela, al sistema viario existente y a la concreta topografía del ámbito.

Tomando como referencia la carretera ya existente que atraviesa el ámbito de oeste a este (conectando al oeste con el núcleo de Fixó), se materializa como eje de la urbanización un vial principal de sección 21,5 m; 8,5 m de calzada, bandas de aparcamientos de 4,5 m a ambos márgenes, y dos metros de acera en cada margen, esta es la sección tipo predominante en el viario propuesto, encontrándose definidas en los planos la totalidad de las secciones proyectadas.

Se cumple el Decreto 35/2.000 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas al establecer un ancho de acera de 2,00 m. superior al mínimo de 1.80m

En la documentación gráfica, se incorpora un plano de análisis de circulaciones y señalización.



1.4.2.- Equipamiento comunitario

El uso predominante de la actuación es el residencial, mientras que como uso secundario se establece el uso comercial. (uso permitido según las NN.SS.MM.)

Dada la magnitud de aprovechamiento terciario previsto para el sector, a la hora de determinar reservas para dotaciones, se aplica no sólo el artículo 10 del Anexo al R.P. (reservas para dotaciones en suelo residencial), sino que se añade a mayores una reserva de suelo destinada a servicios de interés público y social generada por el uso comercial, en virtud del artículo 12 (reservas para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios)

Dado el número de viviendas, 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/o 1/80 m² de construcción).
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo (18 m²/vivienda, con un mínimo del 10% de la superficie total ordenada).
- Equipamiento escolar (10m²/vivienda)

- Servicios de interés público y social (equipamiento social o comercial: 2m² constr./vivienda.).

Por otra parte se establece un 26,43% de la edificabilidad total del ámbito que se destina a uso terciario. Este porcentaje, aplicado a la superficie total del ámbito(72.500m²) supone 19.162,00m², con respecto a los cuales, según el Artículo 12 del Anexo al R.P., debe reservarse un 6% destinado a servicios de interés público y social.

1.4.2.1.- Aparcamientos

La ordenación prevé la implantación de 250 viviendas en el Polígono, siendo necesario efectuar una reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 80m² construidos de aprovechamiento lucrativo en la superficie de cesión obligatoria. Así para los usos lucrativos se prevé un total de 430 plazas en el Polígono, de las cuales 9 son de minusválidos. Las plazas obligatorias serían 423 que resultan de: 250 plazas a razón de 1 por vivienda, 144 plazas para el uso comercial a razón de 1 por cada 80m² construidos, y 29 para el uso de equipamiento privado de acuerdo con el mismo estándar, todas ellas de aparcamiento en superficie dentro del sistema viario. Se proyectan plazas de dimensiones 4,5 x 2.20 y las de minusválidos de 5 x 3,5, cumpliendo los mínimos establecidos. *APROBADO CONSEJO EN SESIÓN FIRMAMENTE POLO 19 NOV 2002*
Además, en la parcela de uso dotacional público-escolar deberá preverse una plaza por cada 80m² construidos que se materializarán dentro de la misma, y de las que se reservarán plazas para minusválidos en proporción no inferior al 2%. (art. 7.c. Anexo RP)

1.4.2.2.- Equipamiento y servicios de titularidad pública.

Se reserva una parcela de 2.573,50 m² para uso docente destinada 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. y Orden del Ministerio de Educación y Ciencia del B.O.E. del 12 de noviembre de 1.991 “ Programa de necesidades de centros docentes no universitarios ”.

1.4.2.3.- Sistema de espacios libres

a.- De dominio y Uso Público

La zona que se dedica a espacios libres de dominio público resulta muy superior al mínimo del 10% de la superficie del ámbito ($\geq 7.250\text{m}^2$).

La reserva establecida supone una superficie total de 12.991,20m². Esta superficie incluye la afectada por el trazado del vial previsto por la C.P.T.O.P.V. que se representa en los planos como una banda de 45 m. de ancho que asumiría

sobradamente el vial. Dicha banda consumiría 4.826,80m², lo que supone que, aún deduciendo la previsión del citado vial se dispone de 8.164,40m² destinados a espacios libres de dominio público.

La no marginalidad de este espacio está garantizada también tanto por su ubicación como por la longitud del frente que presenta a viario público y accesos a la misma.

En la ejecución de esta área, se observarán las prescripciones contenidas en los art. 17 y 18 del D. 35/2000

b.- De carácter Privado

Se reservan dos zonas verdes privadas (Z.V.Pr.1 y Z.V.Pr.2)

Se reserva una parcela (E.Q.S.C.) de 704,60m² de superficie destinada a equipamiento social o comercial donde se puede materializar una edificabilidad de 500,00m² construidos que cubren los 2m²/vivienda exigidos cumpliendo así con el ordenamiento legal.

En cuanto a la reserva generada por el terciario se reserva una parcela (E.Q.I.P.S.) de 1.202,00m² con una edificabilidad de 1.800m², igualmente de carácter privado.

1.4.3.- Ordenación de Usos Residenciales y Complementarios

La tipología de las viviendas se dispondrá en su tipología colectiva (uso característico), sin perjuicio del mantenimiento de las especificaciones existentes de tipología de vivienda unifamiliar aislada

Las características de las áreas de aprovechamiento lucrativo son las siguientes:

| Área residencial | Tipología | Sup. m ² | nº. Viviendas | Sup. Edificable |
|------------------|-----------|---------------------|---------------|-----------------|
| A.R.1 | Colectiva | 2.760,40 | 28 | 3.300,00 |
| A.R.2 | Colectiva | 1.985,10 | 26 | 3.000,00 |
| A.R.3 | Colectiva | 2.779,10 | 28 | 3.300,00 |
| A.R.4 | Colectiva | 2.743,40 | 28 | 3.300,00 |
| A.R.5 | Colectiva | 2.324,00 | 28 | 3.300,00 |
| A.R.6 | Colectiva | 2.312,90 | 28 | 3.300,00 |
| A.R.7 | Colectiva | 2.206,80 | 28 | 3.300,00 |
| A.R.8 | Colectiva | 1.985,10 | 26 | 3.000,00 |
| A.R.9 | Colectiva | 2.713,70 | 28 | 3.300,00 |

| | | | | |
|-------------------|-------------------|-----------|-----|--------|
| A.R.E | Aislada | 4.264,00 | 2 | 600,00 |
| Total Residencial | Colectiva/Aislada | 26.074,50 | 250 | 29.700 |

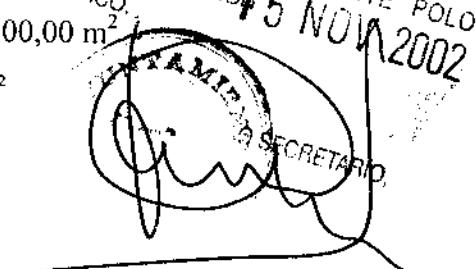
| Area Comercial | | Sup. m ² | | Sup. Edificable |
|-----------------|--|---------------------|--|-----------------|
| A.C.1 | | 5.421,10 | | 7.000,00 |
| A.C.2 | | 2.950,40 | | 4.500,00 |
| Total comercial | | 8.371,50 | | 11.500,00 |

| Equipamientos | | Sup. m ² | | Sup. Edificable |
|---------------|--|---------------------|--|--|
| EQ.S.C. | | 704,60 | | 500,00 |
| EQ.I.P.S. | | 1.202,00 | | 1.800,00 |
| Total Eq. | | 1.906,60 | | APROBADO 2.300,00 CONCEJO EN SESION 15 NOV 2002 CERTIFICO. |

TOTAL EDIFICABILIDAD = 29.700 + 11.500 + 2.300 = 43.500,00 m²

Edificabilidad máxima sector: 72.500,00m² x 0,6 = 43.500,00m²

Edificabilidad máxima Plan Parcial : 43.500,00m²



1.4.4.- Determinación de Polígono y Sistema de Actuación

Todo el sector constituye un único polígono, que se ejecutará por el sistema de COMPENSACION. Para su determinación se ha tenido en cuenta la existencia de una iniciativa privada con voluntad de acometer la ejecución, y la suficiencia de los medios de la entidad promotora para su desarrollo, de acuerdo con el Artículo 125 de la LS.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 del entronque realizado desde la red general que discurre por la carretera Oeste en dirección a Fixó.

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

Dada la ordenación y trazado viario no es necesario realizar un desdoblamiento de la red (discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas) y se reforzarán los puntos de 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.

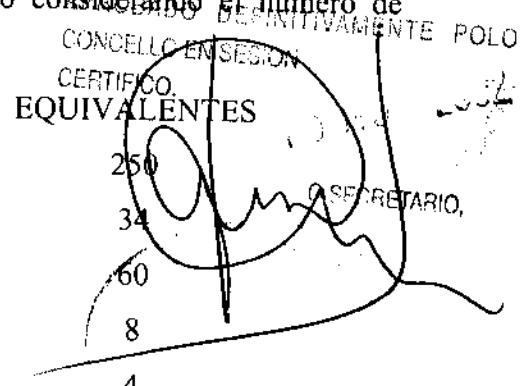
En ambos casos irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 cm de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará con envolvente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado.

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 las canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios compuesta por 2 bocas de incendio tipo 80, con una salida de 70 mm y dos de 45 mm

Se ha calculado las necesidades de abastecimiento considerando el número de viviendas reales y equivalentes.

| | REALES | EQUIVALENTES |
|------------------------|--------|----------------|
| Viviendas | 250 | 250 |
| Equipamiento escolar | --- | 34 |
| Centro comercial | --- | 60 |
| Superficie ajardinada | --- | 8 |
| Equipamientos sociales | --- | 4 |
| Bocas de incendio | --- | 480 |
| | | TOTAL 836 VIV. |



En casos de siniestros importantes, así como en averías, se admite que el caudal y la presión disminuya hasta la mitad del consumo normal.

Según esto, y para la red en PVC rígido, entrando en tablas el diámetro obtenido es de 180 mm, por lo que es factible el entronque con la red antes mencionada.

1.4.5.2.- Red de saneamiento y pluviales

El saneamiento se realizará con un sistema separativo.

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.

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 y pluviales se resolverá con canalización de PVC corrugado tipo "sanecor" o similar con junta elástica y la de pluviales con tubería de hormigón centrifugado con enchufe de campana. 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.

- Pluviales: se tendrán en cuenta las superficies correspondientes a viviendas, aserrías y calzadas.

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

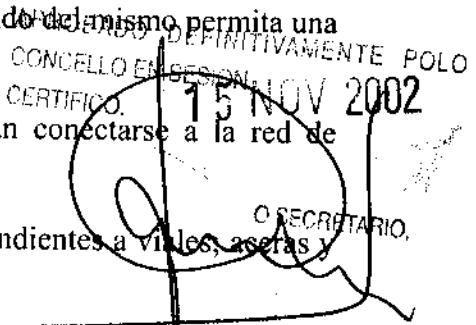
La red de pluviales se conectaría al arroyo situado en la cota más baja del sector, según la documentación gráfica.

- Fecales

Los datos de cálculo serán:

| | REALES | EQUIVALENTES |
|------------------------|--------|----------------|
| Viviendas | 250 | 250 |
| Equipamiento escolar | --- | 34 |
| Centro comercial | --- | 60 |
| Superficie ajardinada | --- | 8 |
| Equipamientos sociales | --- | 4 |
| <hr/> | | TOTAL 356 VIV. |

La red de fecales se conectaría, por gravedad, a la red de saneamiento existente, que discurre por la carretera Oeste en dirección a Fixó y paralela a la N-550.



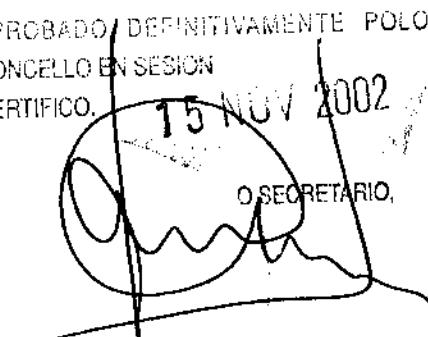
1.4.5.3.- Red Eléctrica

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las Instrucciones Complementarias al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, estableciendo un coef. de simultaneidad de 0,6.

Zona residencial

| | |
|----------------------|----------|
| 250 viviendas | 394 Kw |
| Centros dotacionales | 134,4 Kw |
| Alumbrado publico | 10 Kw |
| | ----- |
| | 538,4 Kw |

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN
CERTIFICO.
15 NOV 2002
O SECRETARIO.



Se prevé la acometida desde una red de media tensión existente, paralela a la N-550, a través de un centro de transformación de 1000 Kvas 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/cm².

Los proyectos que se desarrolleen 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:

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

$$S = \frac{1,73 \times L \times I \times \cos a}{35 \times E}, \text{ donde}$$

P = Potencia

U = Tensión nominal entre fases

I = Intensidad

cos a = Factor de potencia (estimado en 0,9)

L = Longitud del conductor en metros

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 publico

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.

Para las zonas viarias se considerará un nivel luminoso mínimo de 15 lux y la iluminación se realizará con luminarias cerradas, equipadas con lámparas de vapor de sodio, sobre báculo de 4 m de altura.

Para las zonas de parques y jardines se considerará un nivel luminoso mínimo de 10 lux y la iluminación se realizará con luminarias tipo globo sobre columna de 3 m, de chapa galvanizada, equipadas también con lámpara de vapor de sodio de alta presión.

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

$$D = \frac{\emptyset \times F_{Ux} F_m}{E \times A}, \text{ en donde}$$

D = distancia entre luminarias

\emptyset = flujo luminoso de la lámpara

F_U = Factor de utilización

F_m = 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.

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

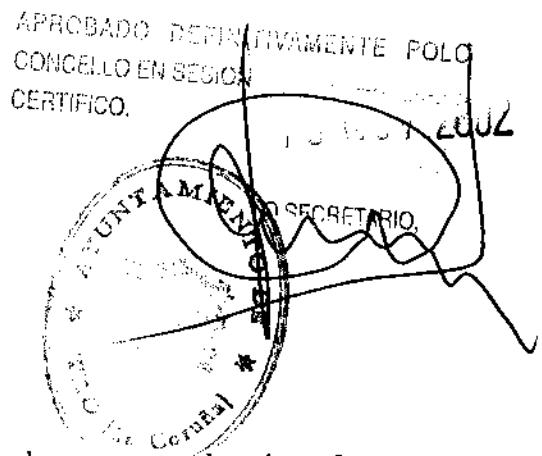
Tramos trifásicos $I = \frac{1,8x P}{1,73 \times E \times \cos A}$

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.

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

Tramos trifásicos $S = \frac{1,73 \times L \times I \times \cos A}{K \times E}$

Siendo:



I = Intensidad nominal en amperios

P = Potencia en Watios

E = Tensión en Voltios

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

S= Sección del conductor en mm².

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 pvc, 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 y de las líneas de telecomunicaciones adaptadas al R.D. 279/99.

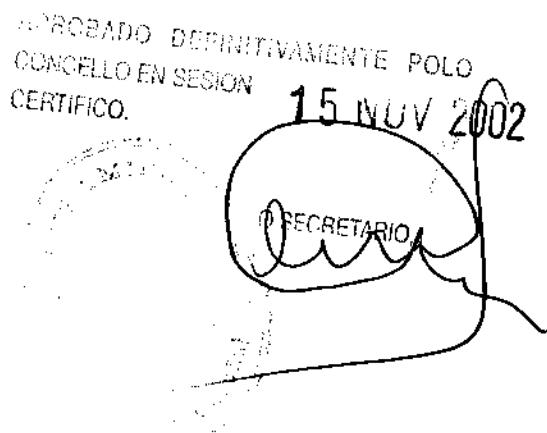
Las derivaciones a cada parcela se realizarán a partir de arquetas acondicionadas para tal fin.

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. y al R.D. 279/99.

1.4.5.6.- Red de gas

El material empleado en la construcción de instalaciones receptoras será preferentemente de cobre, cuya composición y espesores cumplirán las normas UNE 37.141. Se podrá utilizar también el acero al carbono que cumpla las normas UNE 19.045 y UNE 19.046 según se trate de tubos con o sin soldadura. El espesor mínimo estará de acuerdo con la UNE 19.040.



1.5. APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

Las Normas Subsidiarias de Teo establecen una edificabilidad de 0,60 m²/m² sobre parcela bruta siendo la totalidad del sector objeto del Plan 72.500,00 m²; le corresponde un aprovechamiento de 72.500,00 m² x 0,60 m² alcanzando un total de 43.500,00 m² edificables en el sector. Por otra parte desde las NN. SS. MM se establece un aprovechamiento tipo de 0,6UA/m² para el área de reparto nº2 que comprende la totalidad del sector2 de SAUR, sin embargo este dato sólo tiene en cuenta el uso global por lo que las propias NN.SS. indican que es función del planeamiento parcial, al pormenorizar usos y tipologías edificadorias, establecer la calificación pormenorizada que permitirá concretar el aprovechamiento tipo del ámbito.

Desde las NN.SS.MM. de Teo al referirse a las *áreas de reparto y aprovechamiento tipo* se contempla que “...será necesario dispor do planeamiento parcial, que cumpla a misión calificadora do SUP(art.83.2 a).LS.), pormenorizando os usos e tipoloxias edificadorias, para poder chegar a un nivel de concreción do Aproveitamento tipo aplicable aos terreos do seu ámbito. Iso obriga a que, si ben o aproveitamento tipo queda fixado dende o planeamento xeral, logo hai que asignar uns coeficientes de ponderación a cada subzona o uso pormenorizado en que se desglosa o uso global a través do correspondente Plan Parcial (art. 97.2 L.S.)”

De este modo, en el presente Plan Parcial se pormenorizan los usos y tipologías edificadorias asignando los siguientes coeficientes de ponderación:

Vivienda colectiva(uso y tipología característica)=1

Vivienda unifamiliar=1,30

Comercial=0,70

Con estos coeficientes se concreta el Aprovechamiento tipo aplicable al ámbito:

- Aprovechamiento lucrativo ponderado de viviendas unifamiliares aisladas:

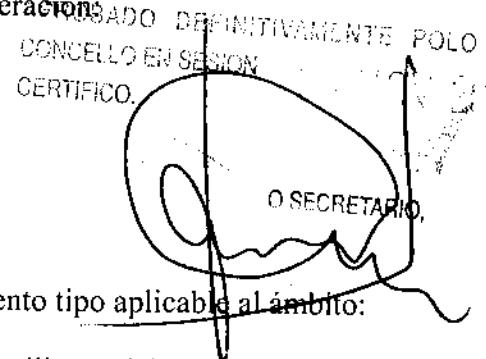
$$600,00 \text{ m}^2 \times 1,30 = 780,00 \text{ UA}$$

- Aprovechamiento lucrativo ponderado de vivienda colectiva:

$$29.100 \text{ m}^2 \times 1 = 29.100,00 \text{ UA}$$

- Aprovechamiento lucrativo ponderado de usos comercial y social:

$$13.800,00 \times 0,7 = 9.660,00 \text{ UA}$$



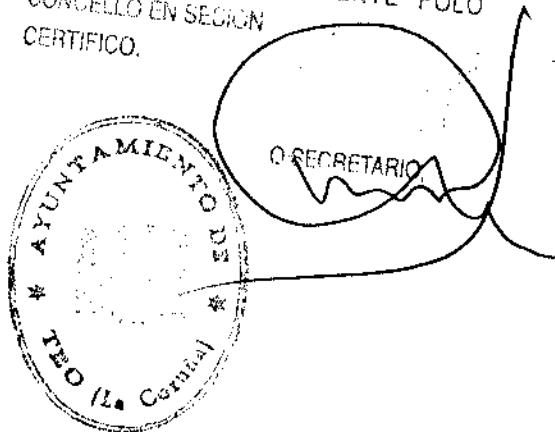
Total aprovechamiento lucrativo ponderado: 39.540,00 UA

que dividido entre la superficie del ámbito de 72.500m²

resulta un **Aprovechamiento Tipo de 0,5454 UA/m²**

El aprovechamiento patrimonizable , de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la ley 6/98 es del 90% del aprovechamiento total del sector, debiéndose ceder al concello de Teo el suelo necesario para localizar el aprovechamiento restante, de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en la ley 1/97, sin perjuicio de que este pueda acordar la transmisión de este aprovechamiento a los propietarios del suelo por su valor urbanístico, si se dieran las circunstancias previstas a tal efecto.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SEÑOR
CERTIFICO.



2.-ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- NORMAS GENERALES.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN
CERTIFICO.

Art. 1.- Naturaleza, ámbito y vigencia.

1. El presente Plan Parcial desarrolla el ámbito ~~sus~~ delimitado en Planicie y denominado subsector1, contenido en el sector 2 de Suelo Apto para Urbanizar Residencial- SAUR 2, definido por las NN.SS.MM. de Teo, según delimitación 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 y se hayan cumplido las demás condiciones previstas en el art. 42 L.S.G. 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.
4. Se aplicarán igualmente para la concesión de licencias las condiciones establecidas en el D. 35/2000.

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

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial, se cumplirá lo dispuesto en las NN.SS.MM. 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 y 1/500 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 los mismos requisitos previstos para su aprobación.
2. Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas.

Art. 5.- Desarrollo obligatorio

Para la ejecución del Plan Parcial se redactarán ~~obligatoriamente~~ Proyectos de Urbanización y Compensación o Reparcelación correspondientes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE FOLIO

CERTIFICO:

SECRETARIO,

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.

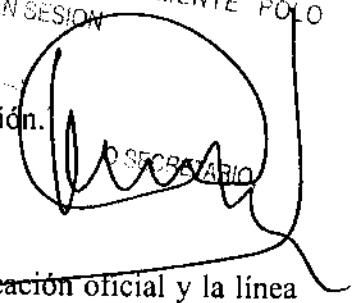
Línea de edificación

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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN CERTIFICO.



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 cierres

Se limitará la altura de cierres a: cierre opaco hasta 0,80 m de altura, cierre permeable, vegetal o de otros materiales, hasta 2,00 m de altura medidos desde la acera.

Altura de la edificación

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio, expresándose como la distancia vertical en metros desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta la cornisa o parte inferior del alero de cubierta.

Número de plantas

El Plan Parcial fija el número máximo de plantas sobre rasante. El semisótano contará como una planta si sobresale un metro de la rasante en algún punto.

Altura máxima de la edificación.

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

Altura de pisos.

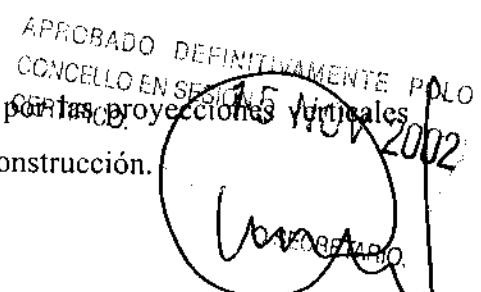
Se entenderá por altura de pisos la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

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 sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.



Superficie edificada por planta.

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

Espacios libres interiores a la parcela.

Son aquellos espacios de uso privado comprendidos entre la línea de edificación y los límites de la parcela.

Superficie edificada computable.

Es la suma de la superficie edificada en las plantas sobre rasante, sin incluir sótanos. Los espacios destinados a terrazas o porches computarán al 50 %. En cada área residencial no se podrá superar la edificabilidad computable asignada a la misma. Los semisótanos no computarán edificabilidad siempre que no sobresalgan más de un metro de la rasante en ningún punto.

Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquélla 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.

Se estará a lo dispuesto en los apdo d. e. y f. del apdo 2.34 de las NN.SS. de Teo.

Todos los semisótanos que sobresalgan en algún punto más de un metro de la rasante del terreno contarán a efectos del cómputo del nº de plantas y de la edificabilidad.

Edificio exento.

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones principales 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. Se establecerá por la absoluta total de metros cuadrados edificables computables por área residencial.

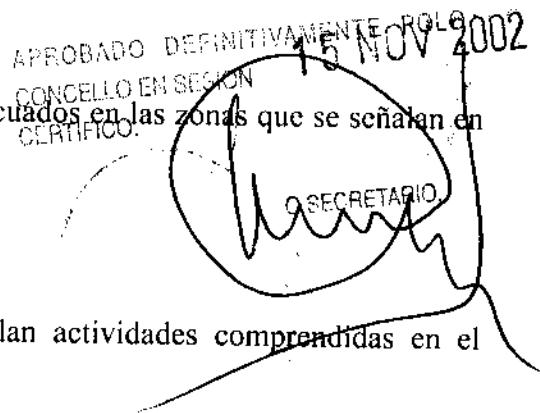
Vuelo.

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.*Tipología aislada.*

Es la que se sitúa en parcela independiente, retrancándose la edificación principal con respecto a todos los linderos, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Tipología adosada.

Es la que se sitúa en parcela independiente adosándose a los linderos laterales con edificaciones colindantes, retrancándose el resto de los linderos, y con acceso exclusivo desde la vía pública.



2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

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.

Art. 9.- Condiciones generales de uso

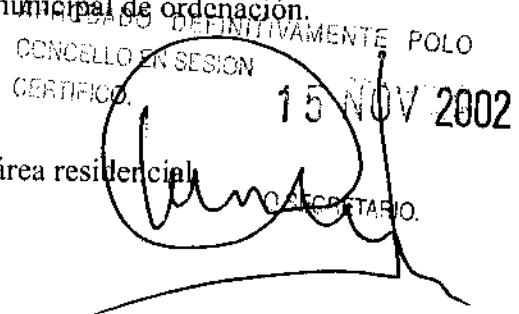
1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca sobre ellos.

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

Serán definidas por los proyectos unitarios de cada área residencial.



Art. 11.- Superficie edificable computable

Se establece la edificabilidad computable por área residencial repartiendo la edificabilidad máxima disponible entre el número de viviendas que se permiten como máximo en cada una. Dichas áreas residenciales se establecen a los efectos de determinación del número máximo de viviendas. Podrán dividirse en las parcelas edificables que correspondan.

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.

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 4,00 metros cuando las condiciones de uso deriven mayores condiciones de altura.

Art. 13.- Normas de armonización

Todas las edificaciones a construir en el ámbito del Plan han de cumplir las especificaciones del Art. 17 de las NN.SS. Complementarias e Subsidiarias de Planeamiento Provincial, relativo a la armonización y que a continuación se transcribe:

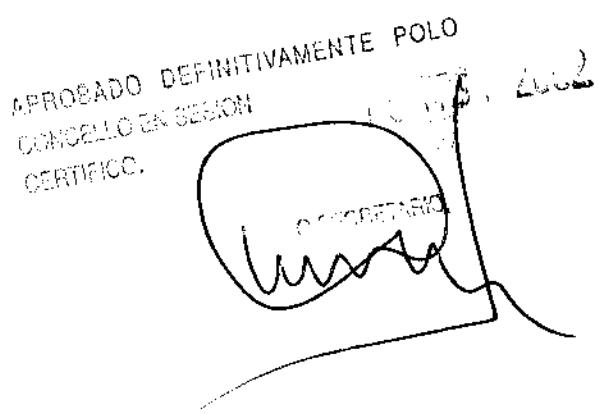
Artigo 17. HARMONIZACIÓN

As construccions haberán de adaptarse no básico ó ambiente no que estean situadas e para tal efecto:

- a) *A súa tipoloxía deberá ser congruente coas propias da zona*
- b) *Os materiais empregados para o acabado das fachadas, cubertas e cerramentos de parcelas deberán ser compatibles cos constituyentes da paisaxe na que se vaian situar, recomendándose o uso dos dominantes na zona. Prohibese expresamente a utilización como vistos de materiais fabricados para seres revestidos*
- c) *As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebraduras dos seus faldons.*

Art. 13`.- Criterios estéticos

Todas los parámetros externos de la edificación, salvo caso de adosamiento a colindante, deberán tener un tratamiento uniforme de fachada.



2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

Art. 14.- Ordenanza A : (Áreas Residenciales 1, 2 ,3,4,5,6,7,8,9).

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de áreas residenciales edificables destinadas a vivienda colectiva. (Señaladas en los planos como AR1, AR2, AR3, AR4, AR5, AR6, AR7, AR8, AR9)
2. Se fija un tipo de ordenación de bloque de viviendas. Cada área residencial tiene adscrita un número máximo de viviendas permitidas.
3. La edificabilidad máxima de cada área residencial está definida en los planos correspondientes.
4. Usos. Se permite únicamente el uso de vivienda.
5. En todas las áreas residenciales, la altura máxima será de bajo y dos plantas equivalente a 9,50m de altura máxima de cornisa, medidas desde la rasante del terreno perimetral a edificación hasta la parte inferior del alero de cubierta.
6. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las formas admitidas en las NN.SS.MM. computando edificabilidad en toda la superficie que libre una altura de techo no inferior a 1.50m.

Se permitirán igualmente semisótanos sin computar edificabilidad o sótanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, siempre que queden incluidas en la altura máxima

7. La edificación sobre rasante guardará un retranqueo mínimo de 3,00 metros en su lindero posterior y laterales.
8. La línea de la edificación principal, así como los voladizos mayores de 50 cm. que se realicen deberán guardar un retranqueo mínimo de al menos 2 metros con respecto a las alineaciones definidas en el plano de ordenación.
9. Los accesos a las parcelas edificables serán a través del viario público.
10. Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela edificable de plazas de garaje en una proporción de 1 plaza por cada vivienda.
11. Cualquiera norma de diseño no contemplada en este plan parcial. se regirá por las NN.SS.MM. del Ayuntamiento de Teo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SANTIAGO,
CERTIFICO.



Art. 15.- Ordenanza B (Area Residencial Existente)

1. Se aplica esta ordenanza al área residencial destinada a las viviendas unifamiliares ya existentes en el ámbito que se integran en la ordenación, bajo la denominación A.R.E.
2. Se fija un tipo de ordenación de vivienda unifamiliar aislada; el área residencial tiene adscrita un número máximo de viviendas permitidas: dos.
3. La edificabilidad máxima del área residencial es de 600m² y le corresponden 300m² a cada una de las dos parcelas que la forman.
4. Usos. Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar.
5. La altura máxima será de bajo y una planta, equivalente a 7,00 m de altura máxima de cornisa.
6. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las formas admitidas en las NN.SS.MM. computando edificabilidad en toda la superficie que libre una altura de techo no inferior a 1,50m.

Se permitirán igualmente semisótanos o sótanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, siempre que queden incluidas en la altura máxima

7. Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3,00 metros en su lindero posterior y laterales.

8. Las edificaciones destinadas a uso de garaje y anexos a viviendas serán exclusivamente de planta baja y altura máxima de cornisa no superior a 2,30 metros medido desde cualquier rasante perimetral hasta la parte inferior del alero de cubierta. La ocupación en planta de las mismas no será superior a 40m².

APROBADO DEFINITIVAMENTE
MANUEL EN SESIÓN CERTIFICADO POR
9. Cualquiera norma de diseño no contemplada en este plan parcial, se regirá por
las NN.SS.MM. del Ayuntamiento de Teo.

Art. 16.- Ordenanza C : (Areas Comerciales 1 y 2).

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de áreas comerciales señaladas en los planos como AC1 y AC2.
2. La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente,
3. El Uso es el Comercial y como usos compatibles se contemplan los siguientes; docente, hostelero, oficinas, comercial, espectáculos, deportivo, religioso y sanitario.
4. La edificabilidad máxima de cada área comercial está definida en los planos correspondientes.

5. En todas las áreas comerciales, la altura máxima será de bajo y una planta equivalente a 7,50m de altura máxima de cornisa, medidas desde la rasante del terreno perimetral a edificación hasta la parte inferior del alero de cubierta.

Se permitirán igualmente semisótanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, siempre que queden incluidos en la altura máxima.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando edificabilidad en toda la superficie que libre una altura de techo no inferior a 1.50m.

6. Los retranqucos a linderos y alineaciones serán de 3 m., aunque podrá adosarse a la edificación contigua siempre mediante proyecto conjunto.

Art. 17.- Ordenanza D : (Equipamiento y servicios de titularidad pública, Escolar).

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

Se fija un tipo de ordenación aislada.

Usos permitidos: Docente.

Altura máxima será de bajo y una planta equivalente a 7,50m de altura máxima de cornisa.

Retranqucos a linderos y alineaciones 3m.

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

Edificabilidad máxima 0.8 m²/m².

Deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 80m² construidos, reservándose el 2% para minusvalidos (Art. 7 Anexo REIN CERTIFICO. CONOCIDO Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO)

Art. 18.- Ordenanza E :(EQ.S.C.- Equipamiento socio cultural)

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

Usos permitidos: equipamientos socioculturales y comercial.

Edificabilidad máxima sobre rasante : 500 m².

Altura máxima de 9,50 metros, equivalente a tres plantas, B+2.

Los retranqueos a linderos y alineaciones serán de 3 m., aunque podrá adosarse a la edificación contigua siempre mediante proyecto conjunto.

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

Art. 19.- Ordenanza F :(EQ.I.P.S.- Equipamiento de Interés Público y Social)

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

Uso: equipamientos socioculturales.

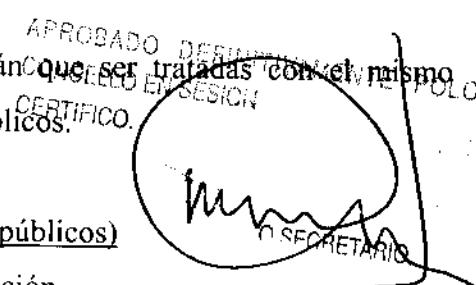
Usos compatibles: docente, hotelero, oficinas, comercial, espectáculos, deportivo, religioso y sanitario.

Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.800m².

Altura máxima de 7,50 metros, equivalente a dos plantas, B+1, se permite el aprovechamiento en bajocubierta computando edificabilidad en toda la superficie que libre una altura de techo no inferior a 1.50m.

Retranqueos a linderos y alineaciones 3 m., aunque podrá adosarse a la edificación contigua siempre mediante proyecto conjunto.

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



Art. 20.- Ordenanza G : (Zonas verdes y espacios libres públicos)

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.)

Dichas edificaciones, tanto permanentes como desmontables, deberán en cualquier caso mantener un retranqueo mínimo a frente y linderos de 3 m y una altura máxima de 4m.

En todo caso la superficie total ocupada con todos los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 5% de la superficie total de la zona.

La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrá superar el 10 % de la superficie total de la zona.

Los cerramientos cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,80 m con materiales opacos pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales.

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.21.- Ordenanza H (Zonas verdes y espacios libres privados)

Delimitación: la definida en el plano de zonificación.

Condiciones de uso y volumen: en estas zonas no se permitirá la construcción de edificaciones, pero sí de pistas de tenis, piscina, pistas polideportivas o cualquier elemento para la práctica del deporte que no conlleve edificación, deberán en cualquier caso mantener un retranqueo a frentes y linderos de 3 m.

Se autoriza también la instalación de elementos de urbanización, tales como marquesinas, bancos, iluminación, etc...

Art. 22.- Ordenanza I: (Parcelas destinadas a servicios técnicos)

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

Usos permitidos: equipos de infraestructuras comunitarios (centros de transformación, equipos de telecomunicaciones, depósitos de combustible etc...)

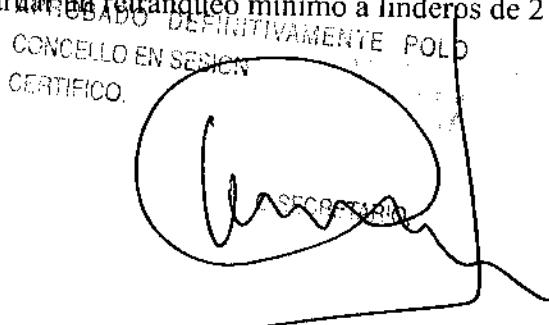
La altura máxima de las edificaciones necesarias para alojar las infraestructuras citadas será de 3,00m.

Los depósitos de combustible serán obligatoriamente enterrados.

Los espacios libres entre estos equipos de infraestructuras tendrán que ser tratadas con el mismo acabado que las parcelas dedicadas a espacios libres públicos

Ocupación máxima del suelo 60%.

La edificación deberá guardar un retranqueo mínimo a linderos de 2 m.



2.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 23.- Proyectos de urbanización

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

Art.24.- Tratamiento de pavimentación

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

Art. 25.- 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.26.- Saneamiento

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

Art. 27. Afirmado

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

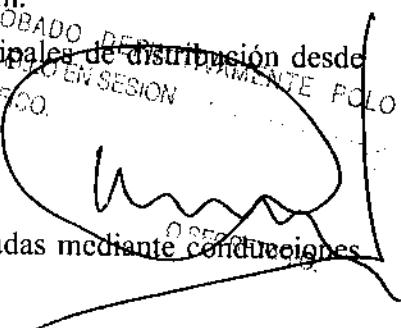
Art. 28.- Disposición de servicios

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. 29.- 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, 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. 30.- Aparcamientos de superficie

Los proyectos de urbanización preverán las plazas de aparcamiento para uso de minusválidos cumplen el Decreto 35/2.000 para lo cual deben clasificar la correspondiente señalización.

Art. 31.- Recogida de basura

Se exigirá la recogida de basuras, controlada por el Ayuntamiento de Teo.

Se planteará la instalación de un espacio para 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.

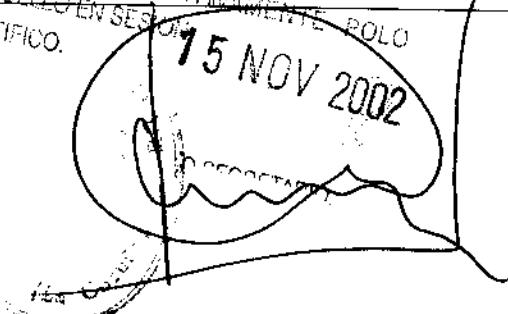
Art. 32.- Cumplimiento de la Ley de Barreras Arquitectónicas de Galicia

Para el presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la normativa de Barreras arquitectónicas. A partir del Código de Accesibilidad se establecen los siguientes parámetros:

| BASE 1.1 | ADOPTADO | P. PARCIAL |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Itinerario peatonal | | |
| Largo máximo | 1,80m | 1,80m |
| Pendientes longitudinales | 10,00% | 9,95% |
| Pendientes transversales | 2,00% | 2,00% |
| Desniveles | rampa adaptada | rampa adaptada |
| Vado para vehículo | | |
| Largo mín. perpendicular a calzada | 0,60 | 0,60 |
| Resalte máximo permitido | 2 cm | 2 cm |
| BASE 1.2 | ADOPTADO | P. PARCIAL |
| Aparcamientos | | |
| Dimensiones | 3,50 x 5,00 | 3,50 x 5,00 |
| Reserva de plazas | 1/100 | 9/430 |

HOJA RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 (D.O.G. 29.02.00) EN DESARROLLO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA COMUNIDAD DE GALICIA

| CONCEPTO | PARÁMETRO | MEDIDAS SEGÚN DECRETO ADAPTADO | P PARCIAL |
|---|---|---|-----------|
| ITINERARIOS PEATONALES Base 1.1.1 | ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INTEGRAL | ANCHO LIBRE 1.80m (Con obstáculos puntuales 1.50m.) | 1,80 m |
| | RESTO DE ÁREAS | ANCHO LIBRE 0,90m | 0,90 m |
| | PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL | 10% | 9,95% |
| | ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS | 2,20m | Cumple |
| ITINERARIOS MIXTOS Base 1.1.2 | ANCHO MÍNIMO LIBRE DE OBSTÁCULOS | 3,00m (Con obstáculos 2,50m) | No existe |
| | PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL | 8% | |
| | ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS | 3,00m | |
| PASOS PEATONALES PERPENDICULARES SENTIDO ITINERARIO Base 1.1.3 A | ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO | ANCHO LIBRE 1,80m | Cumple |
| | RESTO DE ÁREAS | ANCHO LIBRE 1,50m | Cumple |
| | PENDIENTE MÁX | 12% | Cumple |
| | ANCHO LIBRE MÍNIMO ACERAS | 0,90m | Cumple |
| PASOS PEATONALES SENTIDO DE ITINERARIO Base 1.1.3B | LONGITUD MÍNIMA ANCHO MÍNIMO | 1,50m 0,90m LIBRE MÁS EL ANCHO DEL BORDILLO | Cumple |
| PASO DE VEHICULOS SOBRE ACERAS Base 1.1.4 | PERPENDICULAR A CALZADA | MÍNIMO 0,60m | Cumple |
| | PASO LIBRE DE OBSTÁCULOS | MÍNIMO 0,90m | Cumple |
| PASOS DE PEATONES Base 1.1.5 | ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO | ANCHO LIBRE 1,80m | Cumple |
| | RESTO DE ÁREAS | ANCHO LIBRE 1,50m | Cumple |
| | ESPACIO BAJO RAMPAS | CERRADO O PROTEGIDO SI ALTURA MENOR 2,20 m | Cumple |
| | PASAMANOS | 0,90-0,95 m RECOMENDÁNDOSE OTRO A 0,65-0,70 m | Cumple |
| | ILUMINACIÓN NOCTURNA ARTIFICIAL | MÍNIMO DE 10 LUX | Cumple |
| | DIMENSIÓN MÍNIMA EN HILERAS | 2,00-2,20 x 5,00m | Cumple |
| | ESPACIO LIBRE LATERAL | 1,50m | Cumple |
| APARCAMIENTOS Base 1.3 | DIMENSIÓN MÍNIMA TOTAL | 3,50 x 5,00m | cumple |
| | Nº APARCAMIENTOS DEFINITIVAMENTE POLO CERTIFICADO EN SESIÓN | 15 NOV 2002 | 9/430 |



2.6.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

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 para evitar 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

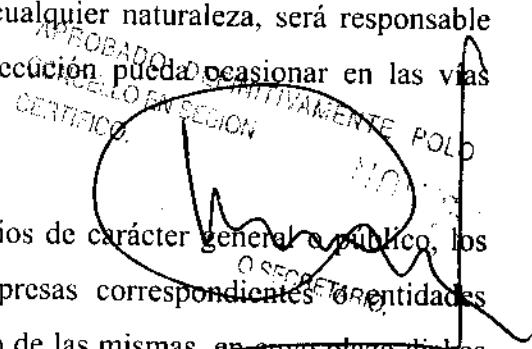
Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso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

2.7.-COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS URBANIZADORES.

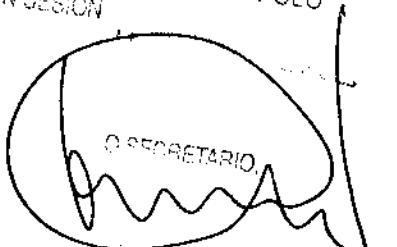
Los plazos de ejecución de las obras de urbanización quedan reflejadas en el correspondiente Plan de Etapas.

La transmisión al Ayuntamiento del dominio de los terrenos y obras de urbanización que sean de cesión obligatoria y gratuita, se producirá en los términos previstos en la sección 7^a del Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones o instalaciones de los servicios públicos, estarán a cargo de la Junta de Compensación hasta el momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se aportará el aval por importe del 6% del coste de las obras de urbanización, conforme al art. 46.c del RPU.

Consta acreditado por notoriedad que la entidad Mahia Inmobiliaria S.L. cuenta con los medios suficientes para la ejecución de las obras de urbanización mencionadas

*APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONSEJO EN SESIÓN
CERTIFICO.*



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 máximo de duración de esta etapa será de tres años, contando a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, que a su vez deberá aprobarse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En tal 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 Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

Las parcelas de Reservas de suelo de Equipamientos y Dotaciones que incluyen a las zonas verdes, se amojonarán y/o vallaran, y se les colocará el arbolado previsto en los seis primeros meses contados desde la firma del Acta de Replanteo.

4.-CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

| | |
|---|-------------------------------------|
| Superficie total bruta(computable 100%) | 72.500m ² |
| Edificabilidad máxima sector | 0,60 m ² /m ² |
| Aprovechamiento lucrativo | 43.500m ² |
| Densidad máxima sector | 250 viviendas |

Edificabilidad privada lucrativa

| | |
|---|--------------------------|
| Residencial | 29.700,00 m ² |
| Comercial | 11.500,00 m ² |
| Equipamientos de interés público y social | 2.300,00 m ² |

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJO EN SESIÓN
CERTIFICO.
C. SECRETARIO.

Reservas para dotaciones

a.- Generadas por uso residencial

| | Normativa | Plan Parcial | Titularidad |
|--------------|--|---------------------------------------|-------------|
| Aparcamiento | 1 plaza / viv (250 p) | 250 p | Pública |
| EQ.E.S. | $\geq 2.500 (10m^2 \times \text{viv.})$ | 2.573,50 m ² reserva suelo | Pública |
| EQ. S.C. | $\geq 500 \text{ m}^2 \text{ constr.} (2m^2 \times \text{viv.})$ | 500,00 m ² construidos | Privada |

b.- Generadas por otros usos

| | Normativa | Plan Parcial | Titularidad |
|--------------|---|-------------------------|--|
| Aparcamiento | 1 plaza / 80m ² (172,5 p) | 180 p | Pública |
| EQ.I.P.S. | 6% de 19.162 (1.149,72 m ²) | 1.202,00 m ² | APROBADO PREDICTIVAMENTE POLO CONCELLO EN SESIÓN CERTIFICADA O GRESSETARIO. |

c.- Generadas por ambos usos

| | Normativa | Plan Parcial | Titularidad |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Z.V. y espacios libres | 10 % (7.250 m ²) | 4826,8+3.015,1=7.841,9m ² | Pública O GRESSETARIO. |

Características de las áreas de uso residencial y comercial:

| PARCELA | SUPERFICIE m ² | EDIFICABILIDAD M ² | Nº DE VIVIENDAS | | |
|------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------|-------|
| | | | aislada | colectiva | total |
| A.R.1. | 2.760,40 | 3.300,00 | 0 | 28 | 28 |
| A.R.2. | 1.985,10 | 3.000,00 | 0 | 26 | 26 |
| A.R.3. | 2.779,10 | 3.300,00 | 0 | 28 | 28 |
| A.R.4. | 2.743,40 | 3.300,00 | 0 | 28 | 28 |
| A.R.5. | 2.324,00 | 3.300,00 | 0 | 28 | 28 |
| A.R.6. | 2.312,90 | 3.300,00 | 0 | 28 | 28 |
| A.R.7. | 2.206,80 | 3.300,00 | 0 | 28 | 28 |
| A.R.8. | 1.985,10 | 3.000,00 | 0 | 26 | 28 |
| A.R.9. | 2713,70 | 3.300,00 | 0 | 28 | 26 |
| A.R.E. | 4.264,00 | 600,00 | 2 | 0 | 2 |
| A.C.1. | 5.421,10 | 7.000,00 | | | |
| A.C.2. | 4.263,10 | 4.500,00 | | | |
| Total A.R.1. a 9 | 21.810,50 | 29.100,00 | | 248 | 248 |
| A.R.E. | 4.264,00 | 600,00 | 2 | | 2 |
| Total A.C.1. y 2 | 8.371,50 | 11.500,00 | | | |

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la implantación de los servicios urbanísticos y en correspondencia con el Reglamento de Planeamiento art. 55, y art. 46.2.d, se evaluará la continuación los costes de implantación de dichos servicios.

Esta evaluación se considera orientativa en tanto no se desarrollos los correspondientes Proyectos de Urbanización. Se evalúa el coste de la urbanización en 230.900.000 ptas.

Desglose por capítulos:

Obras interiores al Sector:

- 001 Movimiento de tierras y Demoliciones _____ 18.900.000 ptas.
- 002 Saneamiento de pluviales _____ 9.500.000 ptas.
- 003 Saneamiento de fecales _____ 18.000.000 ptas.
- 004 Abastecimiento de agua _____ 6.700.000 ptas.
- 005 Centro de transformación _____ 6.500.000 ptas.
- 006 Electricidad distribución _____ 22.400.000 ptas.
- 007 Electricidad alumbrado _____ 17.500.000 ptas.
- 008 Telefonía _____ 7.500.000 ptas.
- 009 Pavimentos _____ 105.000.000 ptas.
- 010 Ajardinamiento _____ 2.100.000 ptas.
- 011 Mobiliario _____ 2.500.000 ptas.
- 012 Red de gas _____ 2.800.000 ptas.
- 013 Control de calidad _____ 1.500.000 ptas.
- 014 Red de audiovisuales _____ 6.000.000 ptas.
- 015 Proyecto de seguridad y salud _____ 2.500.000 ptas.

Obras de conexión a Infraestructuras existentes:

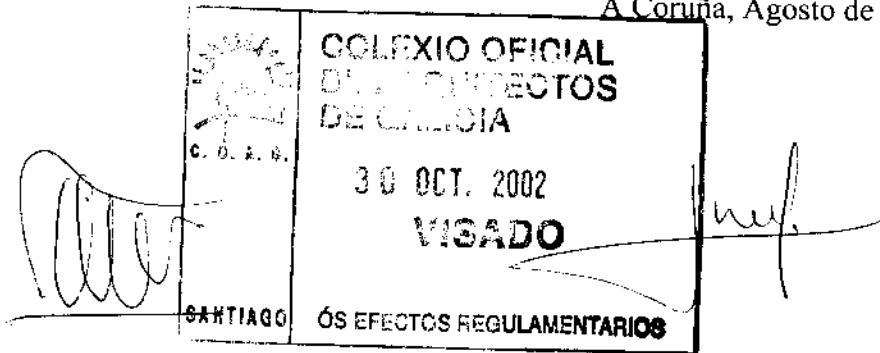
- a red de saneamiento _____ 1.100.000 ptas.
- a red de abastecimiento de agua _____ 400.000 ptas.
- a red de telefonía _____ 200.000 ptas.
- a red eléctrica _____ 350.000 ptas.

Total presupuesto de Ejecución material = 231.450.000 ptas.

6.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR (Art. 46 R.PI.)

- a.- Sistema de actuación.- Se establece en el apdo. 1.4.4. de la memoria
- b.- Compromisos relativos a la urbanización.- El plazo de ejecución se establece en el apdo. 3 y en cuanto a la conservación de la urbanización corresponderá al Concello.
- c.- Garantía .- Antes de la aprobación definitiva deberá constituirse a favor del Concello una garantía del 6% del coste de las obras de urbanización previstas.
- d.- Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor.- Esta cuestión queda acreditada por notoriedad, ya que Mahía Inmobiliaria S.L., propietaria de la mayor parte del suelo, es uno de los principales promotores del Ayuntamiento de Teo.

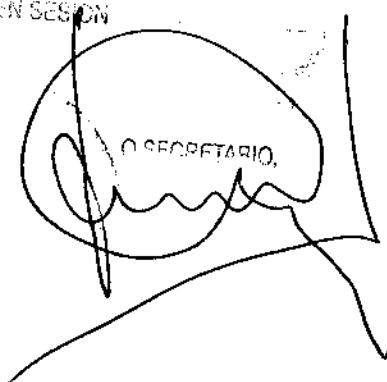
A Coruña, Agosto de 2002



Fdo.: Fco. Otero Méndez

Fdo.: Fco. Javier Amenedo Ansede

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN
CERTIFICO.



ANEXO 1

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES HECHAS EN EL INFORME EMITIDO POR LA C.P.T.O.P.V. (de fecha 14 de noviembre de 2001)

Con referencia a las observaciones que aparecen en dicho informe, de fecha 14 de noviembre de 2001, se han realizado en cada caso las correcciones y aclaraciones necesarias;

2.1. Sistemas e infraestructuras

a.- En cuanto a la definición de las conexiones a los servicios urbanísticos locales del sector con sus correspondientes servicios generales se han concretado las especificaciones necesarias y aparecen reflejadas en los correspondientes planos de instalaciones, distinguiendo en todos los casos los tramos de conexión a los ya existentes; éstos aparecen también en el apdo. 3 también presupuestados independientemente.

De este modo se ha especificado:

- Las redes de saneamiento y pluviales se conectan con la red general de saneamiento de Ø315mm, utilizando también un Ø315mm en todo el tramo de conexión.
- Se considera el Ø180mm de la tubería de abastecimiento de agua existente de 8kg./cm² de presión, suficiente para las necesidades del sector.
- El centro de transformación se alimenta de la red de media tensión existente, que discurre paralela a la N-550.
- La telefonía se conecta a la arqueta existente.

En cuanto a la justificación de su capacidad, se deberá acompañar informe técnico municipal justificativo de tal extremo.

b.- De acuerdo con el artículo 22.1.g da Lei 1/1997, se reservan plazas de APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
aparcamiento 1/vivienda y 1 cada 80m² construidos, de este modo.

CONCEJO EN SESION CERTIFICO.

15 NOV 2002

ESTE DOCUMENTO ES DE PROPIEDAD DEL CONSEJO MUNICIPAL DE POLO. ESTA ES UNA COPIA AUTORIZADA.

| | |
|---|---------------|
| 1 x vivienda (250 viviendas) | 250,00 |
| 11.500m ² comerciales/80m ² | 143,75 |
| <u>2.300m² equipamiento privado</u> | <u>28,75</u> |
| TOTAL | 422,50 |

En los planos aparecen grafiadas 430 plazas de aparcamiento de las que 9 se destinan a minusválidos, asimismo se establece que las plazas de aparcamiento correspondientes al equipamiento escolar se deberán materializar en la parcela.

2.2. Otros aspectos:

a.- Se ha eliminado del art.7 la posibilidad de modificar la altura de cierres de parcelas mediante estudio de detalle.

b.- Se ha eliminado del art.13 de la normativa la referencia a cierres de las normas provinciales.

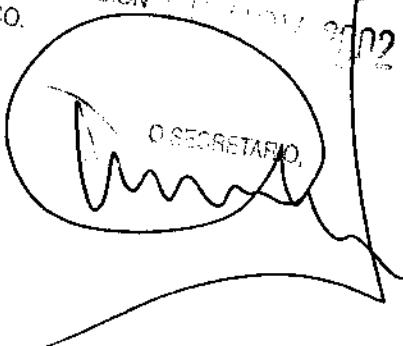
c.- Se ha corregido el error del artículo 14.10, eliminando la expresión “unifamiliar”

d.- En el artículo 7 en la página 23 de la memoria se ha establecido que todos los semisótanos que sobresalgan en algún punto más de un metro de la rasante del terreno contarán a efectos del cómputo de nº. de plantas y de la edificabilidad.

e.- El plazo para la aprobación del proyecto de urbanización se ha establecido y aparece en la pág nº.36 de la memoria (apdo. 3)

Además se ha introducido un apdo. 6 relativo a la justificación del cumplimiento de los Planes de Iniciativa Particular.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POLO
CONCELLO EN SESIÓN N.º 20/2017/2018
CERTIFICO.
O SECRETARIO.



ANEXO 2

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES HECHAS EN EL INFORME EMITIDO POR LA C.P.T.O.P.V. (de fecha 9 de agosto de 2002)

Con referencia a las observaciones que aparecen en dicho informe, de fecha 9 de agosto de 2002, se han realizado en cada caso las correcciones y aclaraciones necesarias:

2.1. Sistemas e infraestructuras

Se adjuntan informes de las empresas y administraciones titulares de las redes a que se conectan acreditando la capacidad de las mismas para servir al ámbito.

2.2. Otros aspectos:

Se han corregido las definiciones de “número de plantas” y “superficie edificada computable” (que figuran en las páginas 23 y 24 de esta memoria) en cuanto a su relación con los semisótanos, para corregir la incoherencia en su redacción.

